

Comune di Bovolone - Provincia di Verona
Piano degli Interventi
Istruttoria sulle osservazioni al P.I. adottato e parere tecnico per le
controdeduzioni



giugno 2020

Comune di Bovolone - Primo Piano degli Interventi

Ai sensi della L.R. 11/2004 Art.18

Piano degli Interventi Istruttoria sulle osservazioni al P.I. adottato e parere tecnico per le controdeduzioni

giugno 2020

SINDACO
Emilietto Mirandola

ASSESSORE ALL'URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA
Claudio Casagrande

DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA
Lisa Merlin

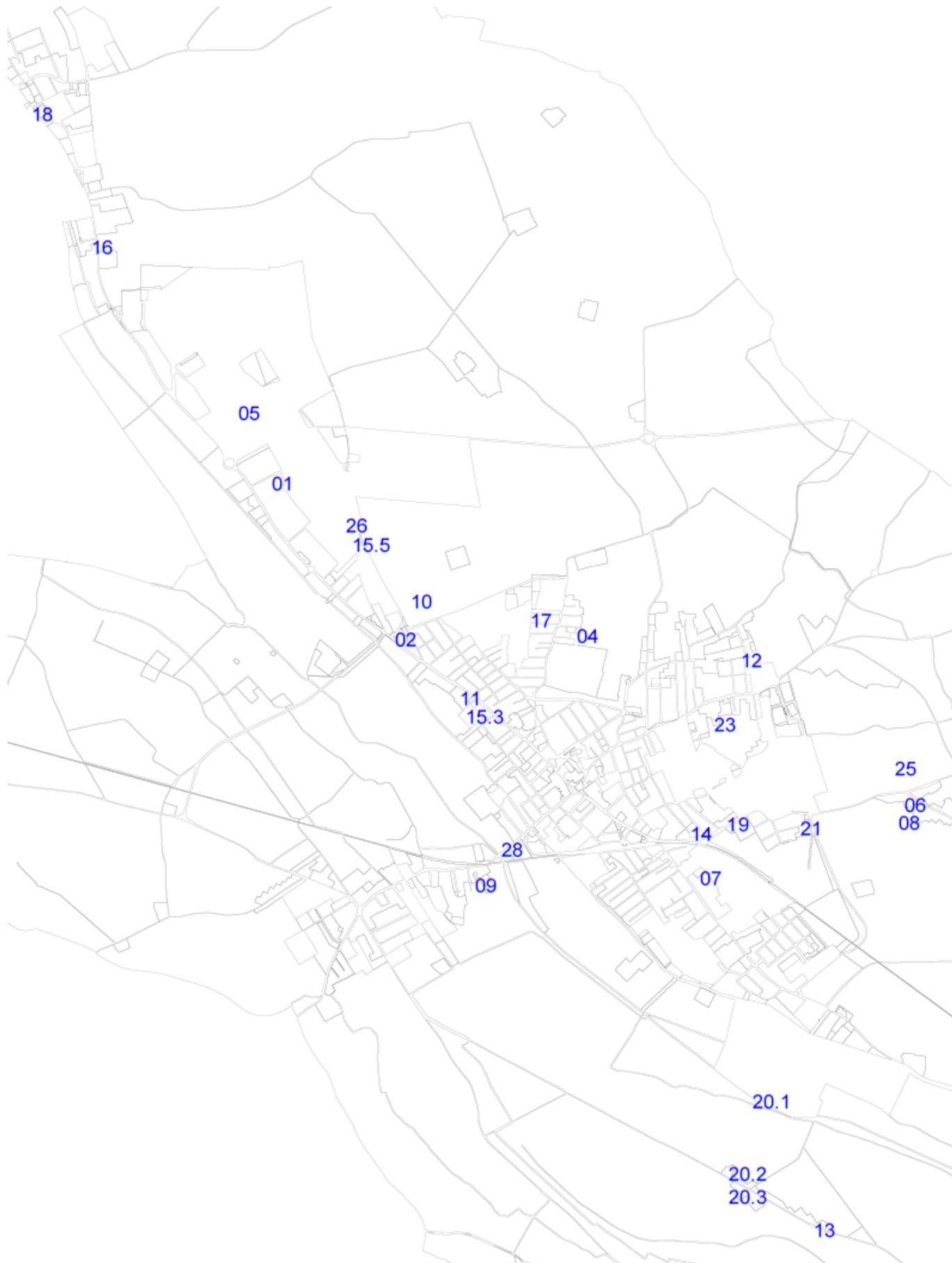
PROGETTISTA
Roberto Raimondi



Localizzazione nel territorio comunale	7
Osservazione n°01	9
Oss.01- Piano degli Interventi adottato	9
Osservazione n°02	10
Oss.02 - Piano degli Interventi adottato	10
Osservazione n°03	11
Oss.03 - Piano degli Interventi adottato	11
Oss.03 - Piano degli interventi conseguente all'accoglimento dell'osservazione	12
Osservazione n°04	13
Oss.04 - Piano degli Interventi adottato	13
Oss.04 - Piano degli interventi conseguente all'accoglimento dell'osservazione	14
Osservazione n°05	15
Osservazione n°06	16
Oss.06 - Piano degli Interventi adottato	16
Oss.06 - Piano degli interventi conseguente all'accoglimento dell'osservazione	17
Osservazione n°07	18
Oss.07 - Piano degli Interventi adottato	18
Osservazione n°08	19
Oss.08 - Piano degli Interventi adottato	19
Oss.08 - Piano degli interventi conseguente all'accoglimento dell'osservazione	20
Osservazione n°09	21
Oss.09 - Piano degli Interventi adottato	21
Osservazione n°10	22
Oss.10 - Piano degli Interventi adottato	22
Osservazione n°11	24
Oss.11 - Piano degli Interventi adottato	24
Oss.11 - Piano degli interventi conseguente all'accoglimento dell'osservazione	25
Osservazione n°12	26
Oss.12 - Piano degli Interventi adottato	26
Oss.12 - Piano degli interventi conseguente all'esame dell'osservazione	28
Osservazione n°13	31
Oss.13 - Piano degli Interventi adottato	31
Osservazione n°14	32
Oss.14 - Piano degli Interventi adottato	32
Osservazione n°15	33
Oss.15.4 - Piano degli Interventi adottato	34
Oss.15.3 - Piano degli interventi conseguente all'accoglimento dell'osservazione	35
Oss.15.4 - Piano degli Interventi adottato	36
Oss.15.5 - Piano degli Interventi adottato	37
Oss.15.5 - Piano degli interventi conseguente all'accoglimento dell'osservazione	38
Osservazione n°16	39
Oss16 - Piano degli Interventi adottato	39
Osservazione n°17	41
Oss.17 - Piano degli Interventi adottato	41
Osservazione n°18	42
Oss.18 - Piano degli Interventi adottato	42
Osservazione n°19	44
Oss.19 - Piano degli Interventi adottato	44
Osservazione n°20	46
Oss.20.1 - Piano degli Interventi adottato	46
Oss.20.2 e 20.3 - Piano degli Interventi adottato	48
Osservazione n°21	49
Oss.21 - Piano degli Interventi adottato	49
Osservazione n°22	51
Osservazione n°23	52
Oss.23 - Piano degli Interventi adottato	52
Oss.23- Piano degli interventi conseguente all'accoglimento dell'osservazione	53
Osservazione n°24	55
Al paragrafo "Elementi architettonici" si propone di modificare e integrare il quarto alinea come segue:	55
Osservazione n°25	57
Oss.25 - Piano degli Interventi adottato	57
Osservazione n°26	59
Oss.26 - Piano degli Interventi adottato	59
Osservazione n°27	60

Osservazione n°28.....	61
Oss28 - Piano degli Interventi adottato.....	61
Osservazione n°29.....	63

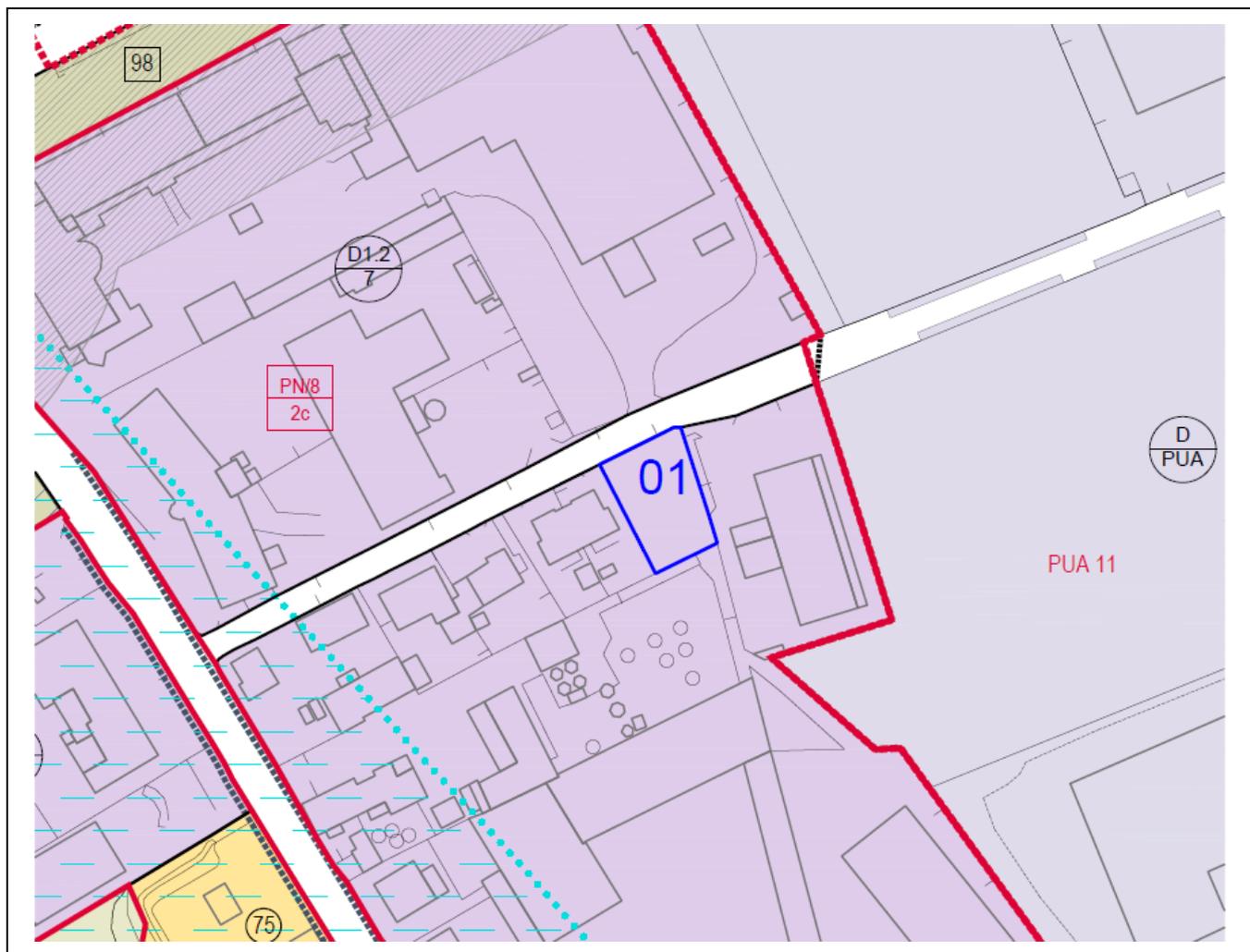
Localizzazione nel territorio comunale



Osservazione n°01

Oss. n°	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
01	0023500	06/09/2019	PASQUINI Giorgio BAZZANI Maria	Bovolone zona industriale	Via del Glicine

Oss.01- Piano degli Interventi adottato

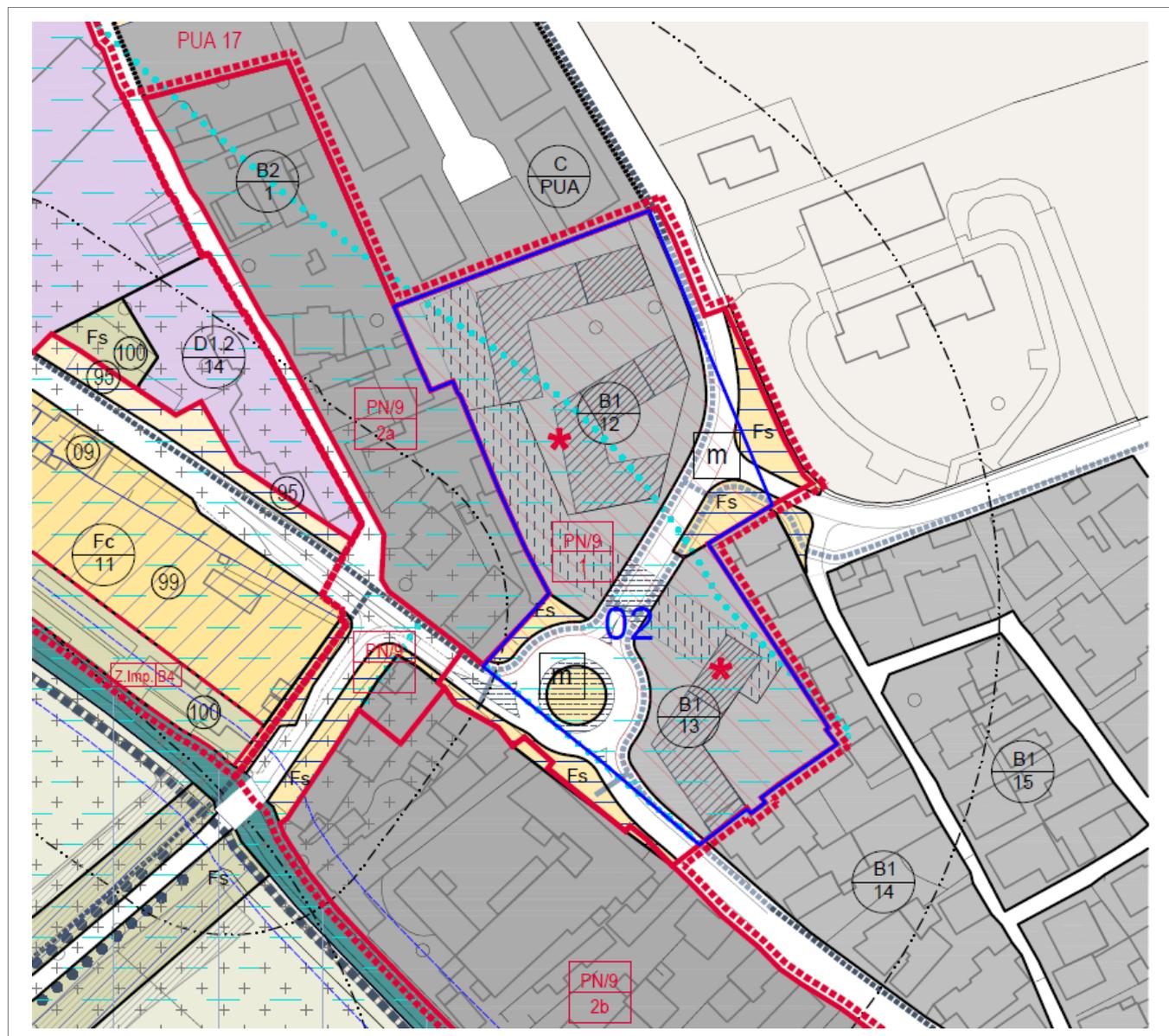


Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
Si chiede di poter edificare un terreno avente superficie inferiore a quella stabilita dalla norme della ZTO per il lotto minimo	FAVOREVOLE La norma sul lotto minimo costituisce un residuo "non necessario" dell'opera di razionalizzazione e semplificazione operata nelle ZTO del previgente PRG. Le misure per un efficace contenimento della componente residenziale nelle zone produttive sono contenute al precedente Art. 44 - "Zone D norme generali" e rendono superflua la norma oggetto dell'osservazione. (se non controproducente ai fini degli obiettivi di densificazione perseguiti dalla legislazione urbanistica più recente)	Modifica: • alle NTO All'Art. 46 - "Zona D1.2 Completamento degli spazi produttivi, commerciali e direzionali" si propone di stralciare il comma 3 3. La costruzione di abitazioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode è ammessa a condizione che la superficie fondiaria di pertinenza dell'attività principale non risulti inferiore a mq. 2.000. La numerazione dei commi successivi è modificata in modo conseguente

Osservazione n°02

Oss. n°	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
02	0025357	24/09/2019	IMMOBILIARE SILVIA S.r.l.	Bovolone	Via Madonna 240

Oss.02 - Piano degli Interventi adottato



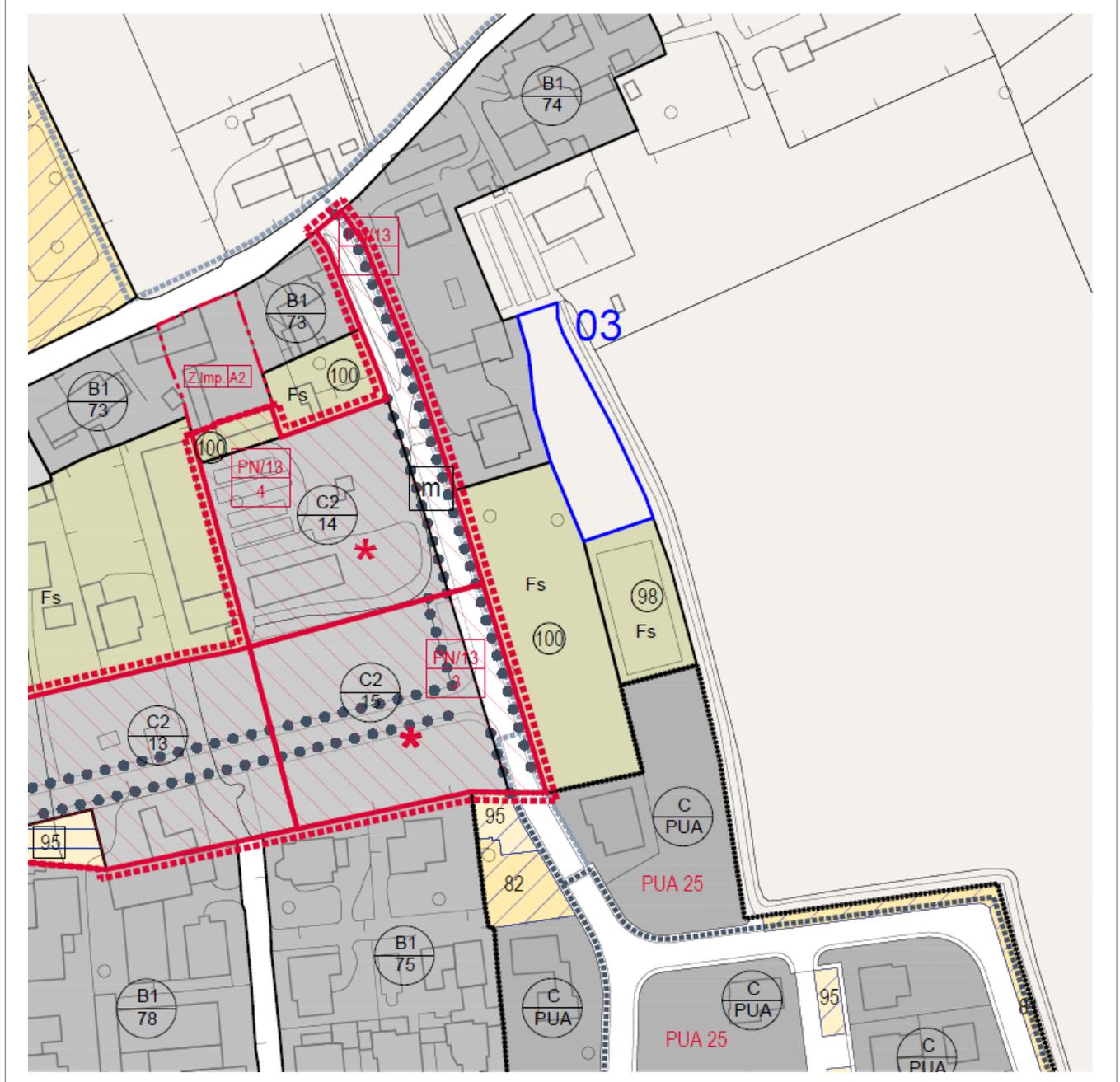
Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
In riferimento al Progetto Norma 9 si chiede che, in fase di progettazione del Piano Attuativo, sia possibile riorganizzare la viabilità rappresentata negli elaborati grafici, in modo da poter utilizzare meglio gli spazi edificabili e poter garantire accessi sicuri ai lotti, anche in previsione di un utilizzo commerciale di parti di essi	NON PERTINENTE Come evidenziato dalla stessa osservazione, le Norme Tecniche Operative, all'articolo 3 contengono indicazioni sui gradi di flessibilità concessi in fase di pianificazione attuativa, tra questo è compresa la possibilità di modificare i tracciati stradali in progetto.	Nessuna

Osservazione n°03

Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
03	0025461	24/09/2019	ZULIANI Graziana	Bovolone	Via Casella

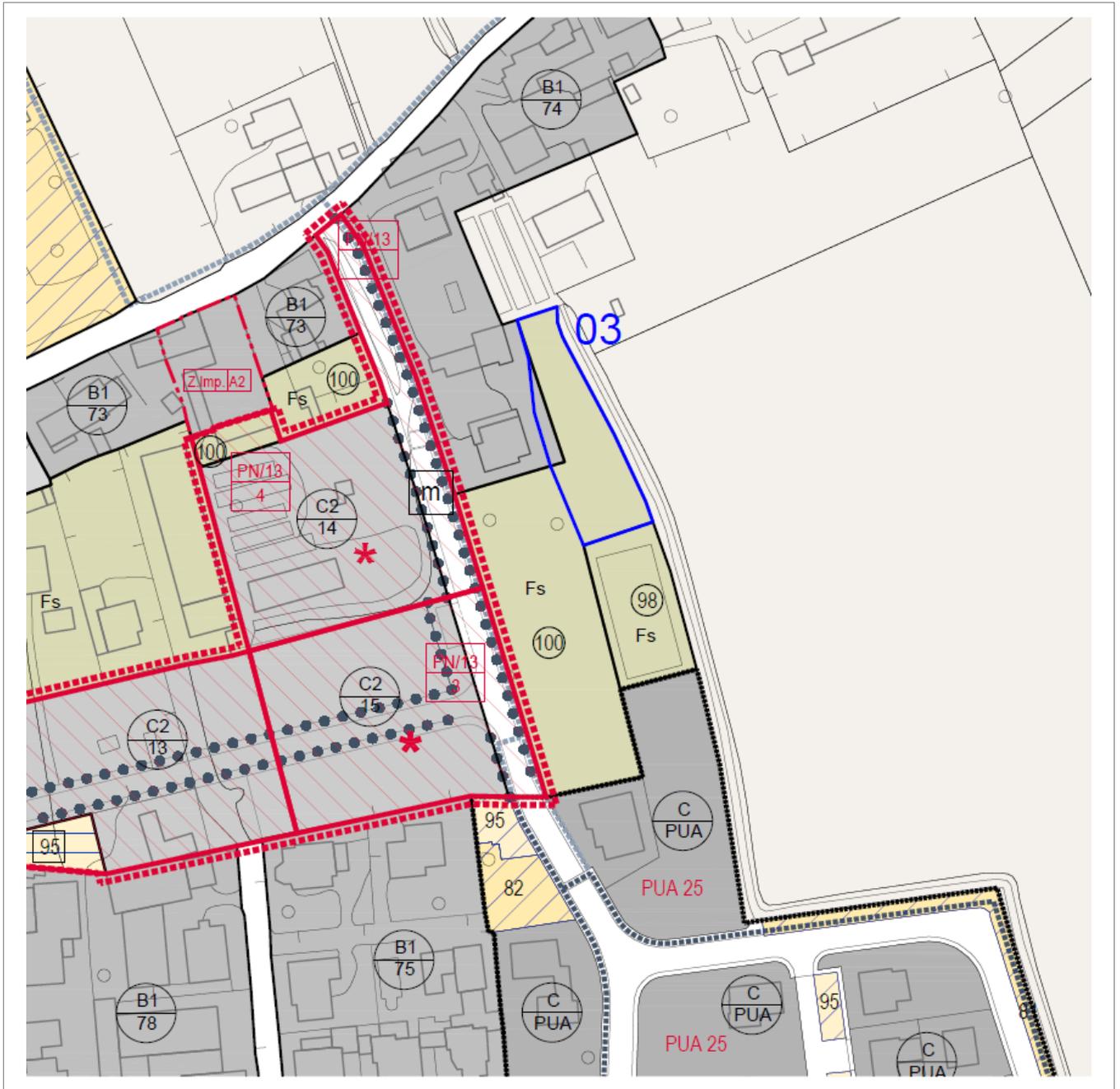
Oss.03 - Piano degli Interventi adottato

