

---

**Comune di Bovolone - Provincia di Verona**  
**Piano degli Interventi – 3. Norme Tecniche Operative**



luglio 2020

Copia aggiornata con i contenuti delle controdeduzioni alle osservazioni D.C.C. n° 34 del 03/07/2020



## Comune di Bovolone - Primo Piano degli Interventi

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

---

### 3. Norme Tecniche Operative

luglio 2020

SINDACO

---

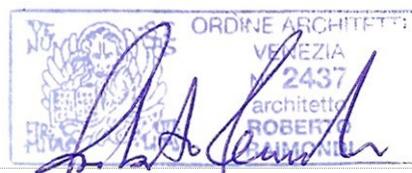
ASSESSORE ALL'URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA

---

DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

---

PROGETTISTA





Parte Prima – Disciplina generale del territorio.....	7
<u>Titolo I - Caratteri del Piano degli Interventi.....</u>	<u>9</u>
Capo I - Disposizioni generali .....	9
Art. 1. - Elaborati del Piano degli Interventi .....	9
Art. 2. - Contenuti e campo di applicazione del Piano degli Interventi .....	9
Art. 3. - Valore prescrittivo degli elementi costitutivi .....	9
Capo II – Vincoli, fasce di rispetto e idoneità dei suoli.....	11
Art. 4. - Disciplina dei vincoli, fasce di rispetto, idoneità dei suoli e compatibilità idraulica.....	11
Art. 5. - Fasce di rispetto stradale .....	11
Art. 6. - Distanze dai corsi d'acqua e relative fasce di rispetto .....	11
Art. 7. - Disciplina generale delle distanze minime da garantire negli interventi edilizi .....	12
Art. 8. - Distanze da particolari manufatti.....	13
Art. 9. - Disposizioni generali circa l'edificabilità nelle fasce di rispetto, demolizioni e ricostruzioni .....	13
Art. 10. - Vincoli, tutela e rischio archeologico. Ritrovamenti archeologici .....	14
Art. 11. - Vincoli monumentali .....	14
<u>Titolo II – Attuazione del P.I. ....</u>	<u>15</u>
Capo I - Regole per gli usi, gli standard, il contenimento del consumo di suolo .....	15
Art. 12. - Destinazione d'uso .....	15
Art. 13. - Aree destinate a servizi ed attrezzature. Disposizioni generali sugli standard .....	17
Art. 14. - Norme per le opere di urbanizzazione in aree residenziali.....	21
Art. 15. - Sottoservizi canalizzati e relative servitù .....	21
Art. 16. - Parcheggi .....	22
Art. 17. - Norme specifiche sul rapporto tra volume edificabile, carico insediativo e definizioni uniformi del REC.....	23
Art. 18. - Vincoli sulla superficie fondiaria.....	24
Art. 19. - Disciplina operativa per il contenimento del consumo di suolo e istituzione di specifico "Registro" .....	24
Art. 20. - Disciplina delle attività commerciali .....	24
Capo II - Modalità di attuazione del Piano degli Interventi .....	26
Art. 21. - Modalità di attuazione .....	26
Art. 22. - Attività produttive in zona impropria.....	27
Art. 23. - Convenzioni.....	27
Art. 24. - Accordi pubblico privato, atti unilaterali.....	28
Art. 25. - Perequazione ambientale in ambito rurale .....	28
Capo III – Strumenti per l'intervento sull'esistente e il progetto di conservazione .....	29
Art. 26. - Definizioni degli interventi edilizi .....	29
Art. 27. - Opere incongrue ed elementi di degrado .....	29
Art. 28. - Gradi di protezione norme introduttive e generali.....	29
Art. 29. - Adeguatezza alle norme igienico sanitarie.....	31
Art. 30. - Giardini privati vincolati .....	31
Art. 31. - Manufatti lineari di interesse storico e/o comunque legati alle tradizioni locali .....	32
<u>Titolo III - Il sistema insediativo ed il territorio agricolo. Disciplina delle Z.T.O. ....</u>	<u>33</u>
Art. 32. - Divisione del territorio in zone territoriali omogenee .....	33
Capo I - Zone a prevalente destinazione residenziale.....	34
Art. 33. - Zone a prevalente destinazione residenziale. Regole per gli usi .....	34
Capo II - Zone territoriali omogenee "A" .....	35
Art. 34. - Z.T.O. A Spazi residenziali nei centri storici .....	35
Art. 35. - Interventi edilizi diretti e gradi di protezione all'interno della Z.T.O. "A" .....	35
Art. 36. - Piani Urbanistici Attuativi all'interno delle Z.T.O. "A" .....	35
Art. 37. - Norme specifiche su elementi della costruzione nelle Z.T.O. "A" .....	36
Art. 38. - Norme per la presentazione dei progetti in Z.T.O. A .....	36
Art. 39. - Aree inedificabili all'interno delle Z.T.O. "A".....	37
Capo III - Zone territoriali omogenee "B" .....	38
Art. 40. - Zona "B1" Spazi consolidati della residenza .....	38
Art. 41. - Zona "B2" Spazi residenziali consolidati con attività produttive preesistenti.....	38
Capo IV - Zone Territoriali Omogenee "C" Residenziali a bassa densità .....	39
Art. 42. - Zona "C1" Spazi consolidati della residenza a bassa densità .....	39
Art. 43. - Zona "C2" Nuovi spazi residenziali a bassa densità.....	39
Capo V - Zone Territoriali Omogenee "D".....	40
Art. 44. - Zone D norme generali .....	40
Art. 45. - Zona "D1.1" Spazi consolidati della produzione.....	40
Art. 46. - Zona "D1.2" Completamento degli spazi produttivi, commerciali e direzionali.....	41
Art. 47. - Zona "D2" Spazi per lo sviluppo di attività commerciali e di servizio.....	42
Capo VI - Il territorio aperto e la zona agricola .....	43
Art. 48. - Contenuti e campo di applicazione .....	43
Art. 49. - Z.T.O. E Agricola – Disciplina generale del territorio agricolo .....	43
Art. 50. - Strutture agricole produttive .....	47
Art. 51. - Ambiti interessati dalla presenza di Beni Culturali nel territorio agricolo .....	49
Art. 52. - Edifici non più funzionali al fondo agricolo .....	52
Art. 53. - Ambiti della zona agricola soggetti a interventi di equipaggiamento paesistico-ambientale.....	52
Art. 54. - Ambiti della zona agricola per l'attuazione di previsioni della pianificazione sovraordinata .....	53
Art. 55. - Ambiti di edificazione diffusa.....	53
Capo VII - Zone Territoriali Omogenee "F" destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.....	56