7



Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
<p>Chiede;</p> <ul style="list-style-type: none"> di ripristinare la precedente delimitazione della ZTO residenziale di estendere la ZTO Fs100 comprendendo l'area di proprietà ad est del lotto. 	<p>FAVOREVOLE</p> <p>La limitata estensione della ZTO B1 consente di correggere di un errore conseguente all'adozione di una diversa base cartografica. La classificazione della restante superficie in ZTO Fs100 è coerente con le caratteristiche del sito e la zonizzazione delle aree limitrofe.</p>	<p>Modifica:</p> <ul style="list-style-type: none"> agli elaborati grafici di progetto

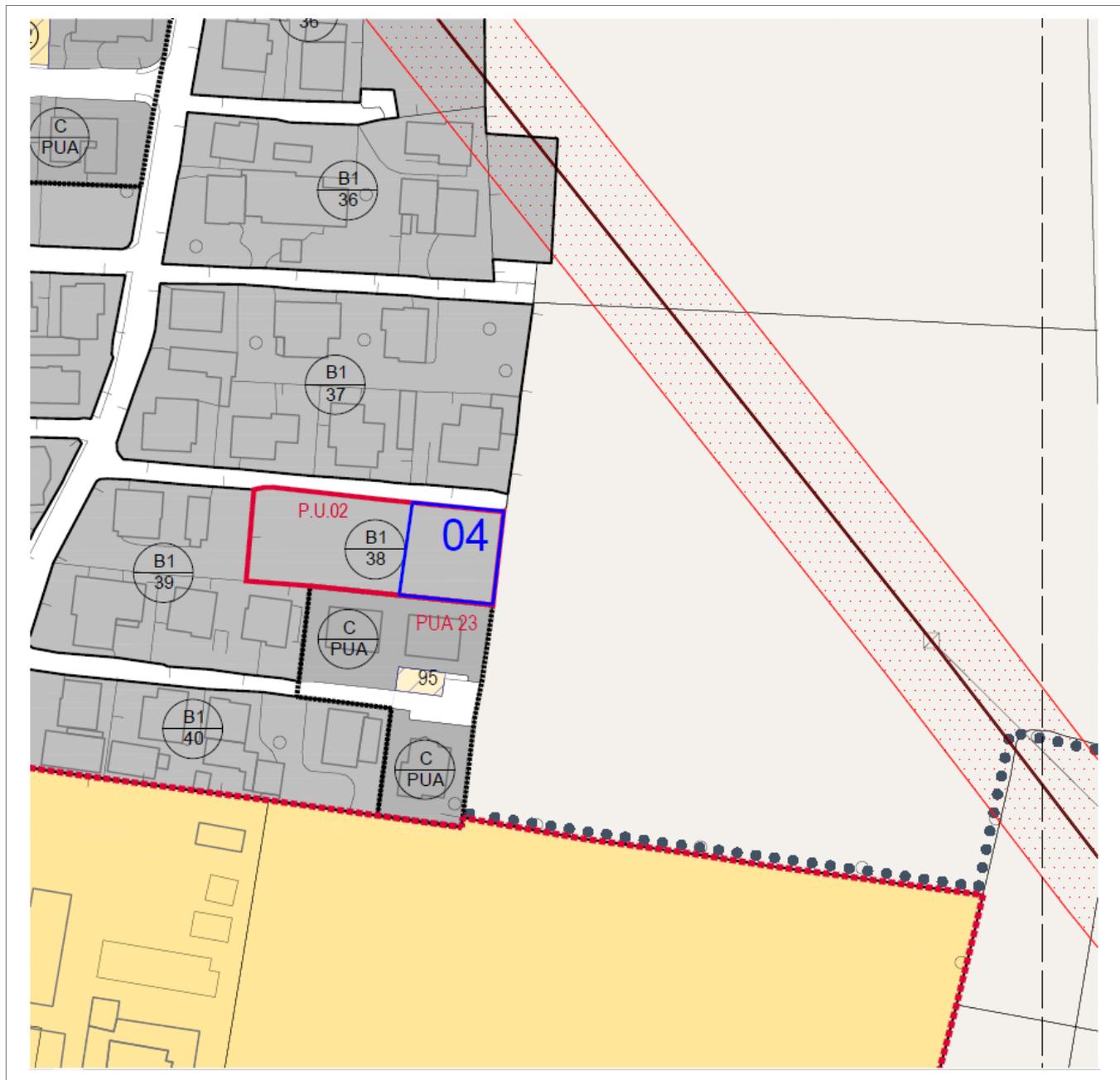
Oss.03 - Piano degli interventi conseguente all'accoglimento dell'osservazione



Osservazione n°04

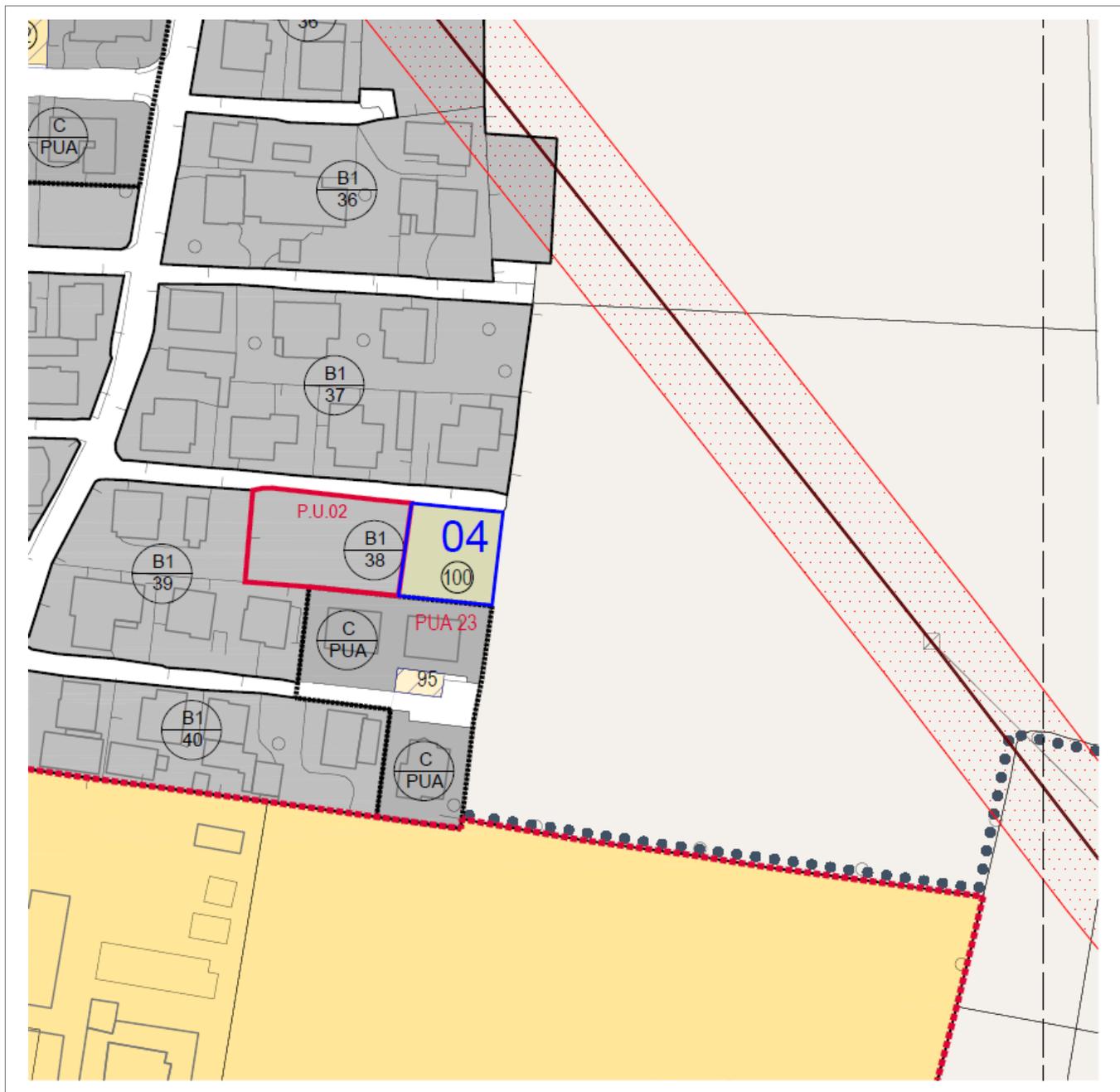
Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
04	0025611	26/09/2019	MAESTRELLO Teresa	Bovolone	Via G. Carducci

Oss.04 - Piano degli Interventi adottato



Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
Chiede che venga accolta la richiesta di Variante Verde presentata in data 22/03/2019 Prot.7726	FAVOREVOLE La richiesta è legittima e consente di ridurre il carico insediativo in un'area dotata di opere di urbanizzazione minimali	Modifica: <ul style="list-style-type: none">agli elaborati grafici di progetto

Oss.04 - Piano degli interventi conseguente all'accoglimento dell'osservazione



Osservazione n°05

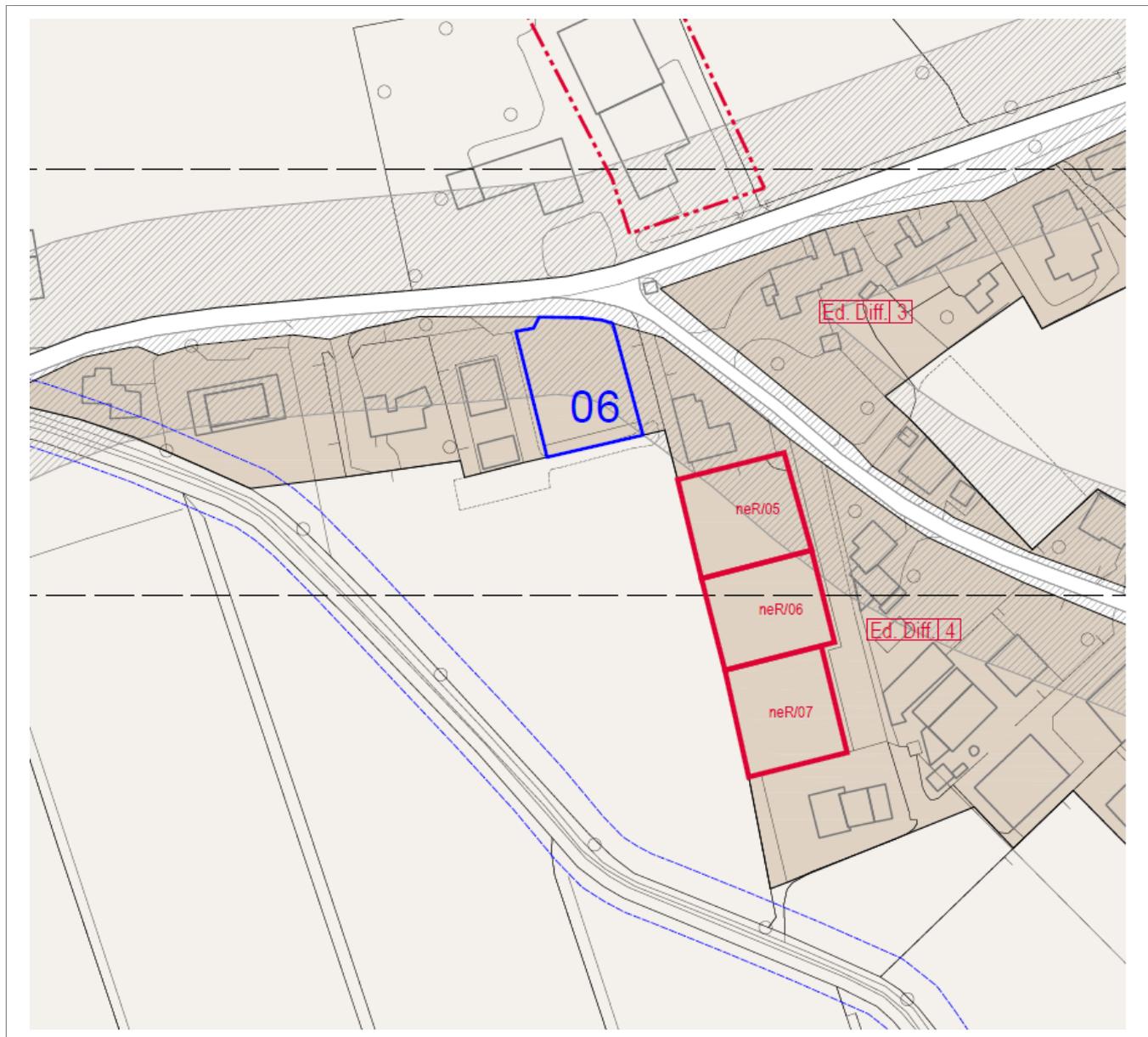
Oss. n°	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
05	0025804	27/09/2019	GENNARI Renato DONATO Elda	Bovolone zona industriale	Via del Carroccio, Via delle Pasque Veronesi

Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
Chiede che nella zona produttiva sia ammessa la possibilità di realizzare immobili da destinare a servizi per il tempo libero e lo sport	FAVOREVOLE L'osservazione evidenzia un refuso di stampa delle NTO adottate, che non riportavano una norma finalizzata a incentivare l'articolazione funzionale negli insediamenti produttivi consolidati.	Modifica alle NTO All'Art. 44. – “Zone D norme generali” dopo il comma 1 si introduce il seguente comma 2, “scalando” la numerazione dei commi successivi: <u>2. Nelle ZTO D e nei PUA a prevalente destinazione produttiva (identificate negli elaborati grafici con il cartiglio D/PUA), il Piano degli interventi sostiene i processi di articolazione funzionale e il pieno utilizzo del patrimonio edilizio esistente, ammettendo, anche in edifici monofunzionali, l'insediamento di attività commerciali, terziarie, di ristorazione e di servizio, nel rispetto delle modalità di intervento definite dalle presenti NTO e delle seguenti condizioni:</u> <ul style="list-style-type: none">• <u>le attività commerciali dovranno essere compatibili con la specifica normativa regionale vigente;</u>• <u>i pubblici esercizi, gli studi professionali, le attività di servizio alle persone (barbieri, parrucchieri, estetisti e simili), nonché le attività di servizio legate allo sport e al tempo libero sono ammesse senza limitazioni, purché siano supportate da una idonea dotazione di parcheggio all'interno del lotto o in prossimità di quest'ultimo;</u>

Osservazione n°06

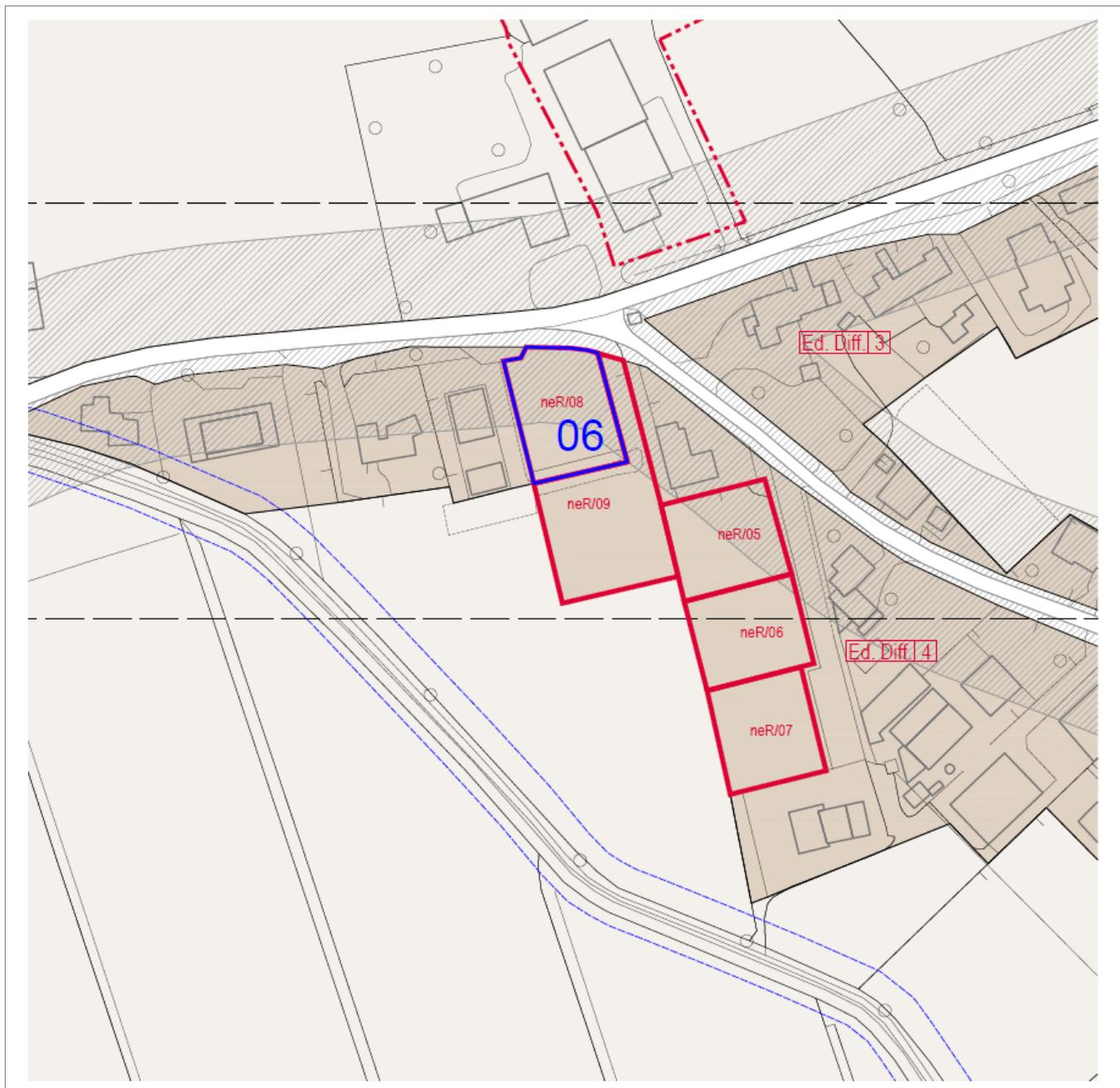
Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
06	0025805	27/09/2019	NALINI Claudio SILIOTTO Rosanna	Bovolone	Via Belvedere

Oss.06 - Piano degli Interventi adottato



Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
Individuare un'area destinata a intervento puntuale di nuova edificazione in area di edificazione diffusa	FAVOREVOLE Sebbene giunta nella fase delle osservazioni la richiesta consente di completare la ricognizione delle esigenze abitative di carattere familiare e non speculativo che possono trovare soddisfazione nelle aree di edificazione diffusa individuate dal PAT	Modifica: <ul style="list-style-type: none"> • agli elaborati grafici di progetto • alle NTO

Oss.06 - Piano degli interventi conseguente all'accoglimento dell'osservazione



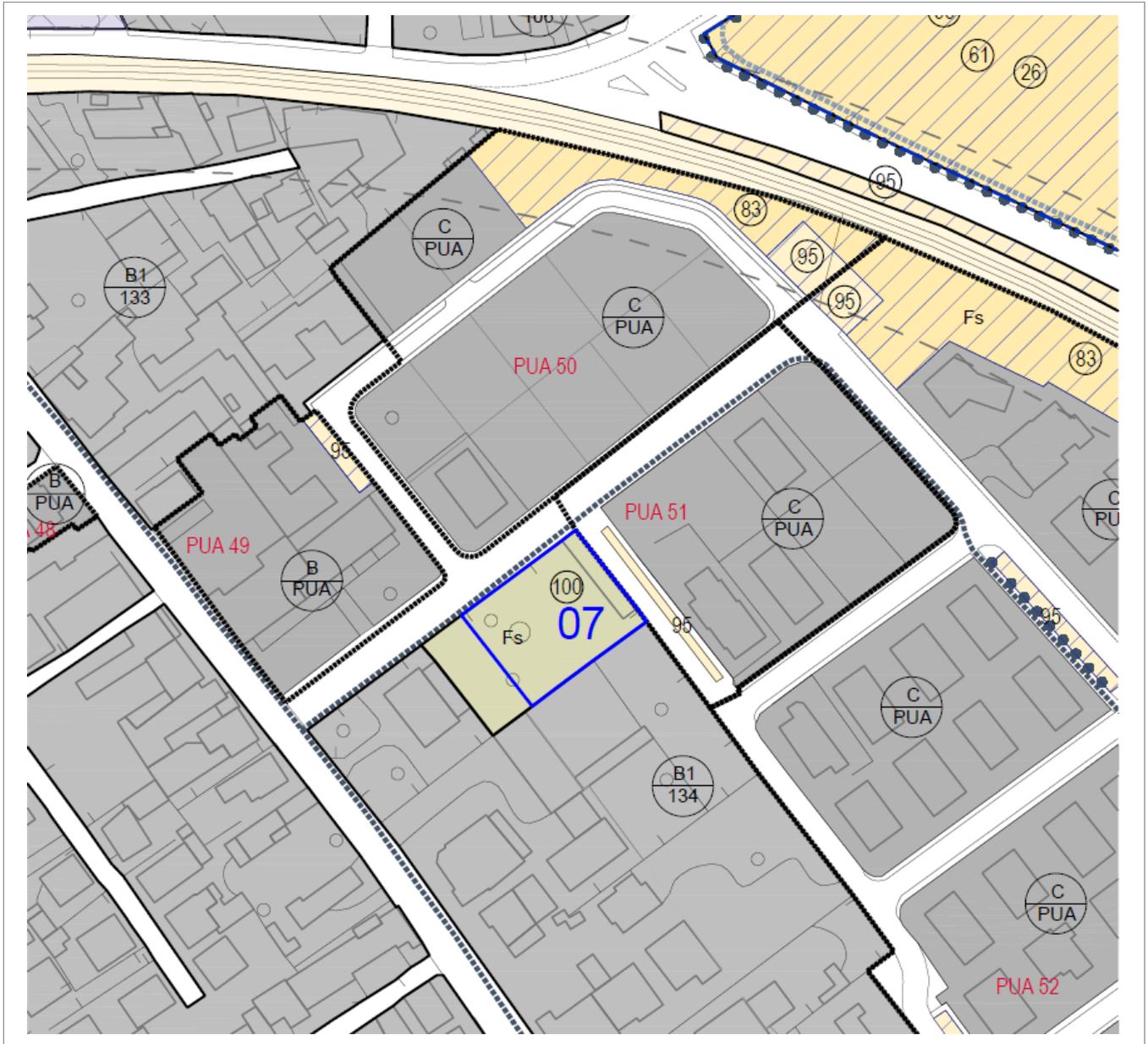
Nella tabella contenuta nell'All'Art.82 "Interventi puntuali di nuova edificazione residenziale" viene aggiunta una riga, contenente la seguente norma specifica:

codice	Z.T.O.	Localizzazione, note ed eventuali norme specifiche
<u>neR/08</u>	<u>E</u>	<u>Ambito di "Edificazione diffusa" n.4 lungo Via Belvedere</u> <u>È ammessa la realizzazione di un volume edificabile massimo predefinito di mc 800 per rispondere a esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo.</u>

Osservazione n°07

Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
07	0025848	30/09/2019	FIORINI Alberto Rodolfo FIORINI Gian Remo	Bovolone San Pierino	Via San Pierin 35a

Oss.07 - Piano degli Interventi adottato

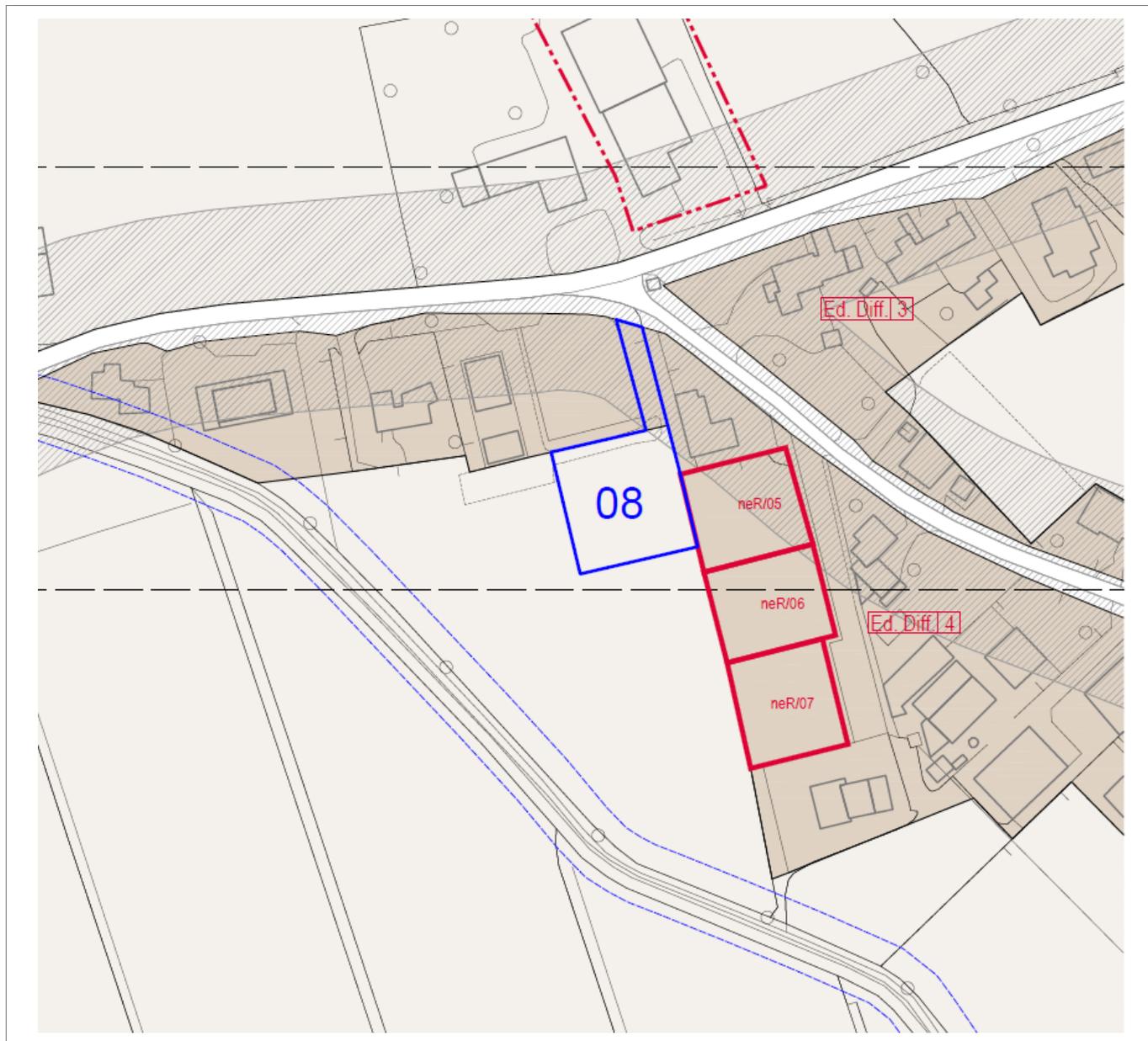


Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
Chiede che nell'area sia possibile realizzare una volumetria predefinita (avente Superficie lorda di 160 mq. e Vol Edif. di 450) destinata a struttura di servizio del parco e limonaia per il ricovero invernale delle piante da frutto	CONTRARIO L'accoglimento dell'osservazione determinerebbe una variazione sostanziale al P.I. adottato, incompatibile con l'attuale fase del procedimento. La proposta potrà essere valutata nell'ambito di una prossima variante al Piano degli Interventi.	Modifica: • nessuna

Osservazione n°08

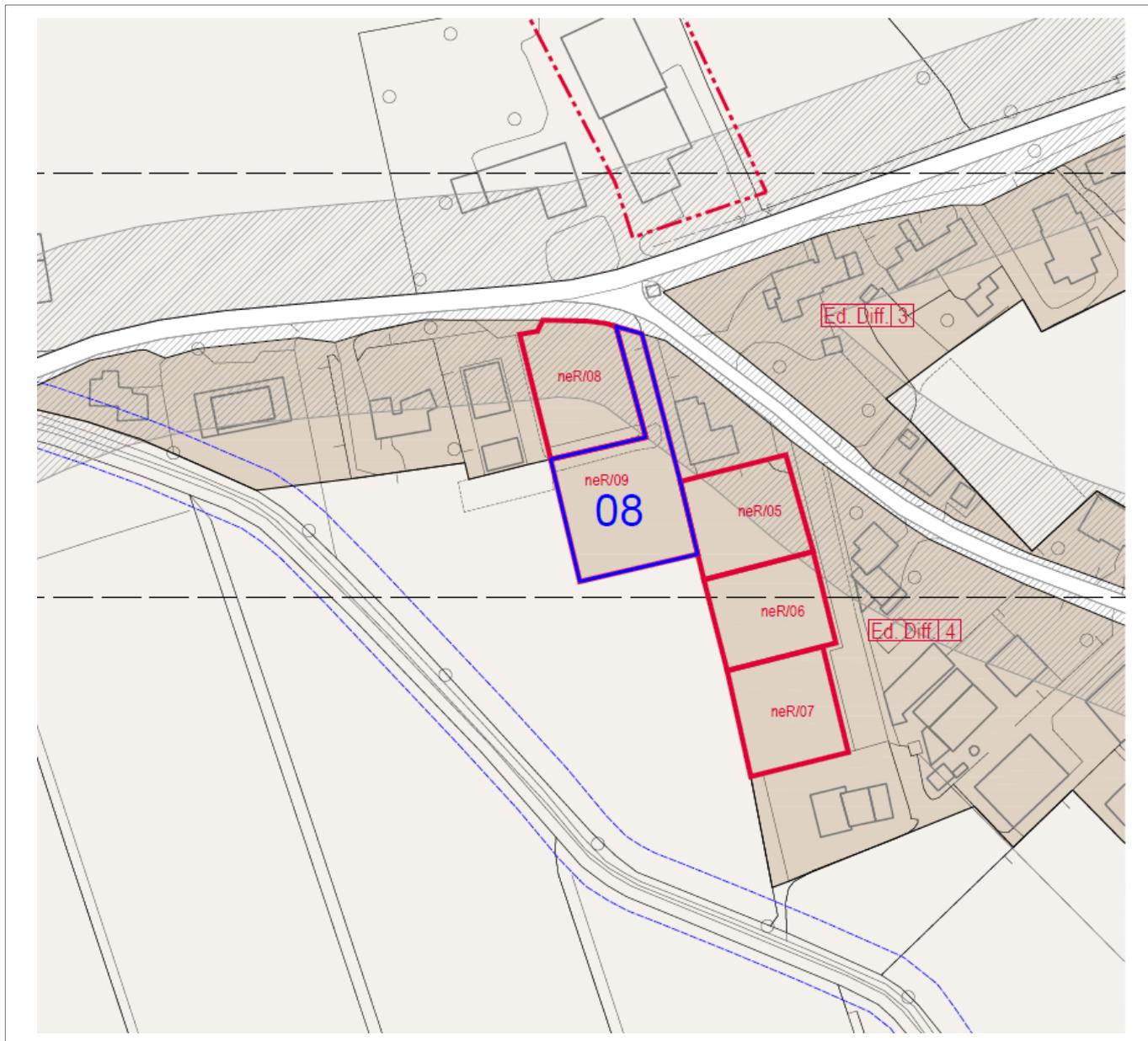
Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
08	0025893	30/09/2019	BEDONI Luciano BEDONI Alessandra	Bovolone	Via Bellevere

Oss.08 - Piano degli Interventi adottato



Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
Individuare un'area destinata a intervento puntuale di nuova edificazione in area di edificazione diffusa	FAVOREVOLE Sebbene giunta nella fase delle osservazioni la richiesta consente di completare la ricognizione delle esigenze abitative di carattere familiare e non speculativo che possono trovare soddisfazione nelle aree di edificazione diffusa individuate dal PAT.	Modifica: <ul style="list-style-type: none">• agli elaborati grafici di progetto• alle NTO

Oss.08 - Piano degli interventi conseguente all'accoglimento dell'osservazione



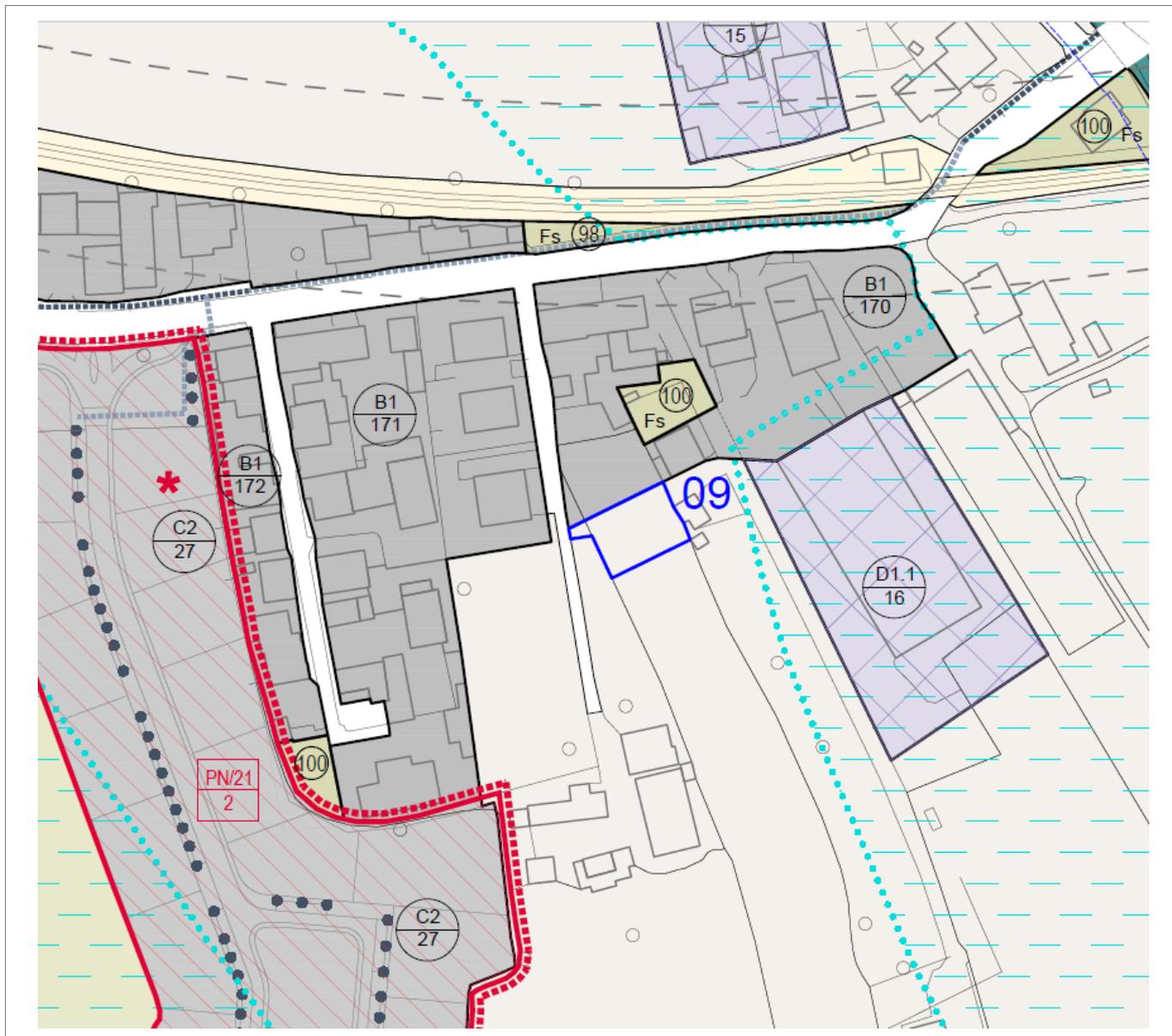
Nella tabella contenuta nell'All'Art.82 "Interventi puntuali di nuova edificazione residenziale" viene aggiunta una riga, contenente la seguente norma specifica:

codice	Z.T.O.	Localizzazione, note ed eventuali norme specifiche
<u>neR/09</u>	<u>E</u>	<u>Ambito di "Edificazione diffusa" n.4 lungo Via Bellevere</u> <u>È ammessa la realizzazione di un volume edificabile massimo predefinito di mc 800 per rispondere a esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo.</u>

Osservazione n°09

Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
09	0025896	30/09/2019	RAFFAELI Giovanna	Crosare	Via G. Pascoli

Oss.09 - Piano degli Interventi adottato

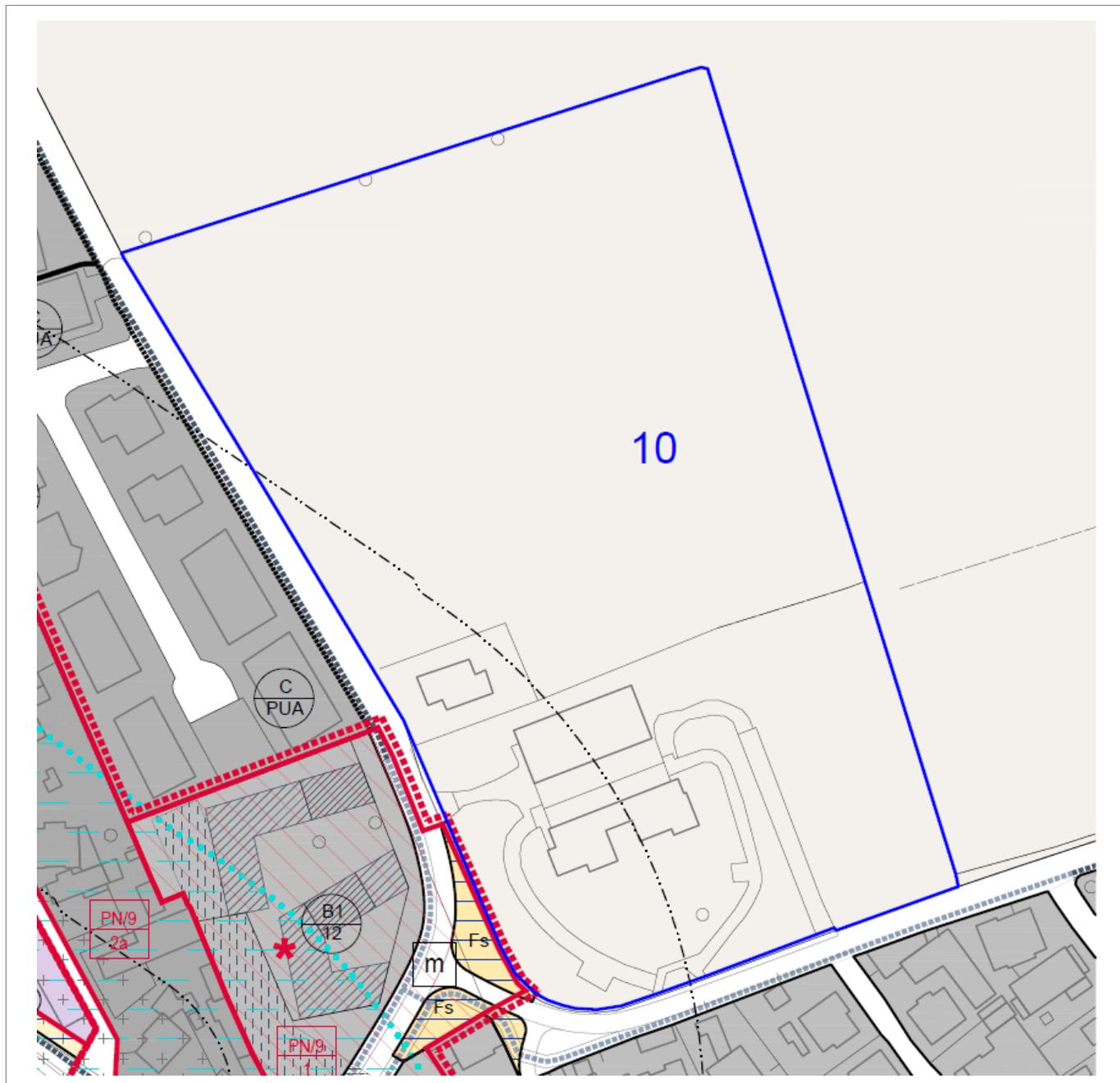


Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
Chiede di poter ampliare la ZTO edificabile in modo da poter disporre più liberamente un nuovo edificio, altrimenti vincolato da distanze da edifici e confini	<p>CONTRARIO</p> <p>L'accoglimento dell'osservazione determinerebbe una variazione sostanziale al P.I. adottato, incompatibile con l'attuale fase del procedimento. La proposta potrà essere valutata nell'ambito di una prossima variante al Piano degli Interventi.</p>	<p>Modifica:</p> <ul style="list-style-type: none"> agli elaborati grafici di progetto

Osservazione n°10

Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
10	0025934	30/09/2019	PICCOLBONI Giorgio PICCOLBONI Giuseppe	Bovolone	Via Caltrane

Oss.10 - Piano degli Interventi adottato



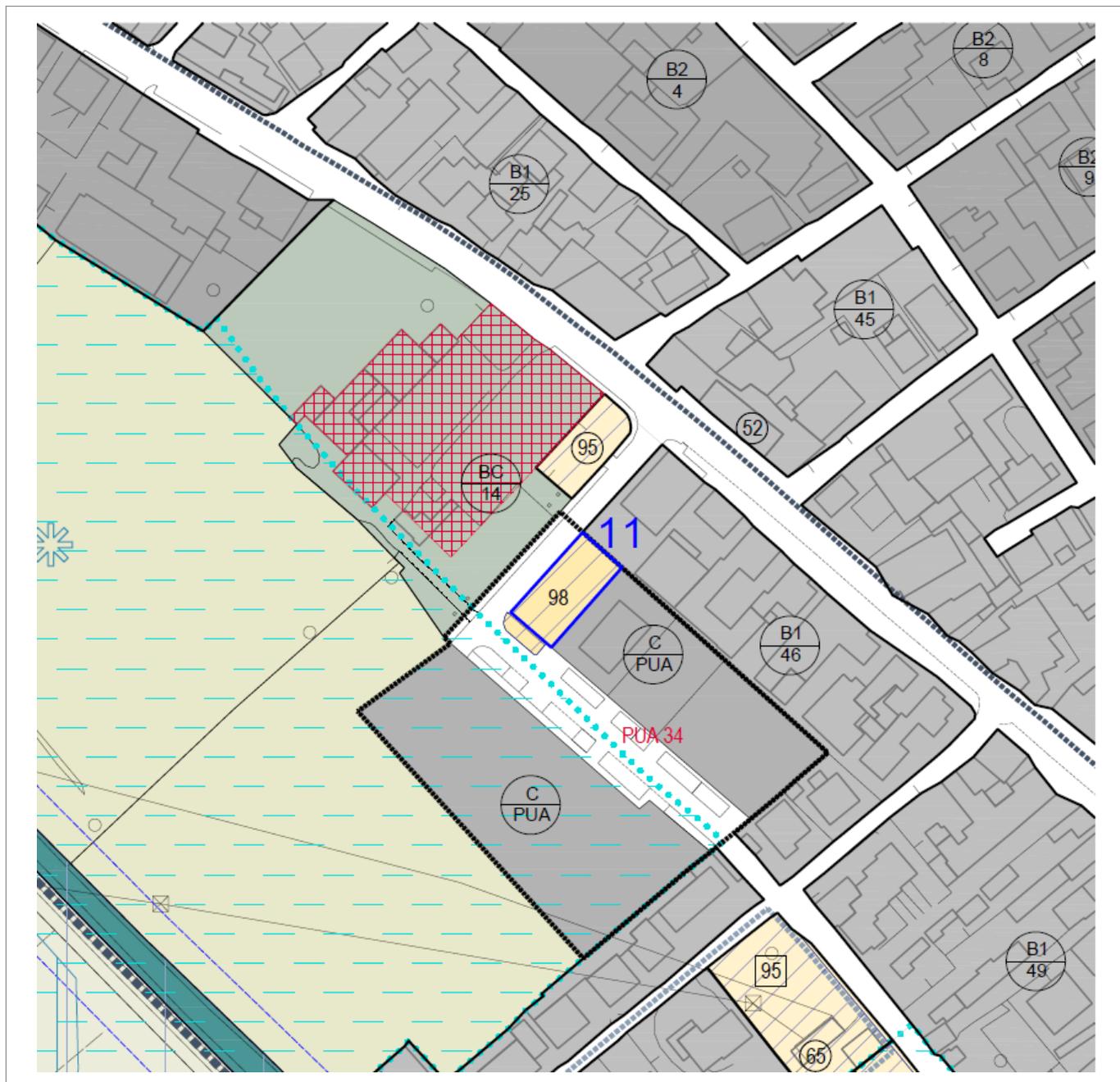
Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
L'osservazione è articolata in due punti: 10.1 Chiede che l'area sia inserita come Area di sviluppo residenziale.	NON ACCOGLIBILE	Nessuna

	Per incompatibilità con le Norme Tecniche del PTCP, come peraltro evidenziato nella seconda parte dell'osservazione.	
10.2 Chiede che sia predisposta una Variante al PAT che "declassi" l'area produttiva" da "ambito produttivo di interesse provinciale" a "ambito produttivo di interesse comunale", affinché si determinino condizioni di compatibilità tra le Norme del PTCP e la previsione di sviluppo contenuta nel P.A.T.	NON PERTINENTE Questa parte dell'osservazione non riguarda il P.I. adottato. L'Amministrazione Comunale valuterà in quali circostanze verificare il rango dell'ambito produttivo e avviare una eventuale, conseguente, variante al PAT	Nessuna