Art. 56. - Zona "Fi" Aree per l'istruzione.....	56
Art. 57. - Z.T.O. Fc - Aree per attrezzature e impianti di interesse comune.....	57
Art. 58. - Zona "Fs" Aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport.....	58
Art. 59. - Z.T.O. Fp - Parcheggi .....	60
<b>Titolo IV – Reti.....</b>	<b>61</b>
Capo I - Le reti della mobilità .....	61
Art. 60. - Viabilità.....	61
Art. 61. - S.P.3 ter "Mediana" .....	61
Art. 62. - Marciapiedi, percorsi pedonali, ciclabili e punti attrezzati per il cicloturismo.....	61
Capo II - Rete ecologica.....	63
Art. 63. - Elementi della Rete ecologica e Norme del Piano degli Interventi .....	63
Art. 64. - Recupero ambientale - paesaggistico e riconversione funzionale di siti di ex cava nei corridoi ecologici.....	63
Art. 65. - Naturalità diffusa. Tutela degli spazi verdi e delle alberature .....	64
Art. 66. - Corsi d'acqua .....	64
<b>Titolo V - Disposizioni finali .....</b>	<b>65</b>
Capo I - Norme transitorie e finali .....	65
Art. 67. - Realizzazioni in corso. Disciplina transitoria .....	65
Art. 68. - Edifici esistenti in contrasto con il P.I.....	65
Art. 69. - Norme abrogate .....	65
Art. 70. - Sanzioni.....	65
Art. 71. - Poteri di deroga .....	65
Art. 72. - Indirizzi .....	65
Art. 73. - Rinvio .....	65
<b>Parte Seconda - Disciplina dei Luoghi .....</b>	<b>67</b>
<b>Titolo VI – Repertorio A – Beni storico culturali e il progetto di conservazione .....</b>	<b>69</b>
Capo I – Norme specifiche per le Z.T.O. A e negli ambiti interessati da norme di P.U.A. compresi entro centri storici.....	69
Art. 74. - Norme specifiche per le Z.T.O. A.....	69
Art. 75. - Norme specifiche per il patrimonio edilizio individuato ai sensi dell'Art.10 della L.R.24/1985 .....	69
<b>Titolo VII – Repertorio B - Modificazione della città consolidata.....</b>	<b>71</b>
Capo I - Norme specifiche per le Z.T.O. B1, B2, C1, D1.1, D1.2 e negli ambiti interessati da norme di P.U.A. ....	71
Art. 76. - Norme specifiche per le Z.T.O. B1.....	71
Art. 77. - Norme specifiche per le Z.T.O. B2.....	72
Art. 78. - Norme specifiche per le Z.T.O. C1 .....	72
Art. 79. - Norme specifiche per le Z.T.O. D1.1 .....	73
Art. 80. - Norme specifiche per le Z.T.O. D1.2 .....	74
Art. 81. - Aree interessate da P.U.A. vigenti o dal riferimento alle corrispondenti NTA .....	75
Art. 82. - Interventi puntuali di nuova edificazione residenziale.....	77
<b>Titolo VIII – Repertorio C - Opere incongrue, elementi di degrado .....</b>	<b>78</b>
<b>Titolo IX – Repertorio D - Edifici non più funzionali al fondo agricolo.....</b>	<b>80</b>
<b>Titolo X – Repertorio E - Le aree di trasformazione .....</b>	<b>81</b>
Capo I – Le aree di trasformazione e i Progetti del Piano .....	81
Art. 83. - Aree di trasformazione e decadenza delle previsioni non attuate.....	81
Art. 84. - Progetti Norma e loro articolazioni .....	83
Art. 85. - Progetti Norma .....	86
Art. 86. - Aree di progettazione unitaria – Piccoli nodi urbani.....	167
<b>Titolo XI – Repertorio F - Il territorio aperto .....</b>	<b>170</b>
Capo I – Le Invarianti del territorio aperto.....	170
Art. 87. - Norme specifiche per le Invarianti paesaggistiche del territorio aperto.....	170
Art. 88. - Invarianti agricole del territorio aperto.....	171
Capo II – Parco della Campagna aperta.....	172
Art. 89. - Parco urbano e Parco agricolo della campagna aperta - Parco dei Mulini - (Art. 59 bis N.d.A. P.A.Q.E.).....	172
Art. 90. - Parco della campagna aperta – Parco sportivo della Ex Base aeronautica .....	174
<b>Titolo XII – Repertorio G – Attività in zona impropria.....</b>	<b>175</b>
Art. 91. - Attività in Zona impropria individuate dal P.R.G. Previgente.....	175
Art. 92. - Attività in Zona impropria individuate dal P.I.....	175
<b>Titolo XIV – Repertorio H – Aree interessate da accordi pubblico - privato e atti unilaterali d'obbligo .....</b>	<b>177</b>
Capo I - Repertorio H1 - Atto unilaterale per Variante o deroga allo strumento urbanistico, con monetizzazione della perequazione (contributo straordinario art.16 c.4 lett. d ter DPR 380/2001).....	177
Capo II - Repertorio H2 - Accordi Pubblico-Privato art.6 L.R.11/2004 .....	177