Osservazione n°11

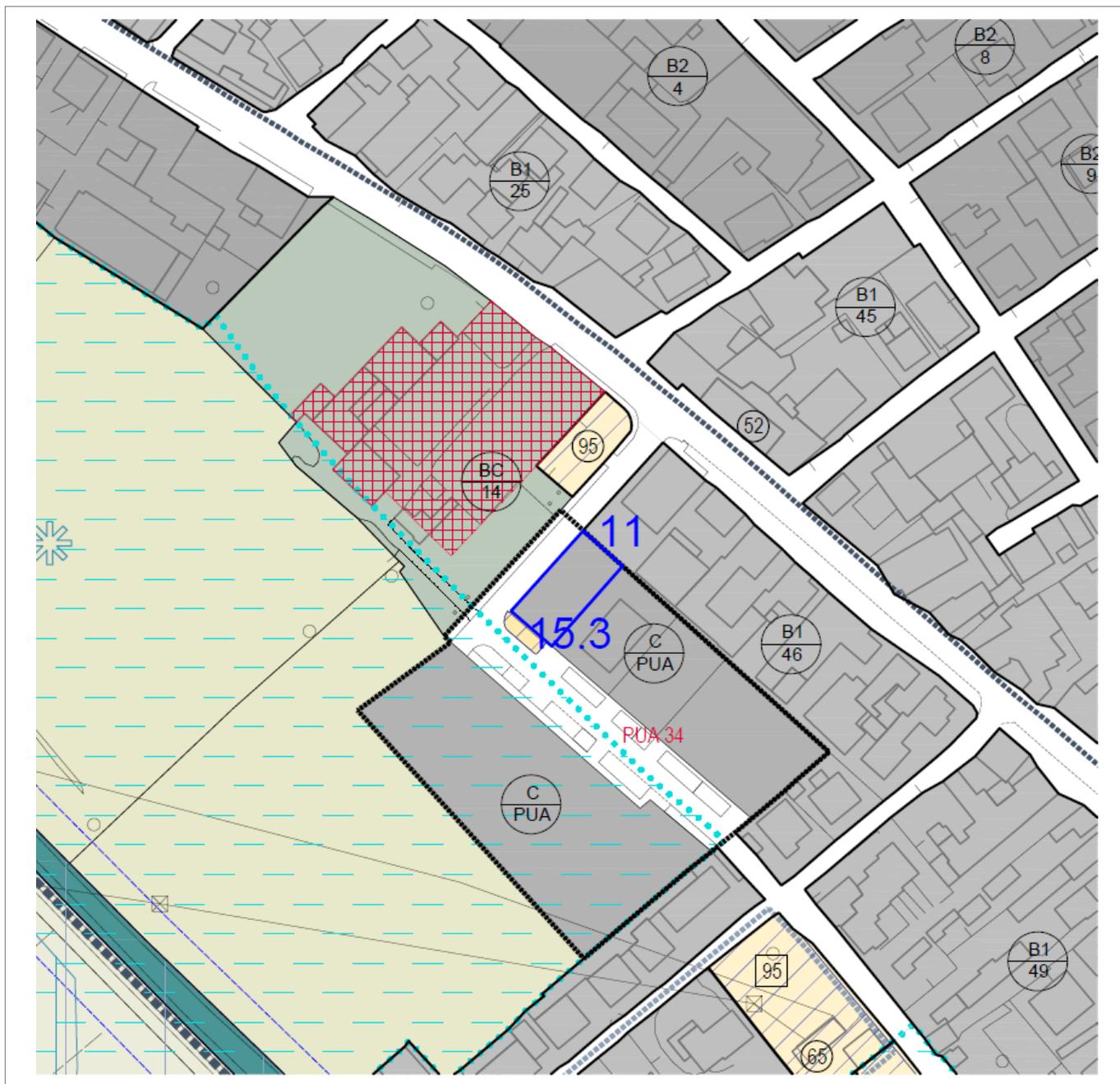
Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
11	0025935	30/09/2019	LUCATO Giuseppe	Bovolone	Via Oriana Fallaci

Oss.11 - Piano degli Interventi adottato



Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
In riferimento alla ricognizione dei contenuti progettuali dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA), si chiede di correggere un'errata zonizzazione del PUA n°34	FAVOREVOLE Si tratta di un errore materiale nel quale si è incorsi in fase di ricognizione dei PUA presenti nel territorio comunale. Sebbene privo di conseguenze sui reali diritti edificatori (stabiliti del PUA e non dal PI), è opportuno correggere l'elaborato grafico.	Modifica: <ul style="list-style-type: none"> agli elaborati grafici di progetto

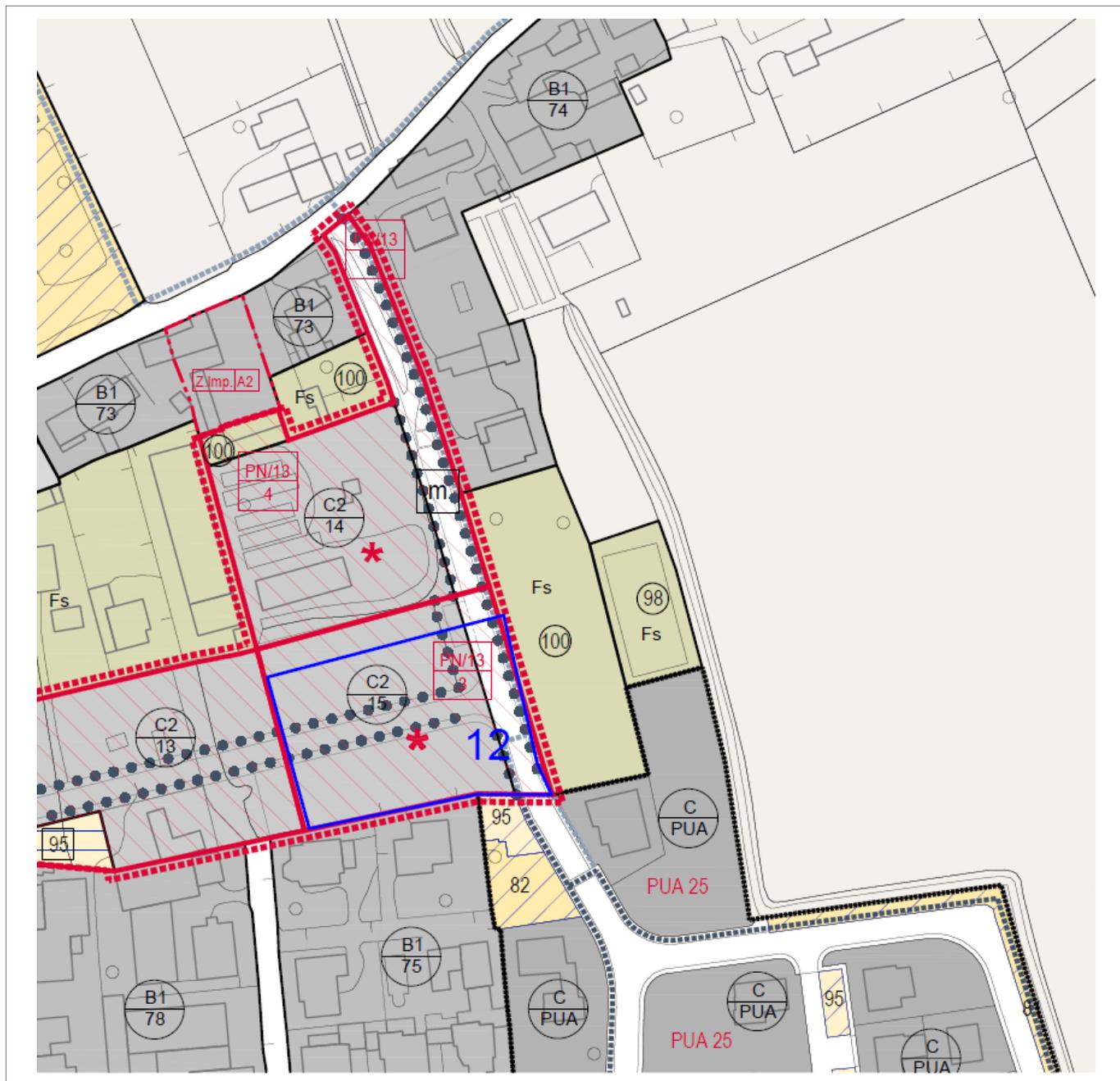
Oss.11 - Piano degli interventi conseguente all'accoglimento dell'osservazione



Osservazione n°12

Oss. n°	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
12	0025940	30/09/2019	FIORINI Giovanni FIORINI Maurizio FIORINI Michele BELLOMI Maria Vittoria FIORINI Almarosa FIORINI Valentina	Bovolone	Via Norma Cossetto

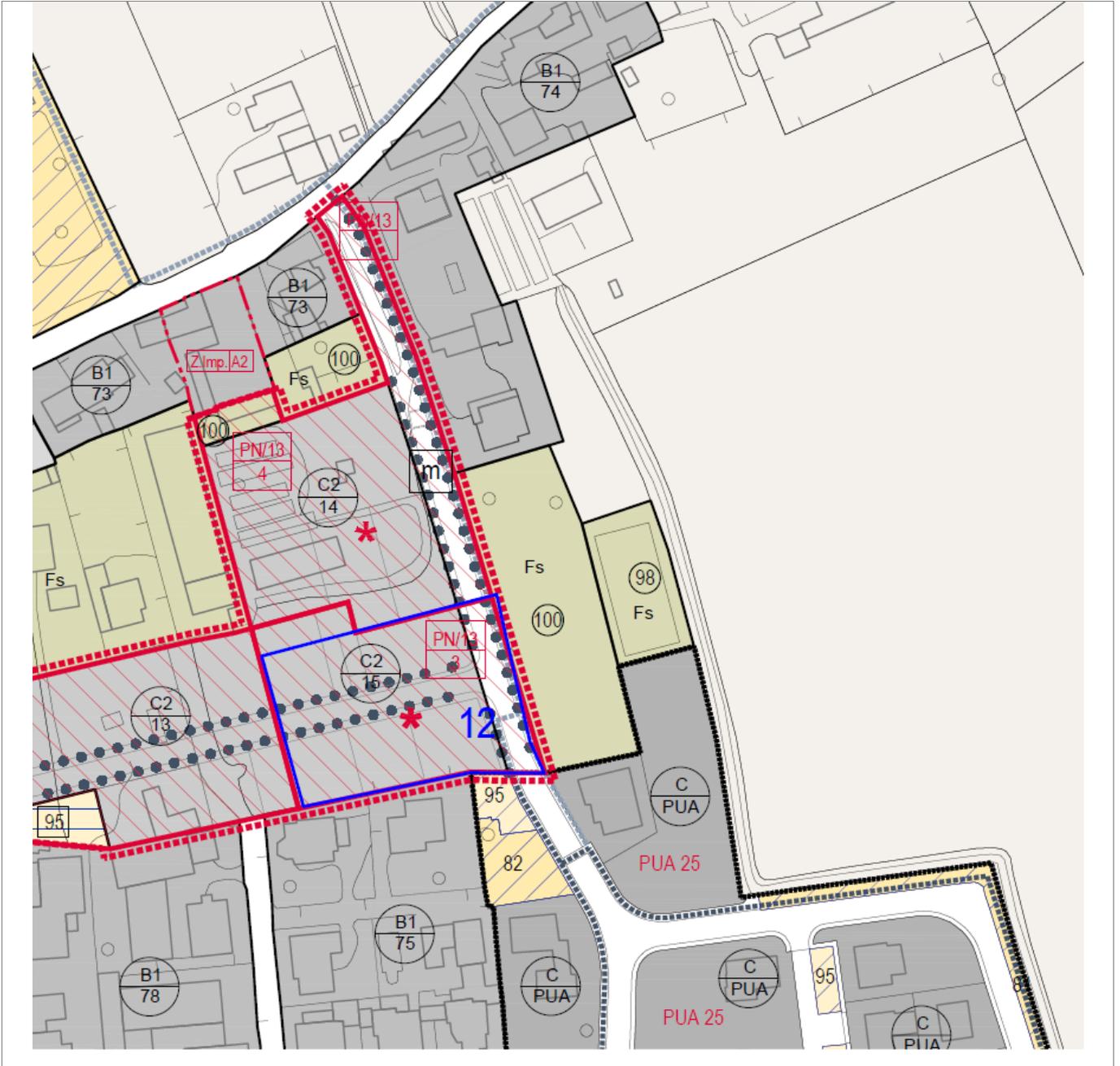
Oss.12 - Piano degli Interventi adottato



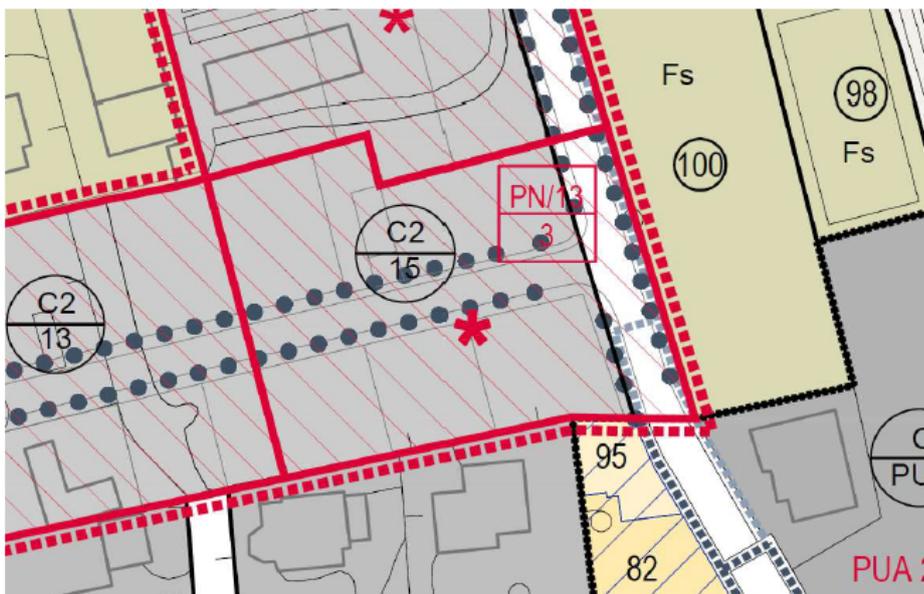
Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
<p>Premesso che i latori dell'osservazione avevano presentato manifestazione di interesse alla trasformazione urbanistica dell'area oggetto dell'osservazione (con prot.24925 del 29.09.2017, integrata in data 15/06/2018 prot. n°15816).</p> <p>Visto il Piano degli Interventi, che recepisce attraverso il Progetto Norma 13, unità di Intervento 13.3, la proposta, considerate le modifiche introdotte dal suddetto Progetto Norma.</p> <p>Rinuncia allo sviluppo dell'ipotesi progettuale così come interpretata dal Piano degli Interventi.</p>	<p>CONTRARIO</p> <p>La cancellazione della previsione è inattuabile, poiché</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'area faceva parte di una previgente e più estesa ZTO D, mai attuata e oggetto di richieste di riconversione a destinazione residenziale, accolte dal P.I.; si conferma, di conseguenza, la destinazione residenziale prevista dal Piano degli Interventi. • se risultano comprensibili i riferimenti ai maggiori costi di urbanizzazione implicati dal Progetto Norma, che si discosta dalla proposta progettuale allegata alla richiamata "manifestazione di interesse" per la sola prosecuzione della strada di distribuzione ai lotti, si precisa tuttavia che il tracciato della strada (come precisato nel corso di colloqui con i tecnici della parte proponente) non costituisce un vincolo, ma un'indicazione progettuale che può essere modificata in sede di PUA. • Le superfici fondiarie in progetto previste nella manifestazione di interesse e riportate nell'osservazione, non corrispondono ai dati quantitativi riportati nel Progetto Norma; tuttavia in quest'ultimo caso l'Art. 84. - <i>Progetti Norma e loro articolazioni</i>, comma 2, punto 3, prevede che: <p><i>"quando non diversamente specificato con la locuzione "volume edificabile predefinito" o "superficie predefinita", le quantità edificabili indicate nei Progetti Norma derivano dall'applicazione degli indici fondiari e territoriali delle Z.T.O. corrispondenti; in fase di pianificazione attuativa o di progettazione definitiva, tali quantità potranno quindi essere modificate in ragione di un più preciso rilievo delle superfici fondiarie coinvolte dall'intervento, adeguando in modo proporzionale la previsione di spazi e attrezzature di uso pubblico".</i></p> <p>Eventuali discordanze presenti nel P.I. (che deve necessariamente essere elaborato su Carta Tecnica Regionale), non costituiscono quindi motivo ostativo.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La previsione della strada indicata nel Progetto Norma costituisce una scelta opportuna e appropriata, nel quadro di un coordinamento progettuale complessivo degli interventi di nuova edificazione, recupero e riqualificazione delle aree a sud di via Casella. <p>L'osservazione permette comunque di rilevare una delimitazione delle Unità di intervento non ottimale rispetto agli</p>	<p>Modifica:</p> <ul style="list-style-type: none"> • agli elaborati grafici di progetto • alle NTO, con modifiche alle unità di intervento 13.3 e 13.4

obiettivi del Progetto Norma e della manifestazione di interesse dalla quale origina la previsione, pertanto, sebbene si esprima un parere contrario all'accoglimento dell'osservazione, si introducono alcune modifiche e precisazioni agli elaborati grafici e normativi di progetto.

Oss.12 - Piano degli interventi conseguente all'esame dell'osservazione



UNITÀ DI INTERVENTO 13.3 - VIA NORMA COSSETTO



Il progetto per l'unità di intervento riformula in modo sostanziale una previsione del P.R.G. previgente, che destinava l'area a zona di espansione produttiva.

Il Progetto Norma prevede l'estensione di via Norma Cossetto verso nord e - coerentemente con la caratterizzazione funzionale del contesto - destina l'area alla realizzazione di nuovi lotti residenziali serviti da un nuovo tracciato stradale di distribuzione. Quest'ultimo, con l'analogo tracciato stradale previsto nella contigua *Unità di intervento 13.2 - Orti, giardini e nuovi lotti residenziali tra via Casella e Via del Mutilato*, configurerà un nuovo asse di riferimento per una serie di spazi residenziali oggi scarsamente connessi tra loro.

Z.T.O. di appartenenza

C2, infrastrutture di viabilità

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 4.963	4.400
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ. 280	260
aree verdi e pavimentate (standard primari)		MQ. 180	160
parcheggi a raso (standard primari)		MQ. 100	100
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ. 3.175	3.020
residenze e attività compatibili	Vol. Edif. (max)	MC. 4.172	3.890

Strumento di intervento

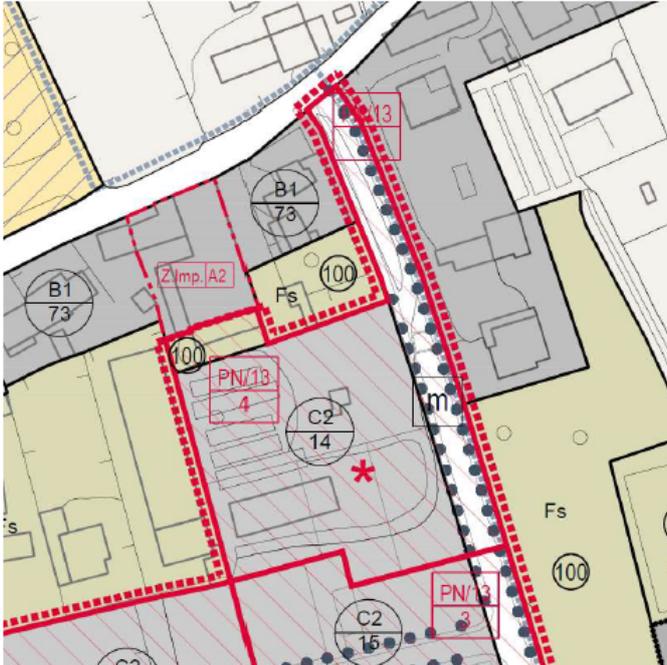
Piano Urbanistico Attuativo

Criteri per gli interventi

Il P.U.A. dovrà prevedere **una localizzazione preferenziale degli standard primari lungo** la prosecuzione verso nord di via Norma Cossetto, che dovrà essere dotata di un marciapiedi e di una pista ciclabile bidirezionale. Le aree verdi e i parcheggi destinati a standard primari dovranno essere associati alla messa a dimora di alberature a filare.

Nell'elaborazione del P.U.A. dovrà essere garantita la coerenza con quanto previsto nell'*Unità di intervento 13.2 - Orti, giardini e nuovi lotti residenziali tra via Casella e Via del Mutilato*, con particolare riguardo alle caratteristiche geometriche e dimensionali degli elementi costitutivi della sezione stradale, ai materiali, agli elementi di arredo, illuminazione ecc.

La strada dovrà essere associata alla messa a dimora di alberature a filare e alla realizzazione di marciapiedi **e di una pista ciclabile bidirezionale**. Le superfici destinate alla realizzazione della pista ciclabile, potranno essere computate come standard, a condizione che interessino l'intera estensione dell'area e del tracciato stradale principale.



Il Progetto Norma conferma la previsione di estensione verso nord di via Norma Cossetto contenuta nel PRG, fino a collegarla con via Casella.

Il progetto per l'unità di intervento modifica la caratterizzazione funzionale della zona di espansione prevista dal previgente strumento urbanistico, sostituendo la destinazione produttiva, incongrua rispetto ai caratteri del contesto, con quella residenziale.

Z.T.O. di appartenenza

C2, infrastrutture di viabilità

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 5.778	<u>6.245</u>
Servizi e spazi di uso pubblico	Area (min.)	MQ. 280	<u>300</u>
aree verdi e pavimentate (standard primari)		MQ. 180	<u>195</u>
parcheggi a raso (standard primari)		MQ. 400	<u>105</u>
Residenze e attività economiche	S.f (max)	MQ. 3.795	<u>4.120</u>
residenze e attività compatibili (comprehensive dell'esistente)	Vol. Edif. (max)	MC. 4.075	<u>4.420</u>

Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo

Criteri per gli interventi

Il P.U.A. dovrà prevedere una localizzazione preferenziale degli standard primari lungo il tracciato di collegamento tra via Casella e via Norma Cossetto. Le aree verdi e i parcheggi destinati a standard primari dovranno essere associati alla messa a dimora di alberature a filare.

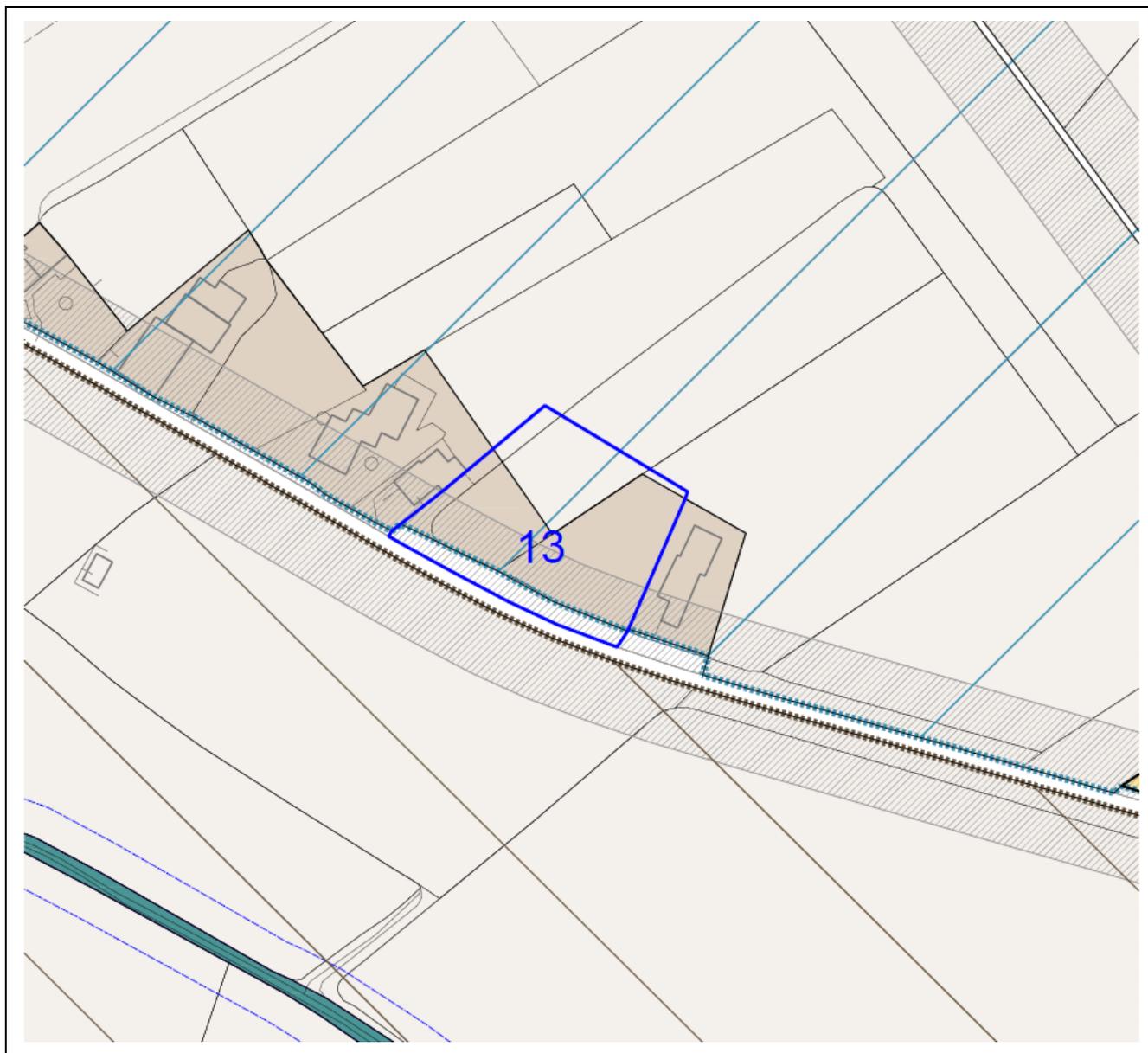
Lungo la nuova strada dovranno essere realizzati un marciapiedi e una pista ciclabile bidirezionale.

In fase di elaborazione del P.U.A. andrà verificata la possibilità di riorganizzare gli accessi alle proprietà localizzate lungo il tratto nord della nuova strada di collegamento, localizzando lungo quest'ultima gli attuali accessi carrabili ed evitando così lo speco di suolo derivante dalla presenza di più percorsi di accesso ai lotti.

Osservazione n°13

Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
13	0025945	30/09/2019	BERTELE' Pier Giorgio BERTELE' Margherita	Campagne	Via Campagne

Oss.13 - Piano degli Interventi adottato

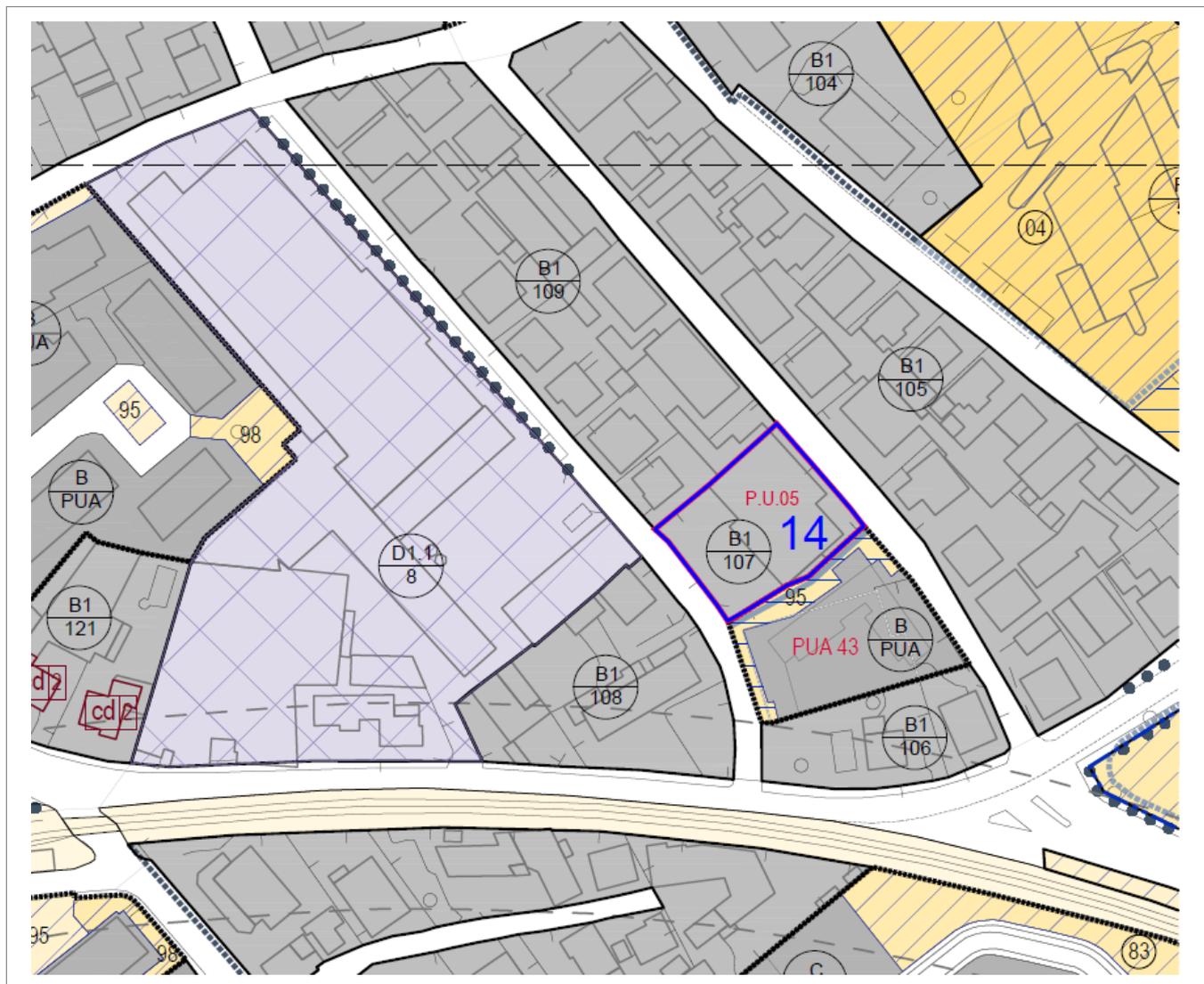


Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
Chiede di poter realizzare un "Agri - villaggio" residenziale in località Campagne, in ambiti di "edificazione diffusa".	NON ACCOGLIBILE Il PAT ammette le possibilità di costruire in ambito di "edificazione diffusa", esclusivamente per soddisfare "esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo". La proposta allegata all'osservazione si configura, in modo evidente e contrastante con la suddetta norma, come una iniziativa immobiliare.	Nessuna

Osservazione n°14

Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
14	0025952	30/09/2019	Studio SAO	Bovolone	Via G. Mameli 2b

Oss.14 - Piano degli Interventi adottato



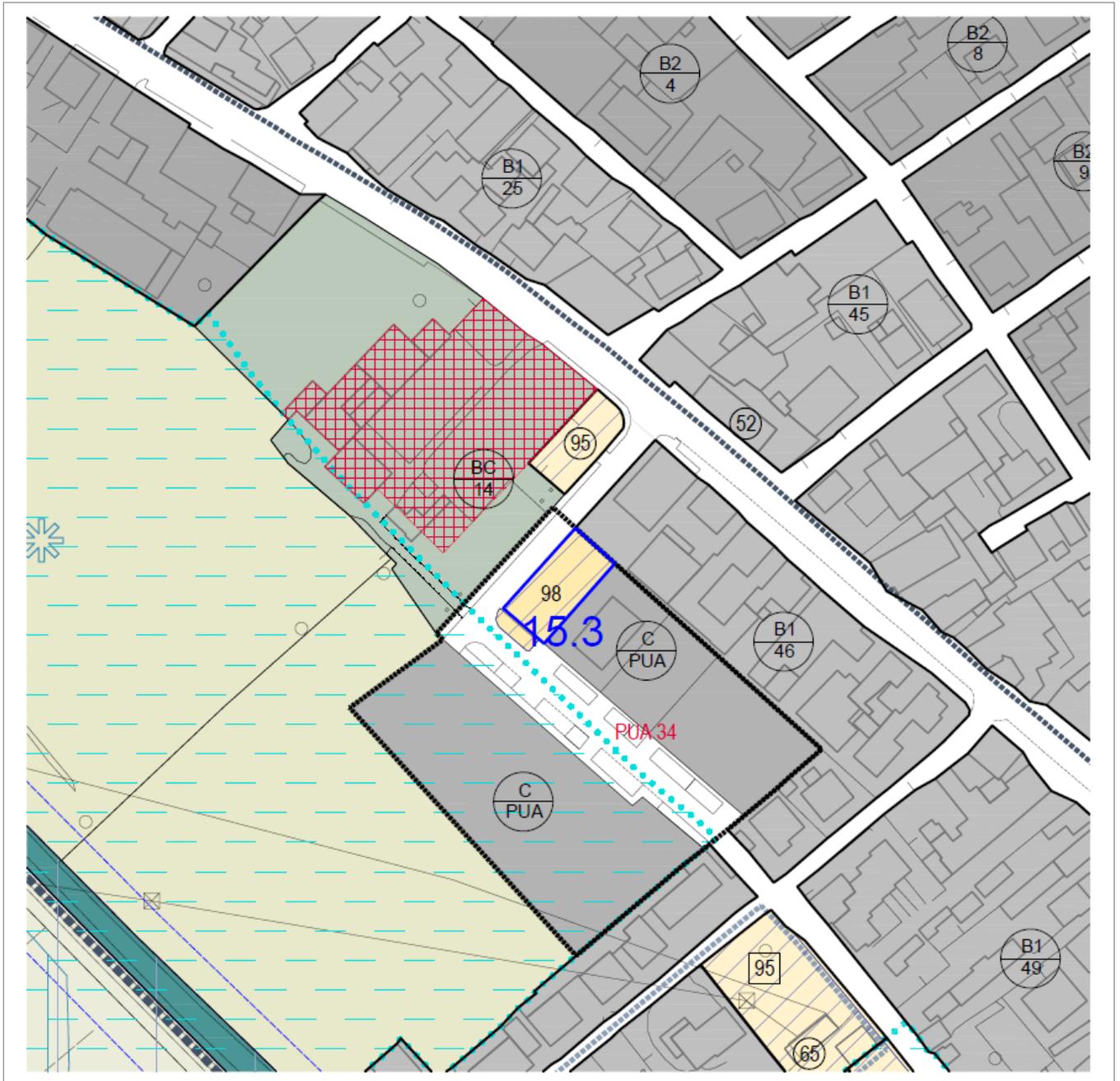
Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
<p>L'osservazione, presentata dallo studio di progettazione, per conto dell'associazione Essalam, proprietaria dell'immobile, si configura in modo più preciso come "contributo partecipativo" finalizzato alla realizzazione di un centro culturale.</p>	<p>CONTRARIO La destinazione proposta richiede la classificazione dell'area in ZTO F o in ZTO B1 associata a norme specifiche, finalizzate a garantire adeguati standard (di parcheggio, aree verdi ecc.). L'accoglimento dell'osservazione determinerebbe quindi una variazione sostanziale al P.I. adottato, incompatibile con l'attuale fase del procedimento. La proposta potrà essere valutata nell'ambito di una prossima variante al Piano degli Interventi.</p>	<p>Modifica:</p> <ul style="list-style-type: none"> nessuna

Osservazione n°15

Oss.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
15	0025957	30/09/2019	Ufficio Tecnico Comunale	Varie	

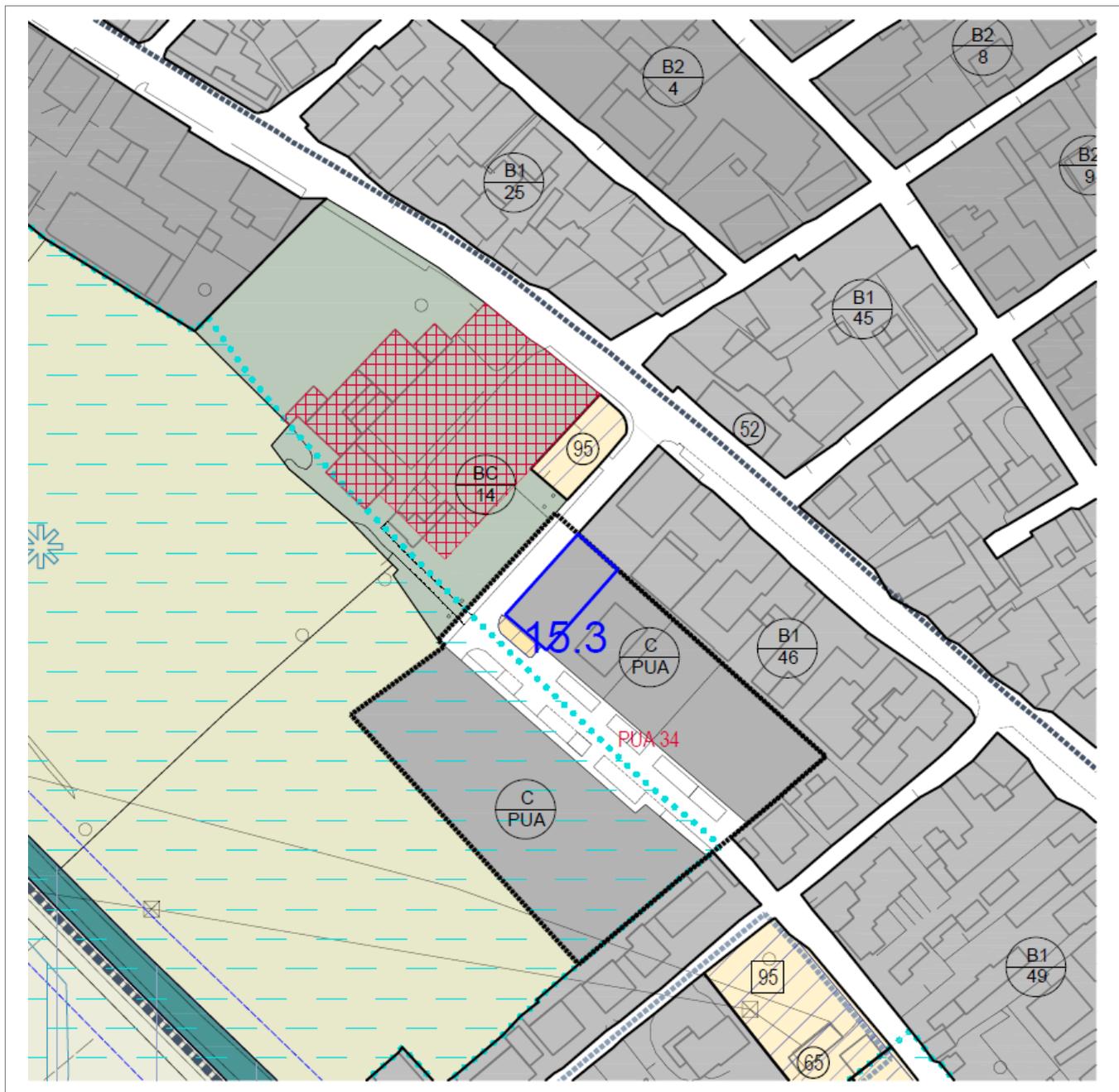
Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
L'osservazione è articolata in 5 punti:	Premesso che il 72° Gruppo intercettori teleguidati ha avuto sede a Bovolone a partire dal 10 settembre 1959, risulta legittimo far risalire a quegli anni e ai successivi l'epoca di costruzione dei manufatti presenti nell'area. Pertanto, in mancanza di un decreto di vincolo notificato dagli enti competenti, mancano le condizioni che determinano la presunzione di interesse culturale dei manufatti (i 70 anni di età) Ad ogni modo il P.I. all'Art. 90 – " <i>Parco della campagna aperta – Parco sportivo della Ex Base aeronautica</i> ", detta criteri finalizzati a garantire la conservazione delle eventuali preesistenze significative presenti nell'area.	Nessuna
15.1 Immobili ex base militare: sono soggetti a vincolo "monumentale" storico (art. 10 e 11 del. DLgs 42/2004).		
15.2 In riferimento alle insegne pubblicitarie si evidenzia che mancano le norme, precedentemente contenute nelle Norme Tecniche del PRG	Le norme sono state scorporate dal P.I.. Così come formulate nel previgente PRG risultano infatti poco attinenti a temi e finalità di carattere urbanistico. Nuove norme in materia potranno eventualmente essere comprese nel Piano degli interventi, dopo un loro aggiornamento e/o integrazione, come regolamento specifico o all'interno di un più complessivo regolamento degli elementi di arredo urbano.	Nessuna

Oss.15.4 - Piano degli Interventi adottato



15.3	In Lottizzazione Villa Tosi (pratica 3408/2003) si evidenzia la scorretta zonizzazione di un lotto residenziale, erroneamente classificato come parcheggio	L'area è stata classificata in modo errato negli elaborati grafici del Piano degli Interventi, come già segnalato nell'osservazione n°11,	Modifica: <ul style="list-style-type: none"> • agli elaborati grafici di progetto
------	--	---	---

Oss.15.3 - Piano degli interventi conseguente all'accoglimento dell'osservazione

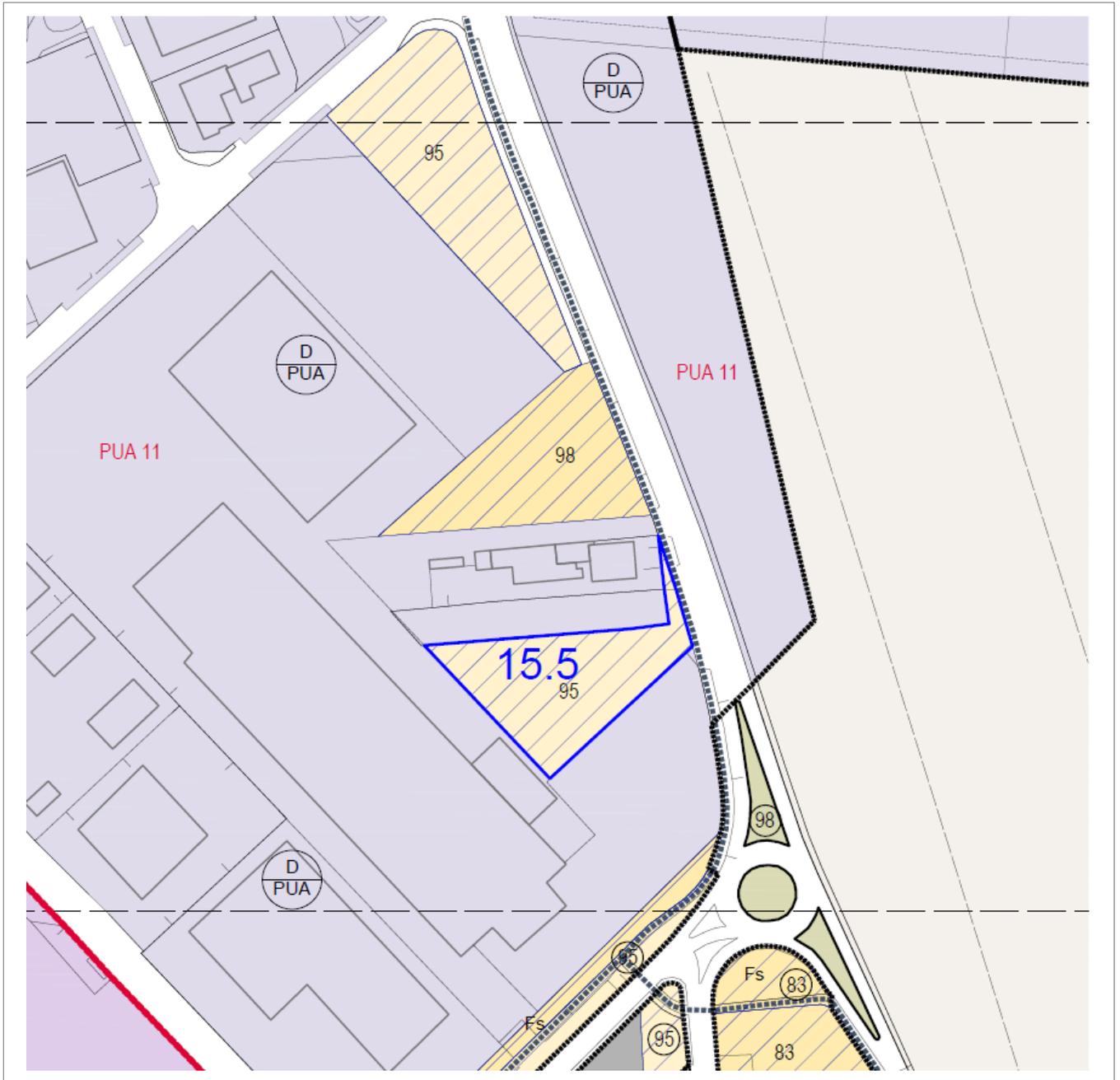


Oss.15.4 - Piano degli Interventi adottato



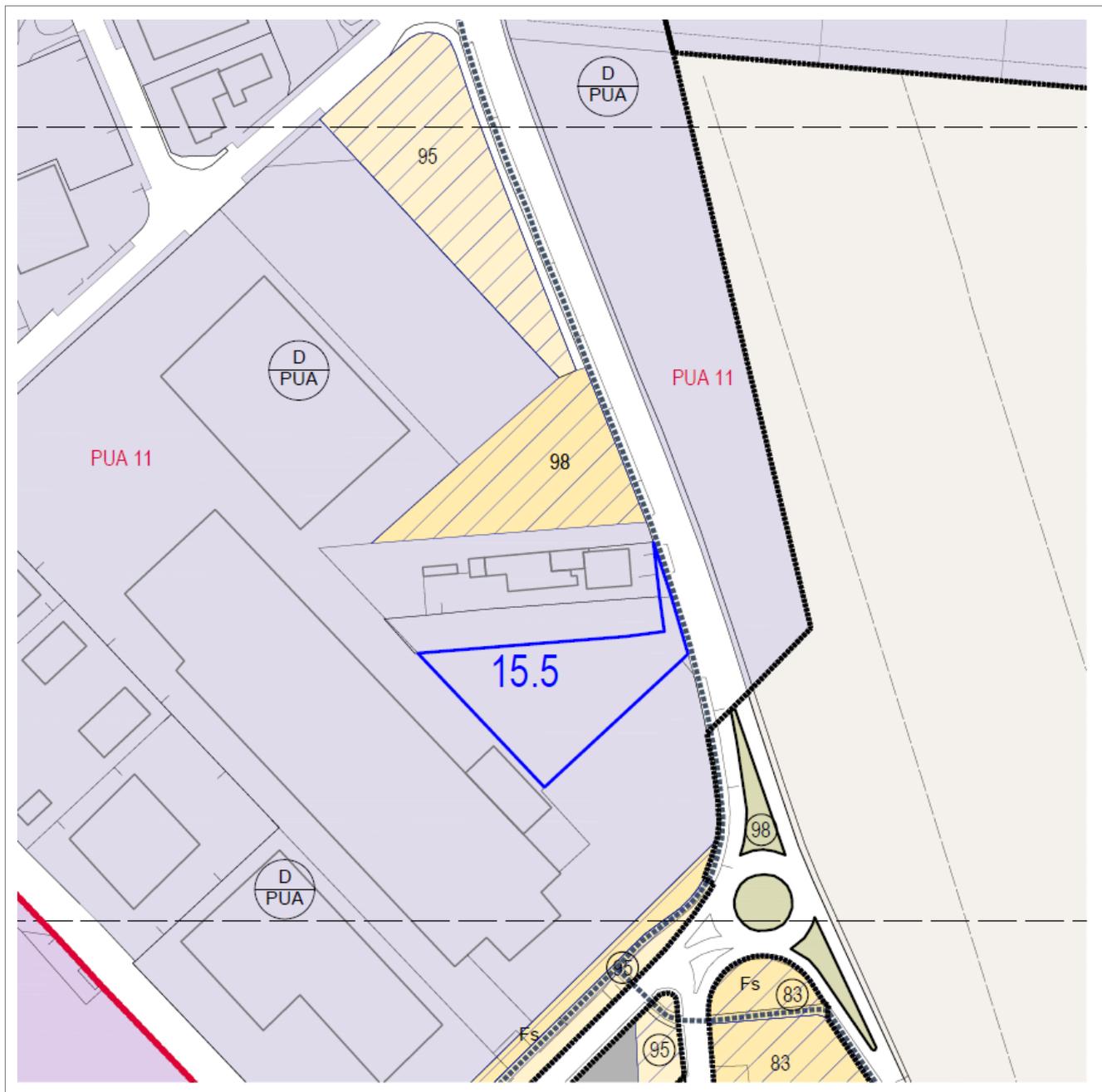
15.4	Nella Tav. 2.2-6 è riportata una linea di metanodotto oggi dimessa e smantellata in alcuni tratti, che va eliminata dagli elaborati grafici.	Il tracciato indicato, che riprende quello rappresentato nel PAT, sarà aggiornato. Analoga operazione verrà eseguita sulla carta tecnica regionale.	Modifica: <ul style="list-style-type: none">• agli elaborati grafici di progetto
------	--	---	--

Oss.15.5 - Piano degli Interventi adottato



15.5	Nella Tav. 2.2-3 è erroneamente rappresentata come standard un'area valorizzata per alienazioni (oggetto di P.C. 4356 Citres).	<p>FAVOREVOLE</p> <p>La nuova destinazione del sito è sfuggita alla ricognizione delle aree oggetto di valorizzazione.</p> <p>Si rende necessaria una correzione dell'elaborato grafico</p>	<p>Modifica:</p> <ul style="list-style-type: none"> agli elaborati grafici di progetto
------	--	--	---

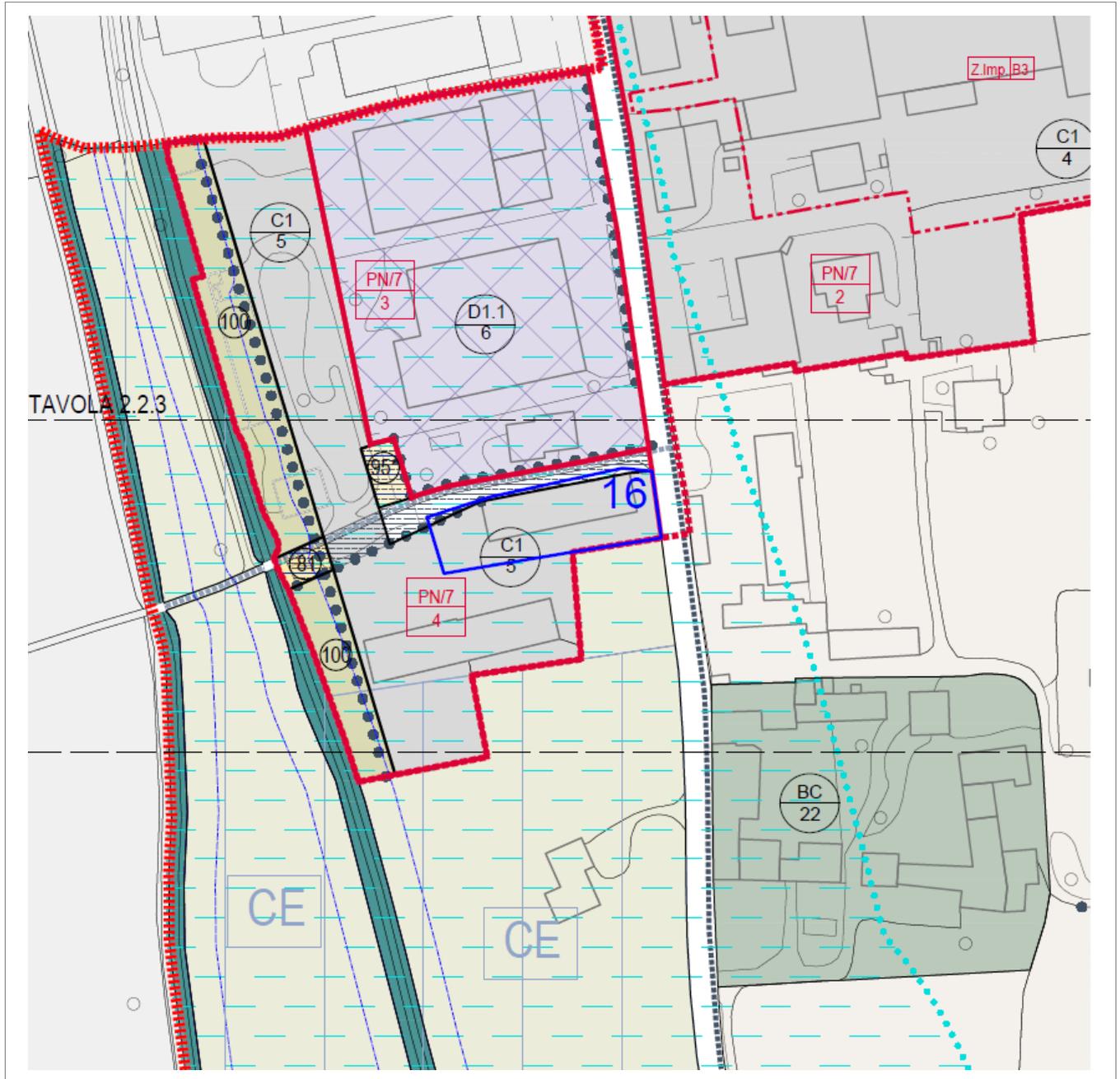
Oss.15.5 - Piano degli interventi conseguente all'accoglimento dell'osservazione



Osservazione n°16

Oss. n°.	Prot.	Data Prot	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
16	0025964	01/10/2019	GRIGOLI Katia	Villafontana	Via G. Bosco

Oss16 - Piano degli Interventi adottato



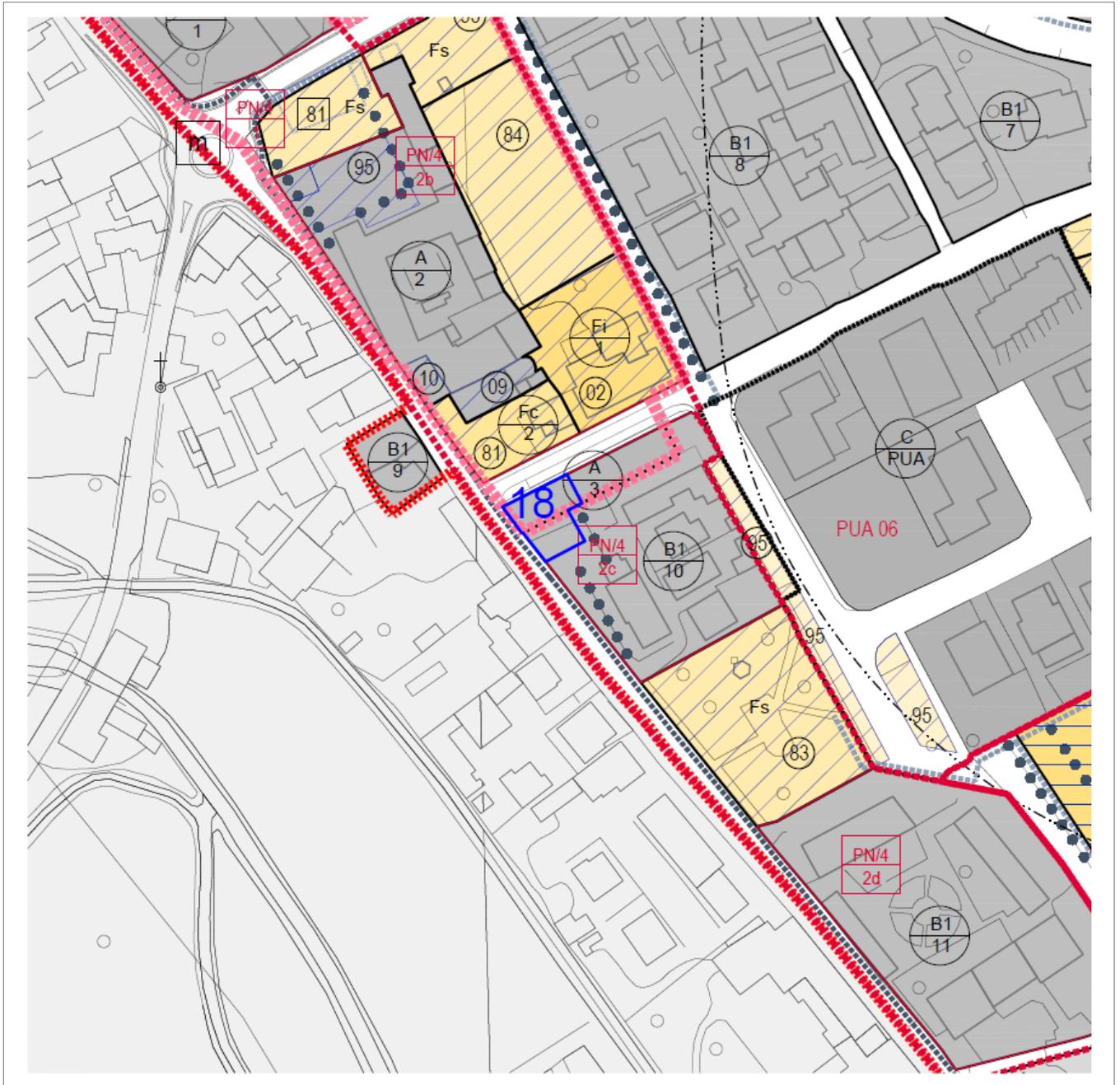
Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
Chiede che sull'edificio, in assenza di PUA, siano ammessi interventi di cui alle lettere d) <i>ristrutturazione</i> ed e) <i>nuova edificazione</i> dell'Art.3 del DPR 380/2001	FAVOREVOLE Limitatamente a interventi di ristrutturazione globale, che tuttavia dovranno riferirsi ai caratteri delle preesistenze rurali. Interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione globale di carattere differente richiedono l'elaborazione di un PUA.	Modifica: alle NTO dove per l'Unità di intervento 7.4 – “Ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale di un’area al margine del Parco dei Mulini”, al paragrafo “Strumenti di Intervento” si aggiunge la seguente riga <i>sono inoltre ammessi, con</i>

		<p><u>permesso di costruire convenzionato, interventi di cui alla lettera d), qualora gli stessi siano caratterizzati da un chiaro riferimento ai caratteri formali e paesaggistici delle preesistenze rurali.</u></p> <p><u>Interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione globale di carattere differente richiedono l'elaborazione di un PUA</u></p>
--	--	---

Osservazione n°18

Oss. n°.	Prot.	Data Prot.	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
18	0025982	01/10/2019	TOFFALI Lucia Maria	Villafontana	Via Villafontana 62a

Oss.18 - Piano degli Interventi adottato



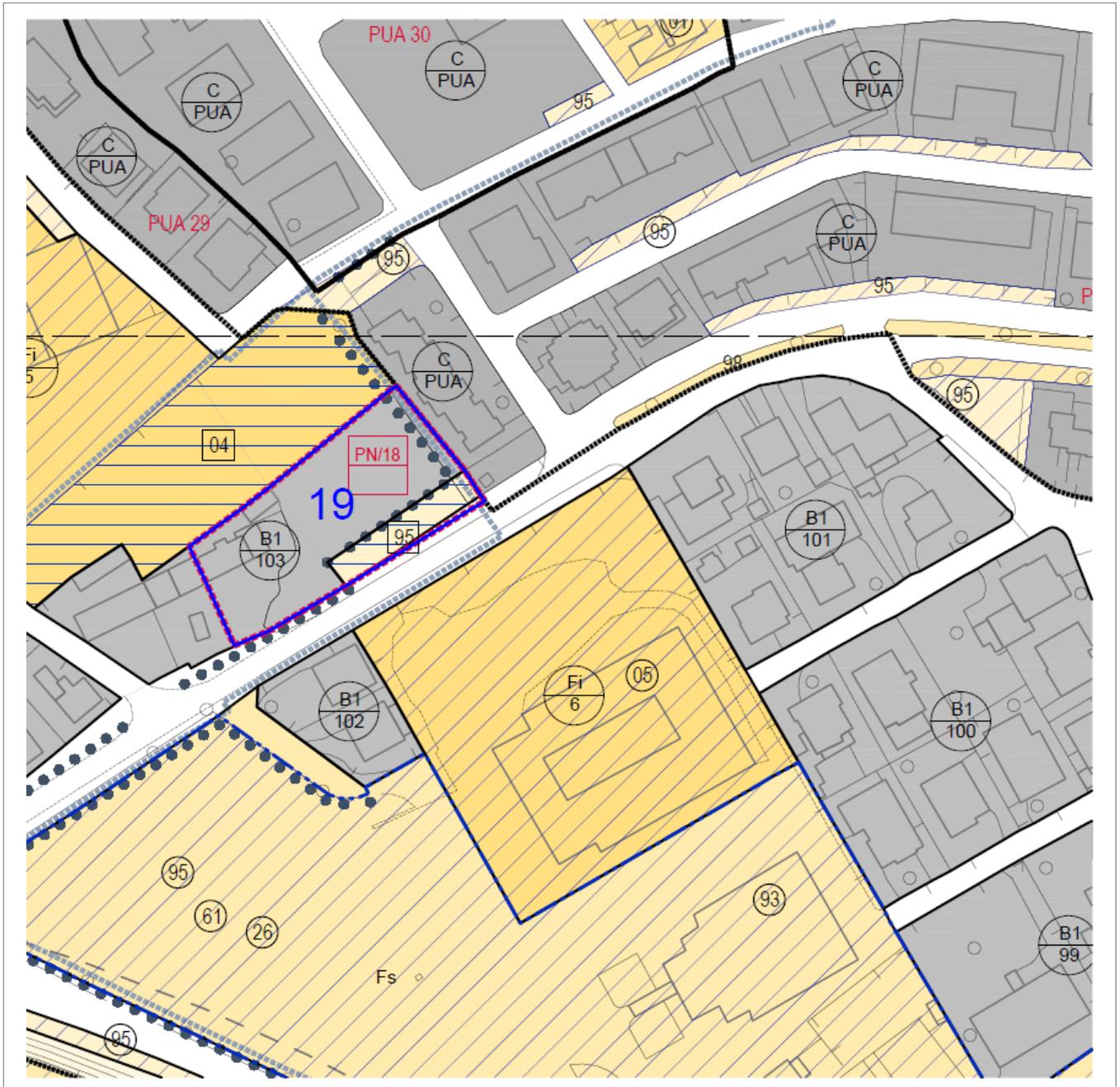
Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
L'osservazione riguarda un fabbricato localizzato in centro storico a Villafontana, privo di grado di protezione. e per tale ragione interessato da misure di salvaguardia che ne escludono la ristrutturazione. Il fabbricato risulta tuttavia in precarie condizioni	FAVOREVOLE Con le prescrizioni illustrate nella colonna a destra:	Modifica: • alle NTO <u><i>Dall'intervento di ristrutturazione globale dovrà risultare un edificio della medesima altezza dell'esistente, conservando, e ripristinando ove necessario, i</i></u>

<p>strutturali e impiantistiche e rivela nei prospetti gli esiti di rilevanti interventi di modificazione, che hanno interessato in particolare il piano terra per la realizzazione di un bar (oggi chiuso).</p> <p>L'assenza di caratteri e finiture di pregio e la necessità di garantire requisiti di staticità e di efficienza energetica giustificano la richiesta di ammettere interventi più radicali, oggetto dell'osservazione.</p> <p>Si precisa che l'intervento di ristrutturazione globale porterà ad un edificio della medesima altezza dell'esistente, conservando, e ripristinando ove necessario, i caratteri tipologici dell'edilizia del centro storico.</p>		<p><u>caratteri tipologici dell'edilizia del centro storico, rivolgendo particolare attenzione a:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>il rapporto con l'architettura degli edifici che costituiscono la cortina edilizia:</u> • <u>la conferma di una forometria regolare e l'allineamento dei fori tra piano terra e primo piano</u> <p><u>In corrispondenza del prospetto sud è ammessa la realizzazione di una scala esterna e di un eventuale ballatoio, che dovrà riguardare, preferibilmente l'intero prospetto oggetto di intervento, con una struttura leggera e indipendente, con alcuni punti di contatto con l'edificio principale.</u></p> <p><u>Sull'edificio non sono in ogni caso applicabili gli articoli 6 e 7 della L.R.14/2019.</u></p>
---	--	--

Osservazione n°19

Oss. n°.	Prot.	Data Prot.	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
19	0026478	04/10/2019	MOZZO Giuseppe	Bovolone	Via Belvedere

Oss.19 - Piano degli Interventi adottato



Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
L'osservazione è articolata in tre punti:		Nessuna
19.1 Si chiede che il progetto di intervento per l'area in oggetto possa essere formulato con la formazione di due/tre lotti indipendenti. Resta inteso che il progetto verrebbe	FAVOREVOLE Si coglie l'occasione per evidenziare che il permesso di costruire che sarà soggetto a convenzione dovrà essere riferito a un progetto esteso all'intera area.	

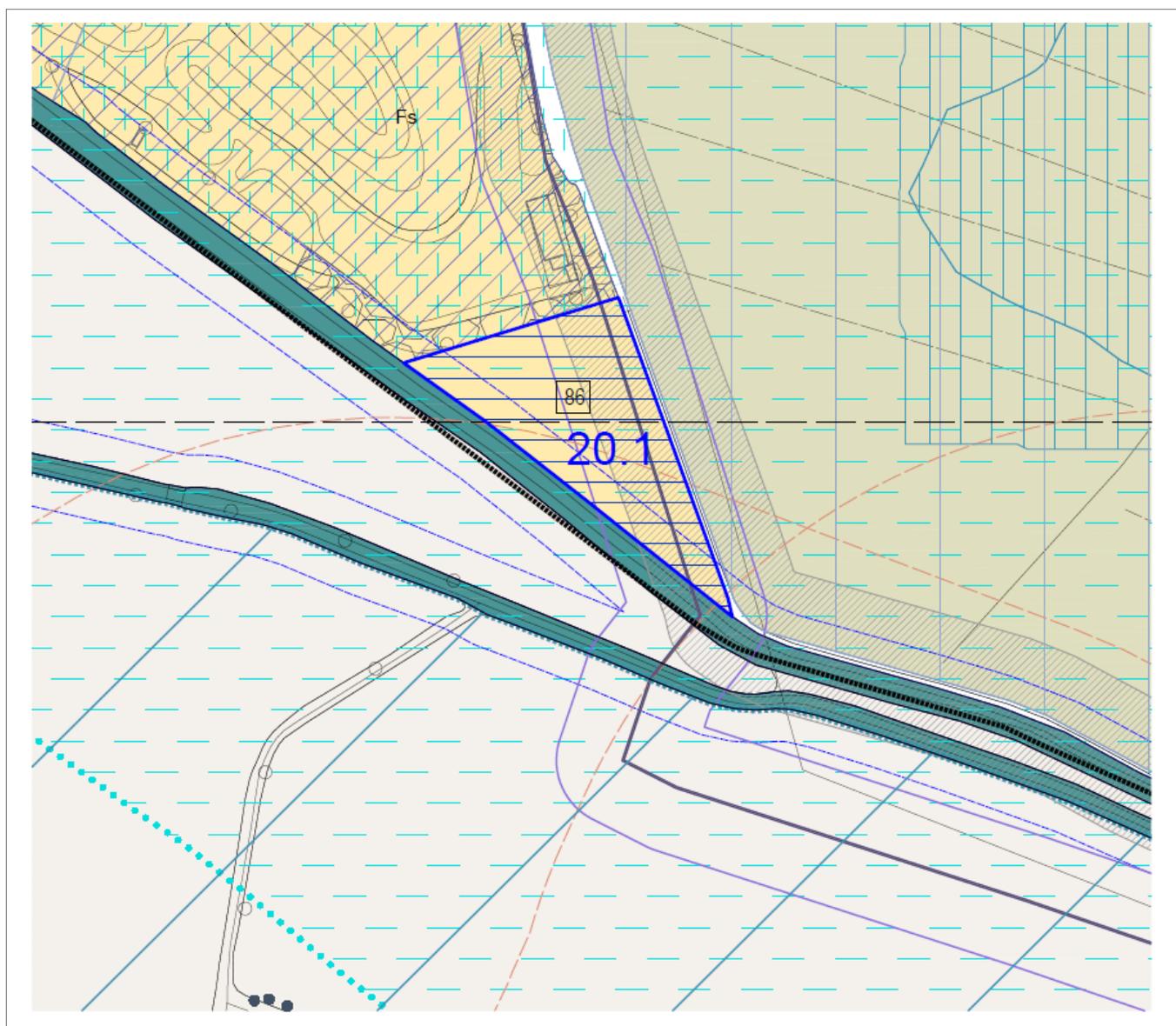
<p>presentato computando la volumetria esistente ripartendo il residuo volume edificabile fra i diversi lotti che si vanno ad individuare;</p>		
<p>19.2 si chiede che le diverse aree per standards previsti nel PN/18 possano essere ripartite fra i lotti, impegnandosi a, mantenere il previsto collegamento pedonale sul lato est;</p>	<p>FAVOREVOLE A CONDIZIONE Il progetto unitario potrà prevedere più "lotti" e fasi di attuazione, che potranno coinvolgere anche la realizzazione dei parcheggi di urbanizzazione. È tuttavia evidente che la convenzione dovrà riguardare la realizzazione dell'intera opera, specificandone modalità di attuazione, soluzioni tecniche, costi ecc.</p>	
<p>19.3 per consentire la formazione di più lotti indipendenti si chiede che possa essere modificata la forma dell'area destinata a parcheggio, mantenendone la posizione fronte strada e la superficie prevista (mq 500).</p>	<p>FAVOREVOLE Limitate traslazioni e modificazioni della superficie destinata a parcheggio potranno essere ammesse in fase di progettazione. Si conferma che non potranno essere modificati la localizzazione lungo la strada e la superficie prevista (mq 500).</p>	

Osservazione n°20

Oss. n°.	Prot.	Data Prot.	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
20	0026479	04/10/2019	BARBIRATO Matteo		Loc. Campagne

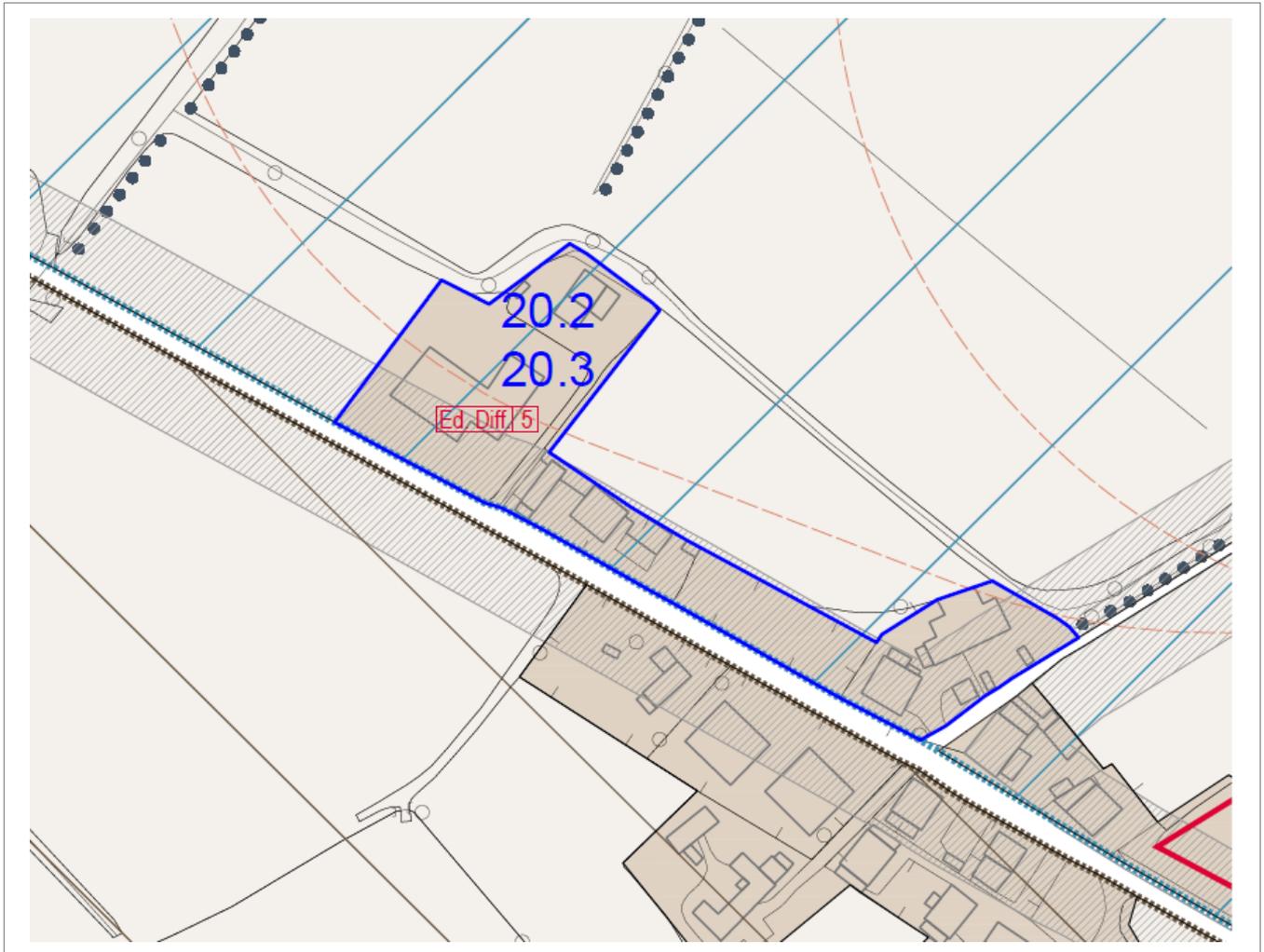
Oggetto		
L'osservazione è articolata in quattro punti, espressi in forme differenti: <ul style="list-style-type: none">• il primo contiene una osservazione espressa in forma esplicita,• i successivi tre punti sono illustrati nella forma della "richiesta di chiarimento", pertanto non è possibile esprimere un parere in merito all'accoglimento.		

Oss.20.1 - Piano degli Interventi adottato



Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
<p>20.1 si chiede se sia possibile stralciare una porzione (come precedentemente richiesto), dall'ambito dell'area destinata a motocross, in modo da lasciare "agricola" il triangolo non occupato dalle "piste di motocross" e parzialmente interferente con il vincolo dell'allevamento;</p>	<p>CONTRARIO La previsione di ampliamento è funzionale alla localizzazione di attività collaterali a quella sportiva (servizi igienici ecc.) e dovrà comunque conformarsi alle norme di reciprocità del vincolo prodotto dall'allevamento esistente.</p>	<p>Nessuna</p>

Oss.20.2 e 20.3 - Piano degli Interventi adottato

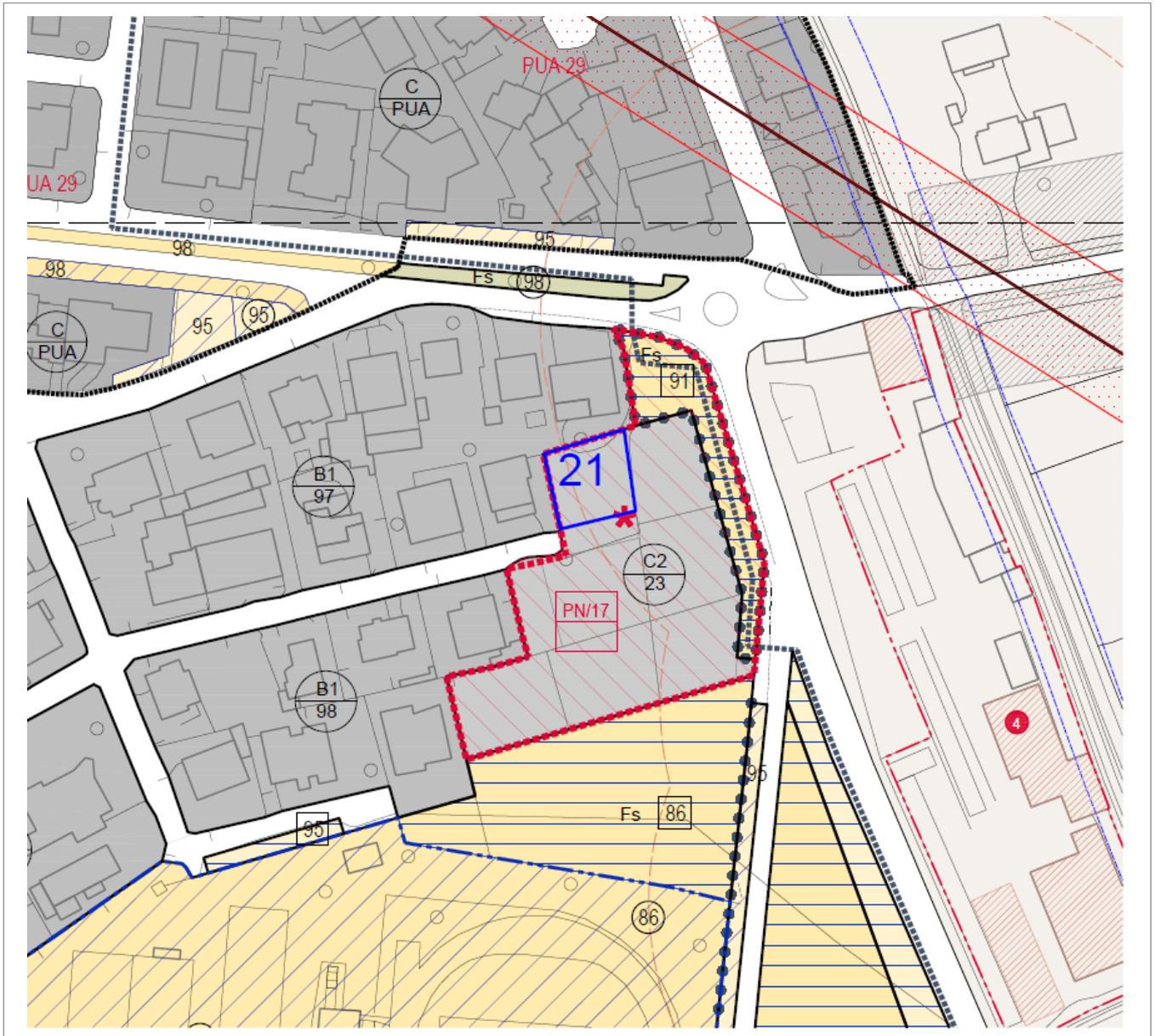


Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
20.2 Si chiede se la residua porzione di "edificazione diffusa 5" sia da considerare a tutti gli effetti "zona agricola" e quindi non interferisca con la distanza di m 200 prevista per l'allevamento;	<p>Gli ambiti di edificazione diffusa, benché caratterizzati dalla presenza di edifici e attività non direttamente collegate all'agricoltura, costituiscono a tutti gli effetti una "condizione" riconosciuta della zona agricola.</p> <p>Si precisa tuttavia che la possibile interferenza con l'allevamento non è determinata dalla zonizzazione ma da altri fattori tra i quali - come peraltro evidenziato nel successivo punto dell'osservazione - le condizioni di maggiore o minore concentrazione dell'edificato.</p>	Nessuna
20.3 se l'abitazione che insiste sul "edificazione diffusa 5" sia da considerare "residenza civile sparsa" ai fini del calcolo delle distanze dall'allevamento;	Se non ricadente in "centro abitato" l'abitazione è da classificarsi tra le "residenze civili sparse". In caso contrario tra la "residenze civili concentrate"	
20.4 se l'area individuata come ZTO E "Parco dei mulini" rappresenti un vincolo in vista di eventuale futuro ampliamento degli edifici adibiti ad allevamento.	La ZTO E classificata come "Parco dei mulini" non costituisce un elemento generatore di vincolo.	

Osservazione n°21

Oss. n°.	Prot.	Data Prot.	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
21	26480	04/10/2019	BARBIRATO Bernardo	Via Belvedere	

Oss.21 - Piano degli Interventi adottato



Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
<p>Premesso che l'area oggetto dell'osservazione, individuata al foglio 31 con il mappale 152 rappresenta una pertinenza del fabbricato che insiste sul mappale 236; chiede che la suddetta area venga stralciata dall'ambito del PN/17 e accorpata con la attigua area di proprietà, riclassificandola come "B1/97".</p>	<p>CONTRARIO</p> <p>Premesso che l'area oggetto dell'osservazione risulta dotata delle principali opere di urbanizzazione, pertanto edificabile con intervento diretto, in virtù dell'art.18 bis della L.R.11/2004.</p> <p>Premesso inoltre che la flessibilità concessa dalla normativa alla delimitazione degli ambiti assoggettati a PUA consentirebbe di escludere l'area dallo sviluppo del Piano attuativo e considerato che l'area in oggetto non</p>	<p>Modifica:</p> <ul style="list-style-type: none"> Nessuna

	<p>risulta essenziale per l'organizzazione di quest'ultimo.</p> <p>Da quanto premesso e considerato su può concludere che l'osservazione non riguarda aspetti rilevanti sul piano delle modalità di attuazione.</p> <p>L'incremento di edificabilità determinato dal passaggio da ZTO C2 a ZTO B1, tuttavia, configurerebbe una variazione sostanziale al Piano adottato, incompatibile con l'attuale fase del Piano degli Interventi.</p> <p>La proposta potrà essere valutata nell'ambito di una prossima variante al Piano degli Interventi.</p>	
--	---	--

Osservazione n°22

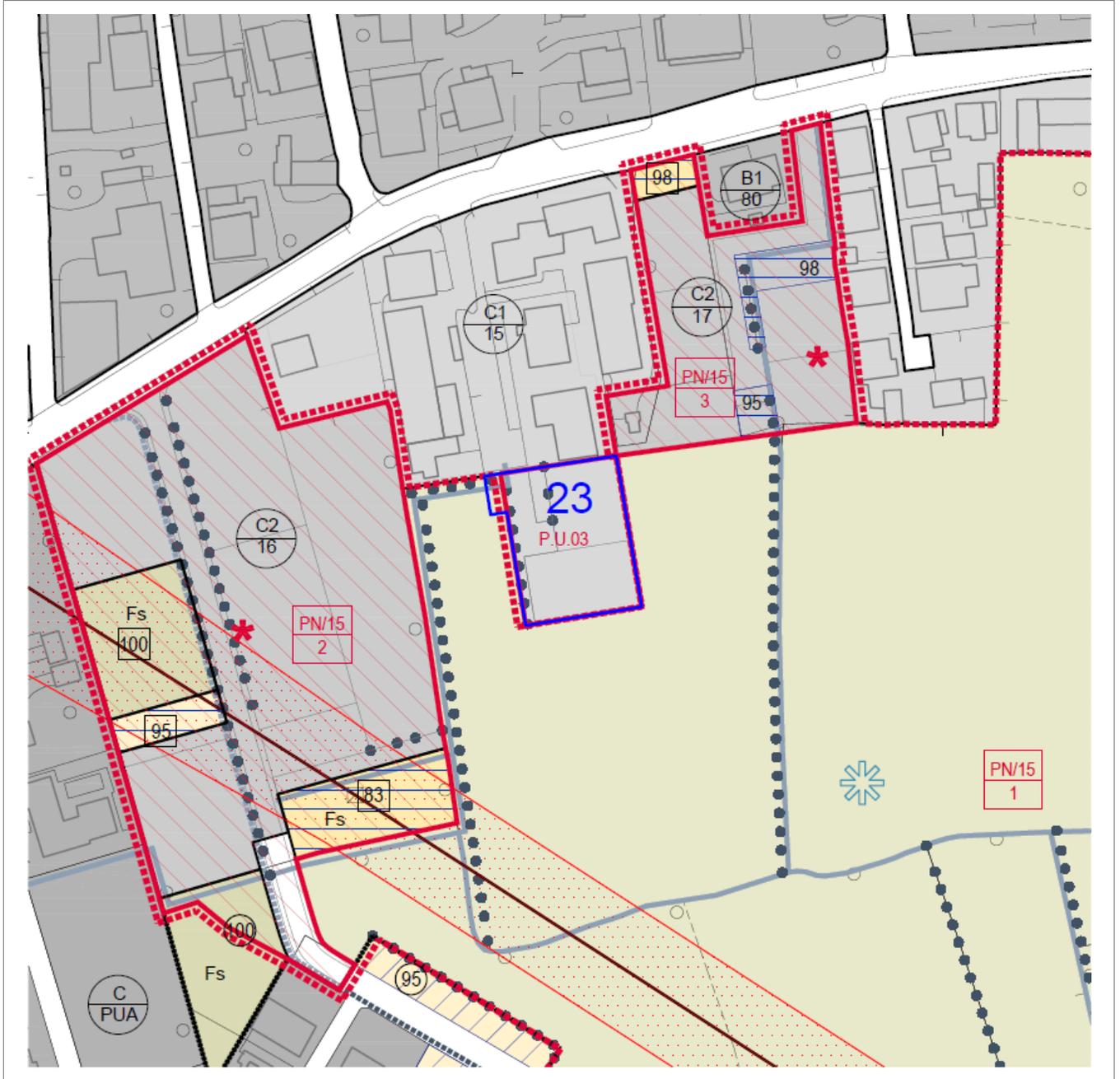
Oss. n°	Prot.	Data Prot.	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
22	26496	04/10/2019	MERLIN Luigi	-----	

Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
<p>Si chiede che venga regolamentata l'installazione delle strutture di arredo esterno definite "pergolati" e "pergo-tenda" non stabilmente infisse al suolo a distanza minima di 1,50 mt dal confine di proprietà, entro un limite di superficie coperta fino a 25 mq.</p> <p>Allega riferimento ad analoghe disposizioni già assunte dai Comuni limitrofi, quali Cerea e San Giovanni Lupatoto.</p> <p>L'osservazione viene quindi articolata in tre punti, nello specifico si chiede che tali attrezzature di arredo ed altri similari, entro i limiti suddetti:</p>	<p>NON PERTINENTE</p> <p>L'argomento non è materia del Piano degli Interventi ed è trattata, peraltro in modi analoghi a quelli proposti nell'osservazione) nel Regolamento Edilizio Comunale recentemente approvato.</p> <p>Tuttavia, si evidenzia che, parallelamente all'esame delle osservazioni, sono valutate e prodotte proposte di "assestamento" del Regolamento Edilizio anche in materia di pergolati e pergo-tende</p>	
22.1		
non vengano assoggettate ad autorizzazione edilizia;		
22.2 non costituiscano superficie coperta;		
22.3		
fatte salve le norme dettate nello specifico dal Codice Civile, non siano soggette alla disciplina delle distanze dai confini, dalla strada e dal distacco dai fabbricati.		

Osservazione n°23

Oss. n°	Prot.	Data Prot.	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
23	26499	04/10/2019	EDERA Costruzioni		

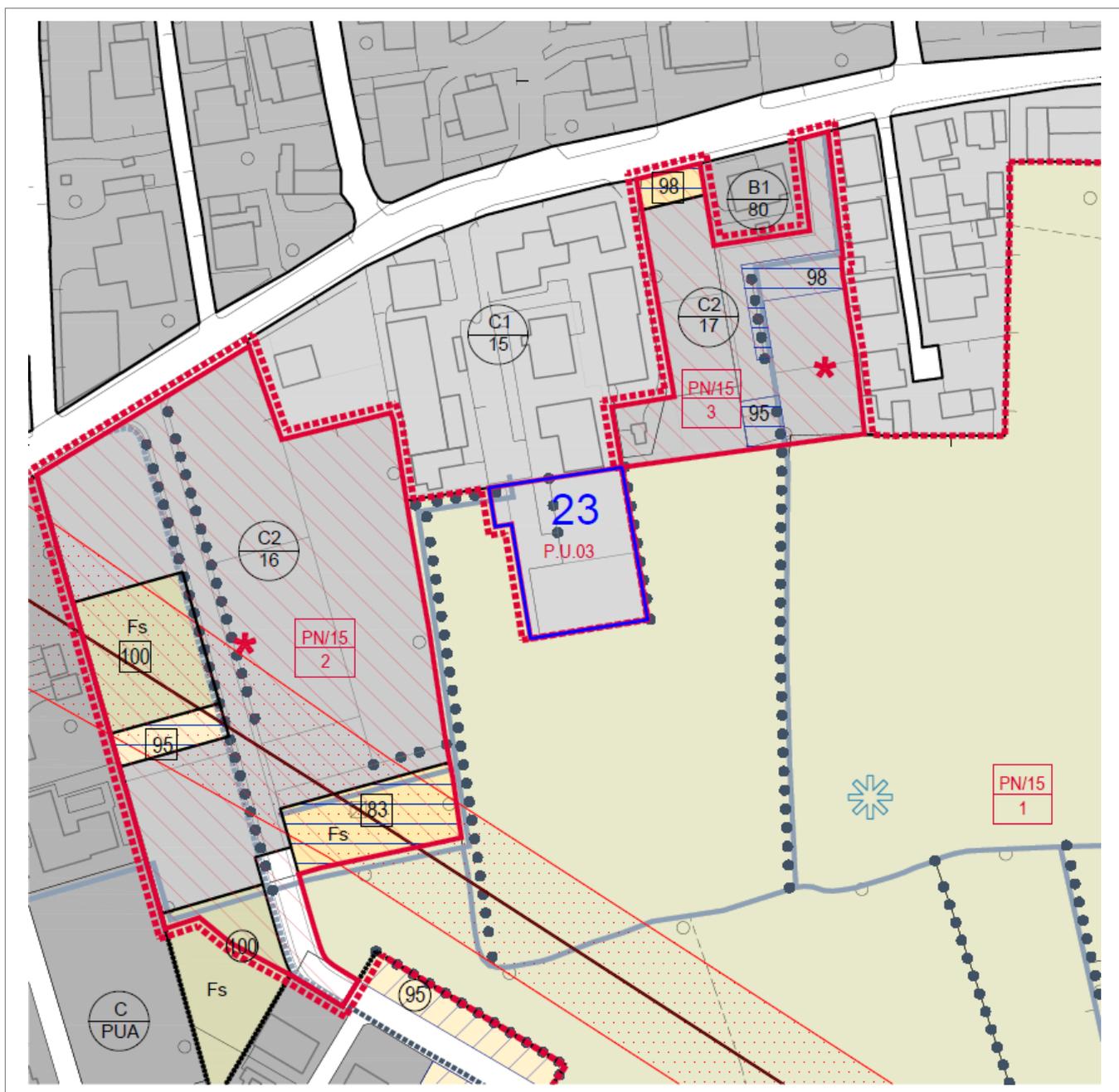
Oss.23 - Piano degli Interventi adottato



Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
L'osservazione riguarda un'area già interessata da proposta di atto unilaterale recepita dal P.I. adottato, ed è articolata in due parti:		

<p>23.1 Rispetto alla proposta progettuale avanzata, si è manifestata una disponibilità della proprietà confinante a rendere utilizzabile una superficie che, benché di limitata estensione, consente di razionalizzare il tracciato della strada in progetto prevista nell'atto unilaterale. Ciò comporta una leggera modifica del perimetro dell'ambito del PU 03 ma è certamente migliorativo rispetto ad un disassamento della strada di m 5,00 (vedi planimetria allegata);</p>	<p>FAVOREVOLE la modifica richiesta consente una più razionale distribuzione dei posti auto e degli spazi di manovra.</p>	<p>Modifica:</p> <ul style="list-style-type: none"> agli elaborati grafici di progetto
--	--	---

Oss.23- Piano degli interventi conseguente all'accoglimento dell'osservazione



<p>23.2 L'area di proprietà Edera Costruzioni s.r.l. è gravata da una servitù di passo di larghezza pari a m 5,00 su tutto il lato ovest, a confine con il mappale 452 che a sua volta ha una analoga servitù. Questa servitù rende impossibile realizzare il filare di alberi previsto dal Piano degli Interventi in direzione nord-sud. La prevista opportunità di connessioni con gli attigui interventi di espansione residenziale verrà rimodulata con un collegamento ovest-est.</p>	<p>FAVOREVOLE Le grafie progettuali del "progetto di suolo" (relative alla sistemazione del suolo scoperto pubblico e di uso pubblico) vanno interpretate nei modi previsti all'Art.3 c.3 delle NTO, ovvero come "indicazioni" che dovranno essere sviluppate e verificate in fase di progettazione e stabilite in modo definitivo nella eventuale convenzione (quando prevista). Si rinvia alla fase di progettazione l'individuazione definitiva degli "elementi di filtro verso il paesaggio agricolo" previsti dalle norme specifiche del P.U.03., prendendo atto della richiesta e traslando il filare alberato lungo il limite est.</p>	<p>Modifica all'elaborato progettuale, con traslazione delle alberature a filare lungo il limite est del lotto</p>
--	--	--

Osservazione n°24

Oss. n°.	Prot.	Data Prot.	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
24	26579	07/10/2019	BISSOLI Damiano	-	-

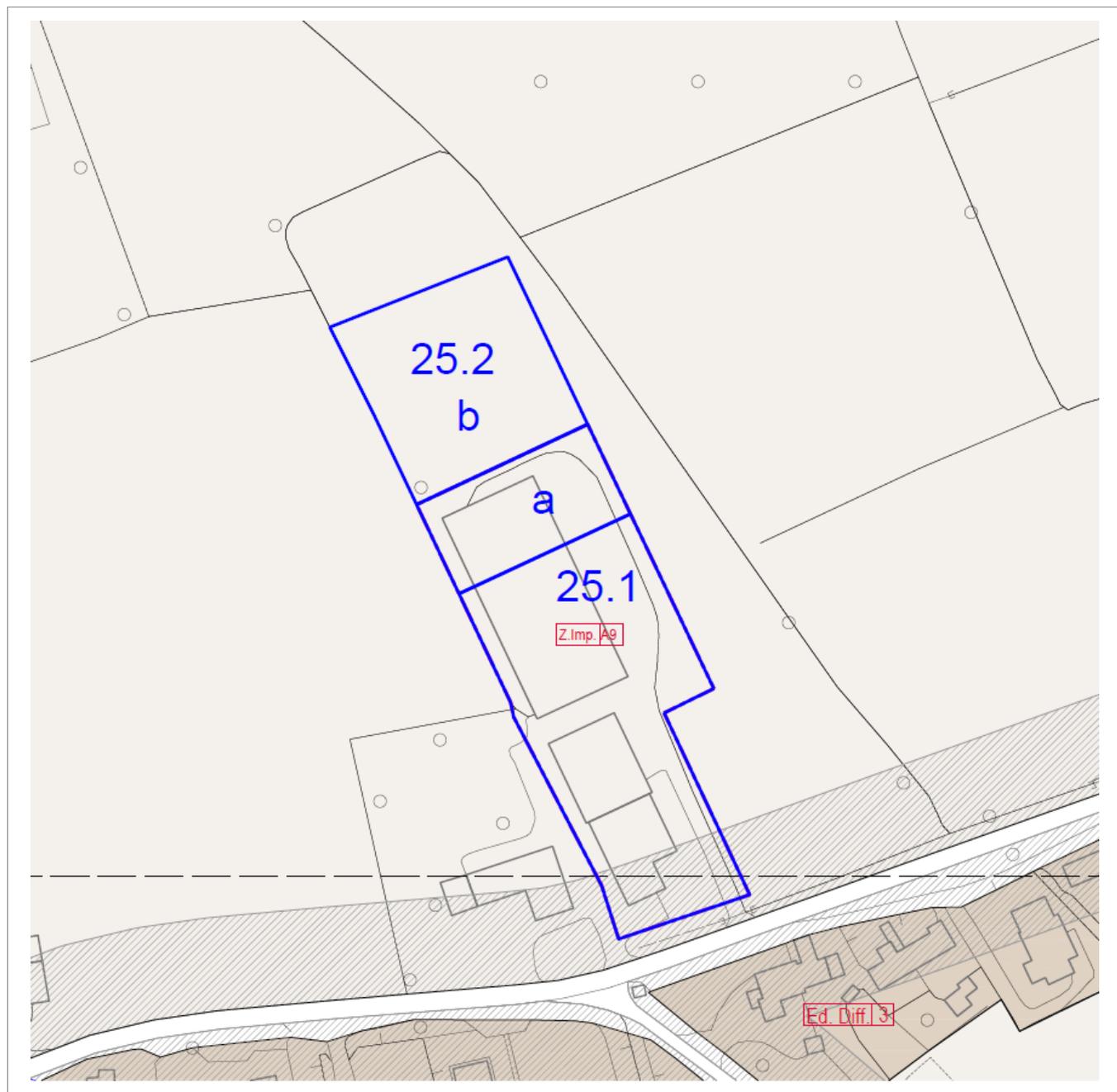
Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
L'osservazione è articolata in 4 punti: 24.1 Con riferimento all'art. 49 delle NTO concernenti le caratteristiche dei fabbricati in zona agricola si osserva l'opportunità di consentire la realizzazione di piccole tettoie in corrispondenza degli ingressi delle abitazioni. In difetto questi risultano normalmente esposti agli agenti atmosferici che appaiono sempre più intensi rispetto al passato. Dette tettoie andrebbero realizzate con materiali in linea con la normale indicazioni della zona agricola, legno e laterizio. Si ammetterebbero anche soluzioni in ferro lavorato ad abbinare lavorazioni già in essere. Inoltre, la limitazione degli sporti di gronda a 60 cm, per le considerazioni già espresse, andrebbe circoscritta alle coperture dei piani superiori, mentre per i piani terreni e per porticati potrebbero ammettersi sporti di 120-150 cm.		
Al paragrafo "Coperture Gronde Pluviali" si propone di modificare e integrare il quinto alinea come segue: <i>Lo sporto della cornice di gronda non può essere superiore a:</i> <ul style="list-style-type: none">• 60 cm per i piani superiori,• 120-150 cm. per i piani inferiori e per i porticati	PARERE CONTRARIO La modifica proposta non risulta coerente con i caratteri propri dell'edilizia rurale che il P.I. si propone di valorizzare e conservare	
Al paragrafo "Elementi architettonici" si propone di modificare e integrare il quarto alinea come segue: <i>Sono ammessi, purché in sintonia con l'estetica del fabbricato:</i> <ul style="list-style-type: none">• <i>balconi con sporgenza massima dal filo di facciata di mt. 0,80,</i>• <u>tettoie a protezione della porta di ingresso all'abitazione con sporgenza massima dal filo di facciata di m. 1,20.</u>	PARERE CONTRARIO La modifica proposta, così come formulata non garantisce la coerenza con i caratteri propri dell'edilizia rurale che il P.I. si propone di valorizzare e conservare. Tuttavia, l'esigenza posta dall'osservazione sarà valutata e potrà essere oggetto di una modifica al Regolamento Edilizio, non appena sarà individuata una norma adeguata, anche attraverso il confronto con i tecnici che operano sul territorio.	

<p>24.2</p> <p>Si ritiene necessario dare un migliore contorno del significato di "prettamente agricolo" che attualmente discrimina la possibilità di realizzare determinate tipologie di recinzione in ambito agricolo. Nel contesto regolamentare, la preservazione del territorio agrario è il fine evidentemente alla base dell'attuale dettato. Si evidenzia tuttavia che la realizzazione di interventi in corrispondenza delle pertinenze residenziali, ove quindi è già presente una alterazione chiara del territorio, dovuta alla presenza di abitazioni e dei loro accessori, va messa in relazione sia con le preesistenze, sia con le esigenze della proprietà. Spesso, soprattutto in fabbricati meno recenti, i residenti di immobili rurali non hanno alcun legame con la conduzione del fondo agricolo. Spesso hanno a disposizione un'area di pertinenza più grande dei normali cortili di una zona residenziale, ma troppo esigui per essere considerati da un punto di vista agricolo, (4.000/5.000 mq.). Si evidenzia l'opportunità di non limitare alla sola rete metallica la recinzione di pertinenze che, pur in zona agricola, non hanno alcun collegamento funzionale con la stessa.</p>	<p>CONTRARIO</p> <p>La limitazione imposta al tipo di recinzione ha lo scopo di salvaguardare il paesaggio agricolo da delimitazioni incongrue, spurie rispetto ai caratteri storici del paesaggio. La delimitazione di estese aree di pertinenza non è ammissibile, se non ricorrendo a soluzioni formali consolidate nei caratteri storici del paesaggio agrario, (fossati, alberature e filare o altre formazioni vegetali lineari ecc.).</p>	<p>Nessuna</p>
<p>24.3.</p> <p>AMPLIAMENTI <i>UNA TANTUM</i></p> <p>La L.R.14/2019, attraverso la quale alcuni incentivi volumetrici previsti dai precedenti "Piani Casa" vengono resi strutturali, non consente ampliamenti dei fabbricati "a schiera", salvo che l'intervento non avvenga con le stesse modalità per tutte le unità appartenenti alla schiera.</p> <p>Si che il P.I. sopperisca a tale limitazione concedendo un ampliamento <i>una tantum</i> (ad esempio del 20% con un limite di 100 mc.) con l'obbligo per il singolo intervento di mantenere gli allineamenti esistenti.</p>	<p>CONTRARIO</p> <p>Si ritiene che i progetti di ampliamento di singole unità facenti parte di edifici a schiera, oltre a essere coordinati nelle forme e nei materiali, debbano essere condivisi da tutti i proprietari della schiera.</p>	<p>Nessuna</p>
<p>24.4.</p> <p>OSSERVAZIONE ART. 41</p> <p>Nella zona B2 è indicata la possibilità di conversione di immobili con intervento edilizio diretto con "un indice di copertura inferiore al 5%" Si ritiene che l'indicazione del 5% sia un errore (probabilmente andava indicato 50%), in quanto trattasi di zone già densamente edificate per cui un RC del 5% non sarebbe mai riscontrabile.</p>	<p>FAVOREVOLE</p> <p>Si tratta di un errore materiale.</p>	<p>Modifica:</p> <ul style="list-style-type: none"> • alle NTO <p>Il valore "5%" viene sostituito con il valore "50%"</p>

Osservazione n°25

Oss. n°.	Prot.	Data Prot.	Proponente	Localizzazione
25	26637	07/10/2019	BAZZANI Fausto Luigino BAZZANI Fabio	Via Bellevere

Oss.25 - Piano degli Interventi adottato



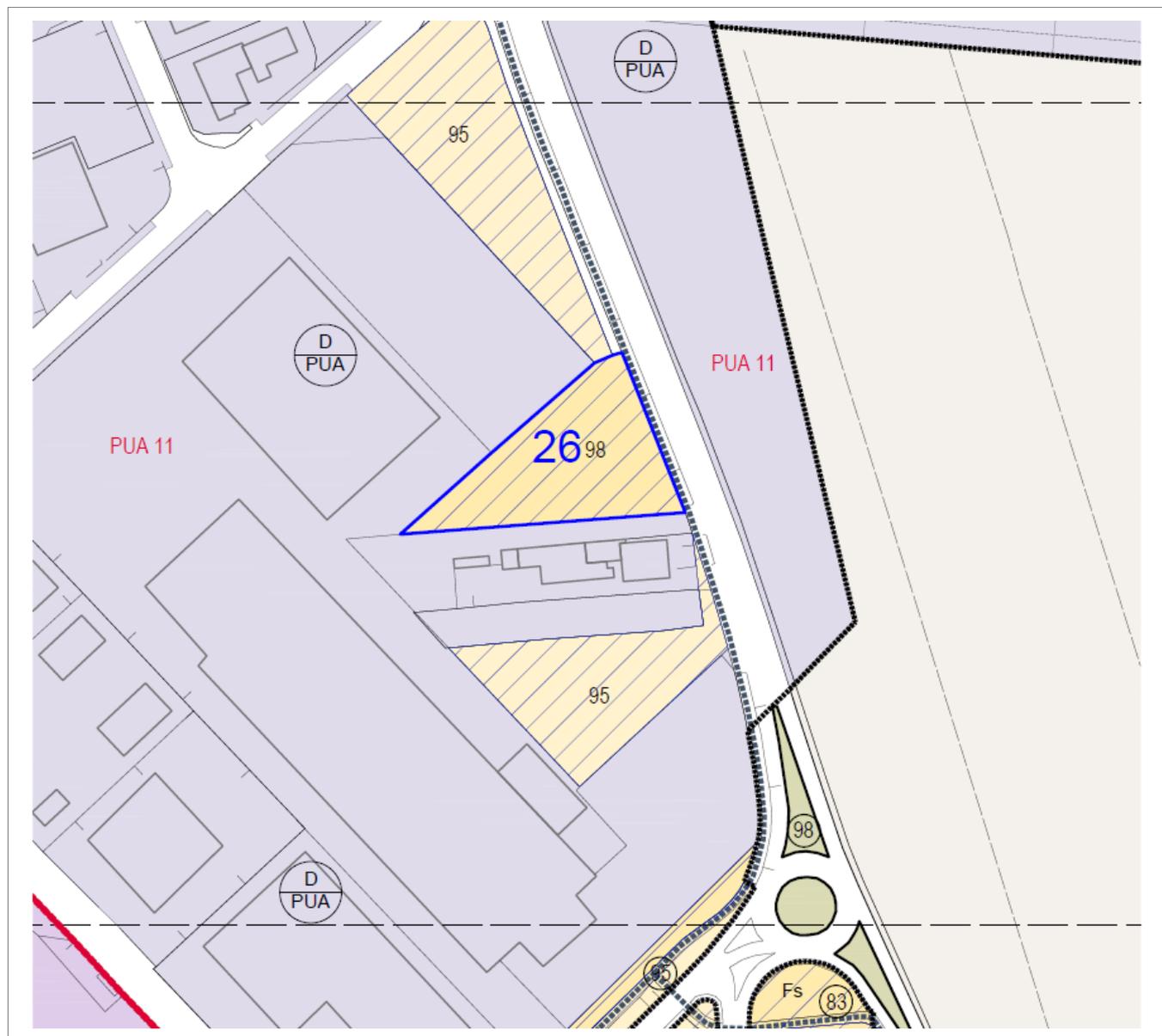
Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
L'osservazione riguarda un'area disciplinata dal P.R.G. previgente come "attività in zona impropria" ed è articolata in due punti.		

<p>Premesso che l'area è stata graficamente evidenziata nel P.I. con un perimetro più ampio, comprendendo interamente un edificio esistente, non rappresentato nella sua odierna estensione nel precedente strumento urbanistico.</p> <p>Premesso inoltre che la zona l'area è rimasta disciplinata dalle stesse regole come evidenziato nelle norme tecniche operative a II' Art. 91 (L.R. 11/87 scheda n°A9).</p> <p>Si chiede:</p>		
<p>24.1</p> <p>Che in tale lotto venga identificato un ambito nel quale è ammessa la realizzazione di edifici inerenti all'attività già avviata e confermata nel tempo, dando modo alla proprietà di ampliarsi, e inglobare gli edifici limitrofi destinandoli alle attività aziendali.</p> <p>Tale incremento di superficie è necessario all'attività non solo per motivi produttivi, ma per ridurre l'impatto ambientale delle loro attività, in quanto è nelle intenzioni della proprietà di installare sopra ai capannoni esistenti e eventuali ampliamenti pannelli solari in maniera sovrabbondante rispetto ai consumi, in modo da rendere maggiormente sostenibile e virtuose le attività svolte.</p>	<p>CONTRARIO</p> <p>L'assetto riportato negli elaborati grafici è esito di una ricognizione effettuata sulle attività produttive in zona impropria individuate dal PRG e tutt'ora esistenti.</p> <p>La delimitazione leggermente più ampia (superficie identificata con la lettera "a") è evidentemente esito di un'approssimazione generata dall'adozione di una base cartografica aggiornata.</p> <p>Nel merito della richiesta si precisa che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • non essendo stata avanzata nessuna richiesta di modifica all'assetto attuale dell'area, non si è proceduto ad aggiornare la normativa, rinviando alle previsioni a suo tempo approvate ai sensi della L.R.11/1987. • nessuna richiesta specifica è stata peraltro avanzata nella presente osservazione. <p>Per eventuali interventi di trasformazione si ricorda che è possibile ricorrere a procedimenti SUAP in deroga o in variante allo strumento urbanistico.</p>	<p>Nessuna</p>
<p>24.2</p> <p>Di ampliare l'ambito collegato all'attività (allega elaborato grafico con indicazione dell'ambito modificato (superficie identificata con la lettera "b")</p>	<p>CONTRARIO</p> <p>Le ragioni dell'ampliamento richiesto non sono illustrate in modo specifico.</p> <p>Si ricorda inoltre che:</p> <ul style="list-style-type: none"> • per ampliamenti di questa entità (oltre 3700 mq.), anche per le attività produttive in zona impropria è dovuta la corresponsione di un contributo perequativo, sulla base di un accordo pubblico privato/atto unilaterale d'obbligo, • il recepimento del suddetto accordo/atto, non è ammissibile in fase di approvazione del Piano, ma richiede uno specifico provvedimento di adozione. 	<p>Nessuna</p>

Osservazione n°26

Oss. n°.	Prot.	Data Prot.	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
26	26835	08/10/2019	Comune di Bovolone. Ufficio Lavori pubblici	PIP Ca' Brusà	

Oss.26 - Piano degli Interventi adottato



Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
Si evidenzia l'opportunità di valorizzare un'area di proprietà pubblica ricadente nel PIP Ca' Brusà, dotandola delle potenzialità edificatorie previste dalla NTA per i lotti edificabili limitrofi	<p>PARERE FAVOREVOLE a una modifica della destinazione dell'area nell'ambito di una variante al PUA.</p> <p>La diversa classificazione dell'area risulta compatibile con la dotazione di standard presente nel territorio comunale. Nel merito si esprime pertanto parere favorevole al cambiamento della destinazione d'uso, che potrà essere attuata attraverso una variante parziale al PUA vigente.</p>	<p>Modifica: nessuna. Una volta approvata la variante al PUA gli elaborati grafici del P.I. potranno essere aggiornati senza che ciò costituisca variante urbanistica.</p>

Osservazione n°27

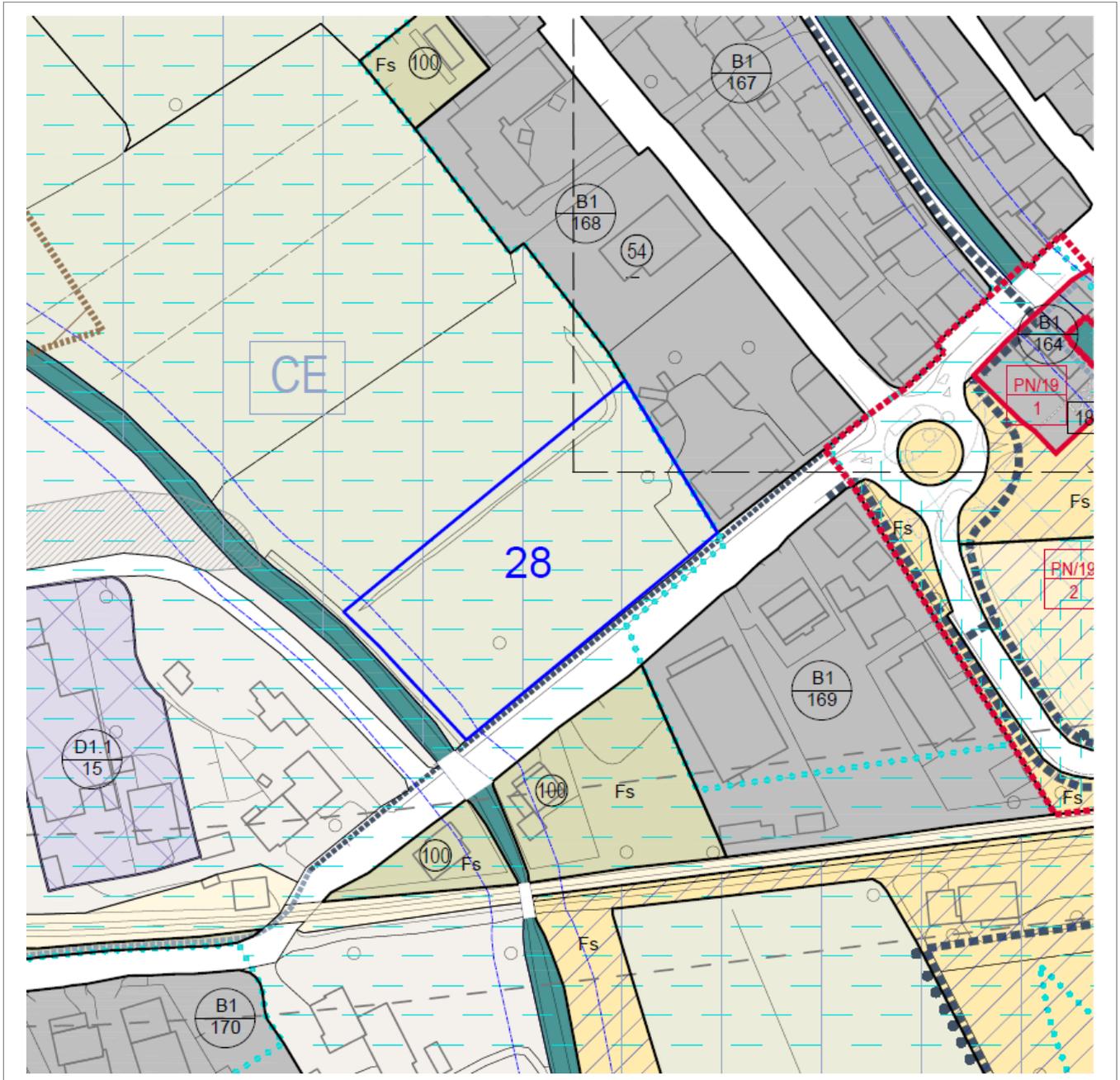
Oss. n°	Prot.	Data Prot.	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
27	28920	25/10/2019	BIGUZZI Lorenzo		

Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
<p>Lo scrivente propone di semplificare le norme relative alle pergo-tende e simili strutture con la seguente definizione, da inserire nelle norme degli accessori, mutuata con alcuni aggiustamenti da altro Regolamento Edilizio:</p> <p><i>Non sono soggette ad autorizzazione edilizia né costituiscono superficie coperta, né soggetti alla disciplina delle distanze dai confini, dalle strade né distacco dai fabbricati, gli elementi di arredo, di modesta entità, degli spazi scoperti residenziali, quali pergolati, gazebo, tende fisse, pergolati con copertura mobile a lamelle, pergotenda, fino ad un massimo del 25% della superficie coperta dell'edificio e comunque entro il limite complessivo di 30,00 mq.</i></p>	<p>NON PERTINENTE</p> <p>L'osservazione riguarda argomenti che sono materia di Regolamento Edilizio e quindi non pertinenti il Piano degli Interventi.</p> <p>Tuttavia, nel merito dell'osservazione, si rileva che le questioni trattate sono oggetto di una proposta di modifica al Regolamento Edilizio, già all'esame dall'Amministrazione Comunale.</p>	<p>Nessuna</p>

Osservazione n°28

Oss. n°.	Prot.	Data Prot.	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
28	29604	05/11/2019	BISSOLI Damiano	Bovolone	Via Crosare

Oss28 - Piano degli Interventi adottato



Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
In merito all'area oggetto dell'osservazione, premesso che nel PAT la stessa era stata classificata come "urbanizzazione consolidata", si rileva che il P.I. non ha sviluppato le potenzialità edificatorie ammesse dal PAT, con l'obiettivo di tutelare il corridoio ecologico costituito dall'area valliva del Menago. Si	NON ACCOGLIBILE La proposta progettuale illustrata nell'osservazione costituisce una variante sostanziale al Piano degli Interventi adottato, pertanto, previa formulazione di una proposta di accordo pubblico - privato, richiederebbe una specifica sequenza di adozione, pubblicazione e	Nessuna

<p>osserva che la continuità del corridoio ecologico trova un limite a sud di via Crosare, in un'area prospiciente quella oggetto dell'osservazione, si propone pertanto di ripartire l'area in due settori di pari superficie realizzando, a scopo perequativo, un'area verde alberata nella porzione ad ovest (dotata di continuità ambientale più significativa) e coordinando tale l'assetto del verde con lo sviluppo di un intervento di nuova edificazione nella porzione ad est.</p>	<p>approvazione, un percorso incompatibile con l'attuale avanzamento del procedimento. La proposta, tuttavia, risulta meritevole di interesse e sarà adeguatamente valutata nell'ambito di una prossima variante al Piano degli Interventi.</p>	
--	---	--

Osservazione n°29

Oss. n°	Prot.	Data Prot.	Proponente	Localizzazione	Via, Piazza, località
29	0030252	11/11/2019	RAIMONDI Roberto	-	-

Oggetto	Parere e motivazioni	Modifiche conseguenti
L'osservazione è articolata in 2 punti:		
29.1 Nella Legenda degli elaborati grafici di progetto alla voce "Cimiteri / Fasce di rispetto 200 m., si sostituisce l'errato riferimento legislativo	FAVOREVOLE	Nella Legenda degli elaborati grafici di progetto alla voce "Cimiteri / Fasce di rispetto 200 m., si sostituisce l'errato riferimento legislativo art.4, c.2 bis, L.R.11/2004 con il corretto Art.41 c.4 bis della L.R.11/2004
29.2 All'Art.16 "Parcheggi", delle NTO, allo scopo di armonizzare la Norma Tecnica con il Nuovo Regolamento Edilizio, si propone di introdurre al comma 4 le seguenti modifiche: 4. La misura minima del posto auto è fissata La dotazione di posti auto, da evidenziare in apposita planimetria anche ai fini della soddisfazione degli standard di legge, dovrà prevedere: <ul style="list-style-type: none"> per tutti gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, cambio di destinazione d'uso, e di nuova edificazione o di sostituzione edilizia: 12,5 13,75 mq. per stallo autonomamente accessibile; in caso di parcheggi o autorimesse con capacità superiore ai venti posti auto: la misura minima del posto auto è di 25,00 mq., comprensivi degli spazi di sosta e degli spazi di manovra; ai fini della verifica di conformità la superficie a parcheggi deve considerarsi al minimo per il 60% a stallo per posti auto e al massimo del 40% per spazi di manovra. il rispetto delle caratteristiche geometriche, costruttive e dimensionali specificate all'Art. 66 - "Aree per parcheggio" del Regolamento Edilizio.	FAVOREVOLE	L'Art.16 è modificato di conseguenza