# 1

Parte Prima – Disciplina generale del territorio



## **Capo I - Disposizioni generali**

### **Art. 1. - Elaborati del Piano degli Interventi**

1. Il Piano degli Interventi (di seguito nominato anche P.I.) è costituito dai seguenti elaborati;
  - Elaborato n.1. Relazione Programmatica;
  - Elaborato n.2. Tavole di progetto:
    - Elaborato n.2.1 Tav. "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000 n.4 fogli).
    - Elaborato n.2.2 Tav. "P.I. Zone significative" (scala 1:2000. n. 7 fogli).
    - Elaborato n.2.3 Tav. "P.I. Zone Significative. Centro storico di Bovolone" (scala 1:1.000. n. 1 fogli).
  - Elaborato n.3. Norme Tecniche Operative
    - Elaborato n.3.1 – Allegato grafico al *Titolo XIV – Repertorio H – Aree interessate da accordi pubblico - privato e atti unilaterali d'obbligo* (scala 1:5000 n.4 fogli).
    - Elaborato n.3.2 – "Raccolta degli Accordi pubblico privato e atti unilaterali d'obbligo";
  - Elaborato n.4. Registro dei crediti edilizi;
  - Elaborato n.5. Registro del consumo di suolo;
    - Elaborato n.5.1 Allegato grafico al "Registro del Consumo di suolo" (scala 1:5000 n.4 fogli).
2. Sono inoltre documenti del P.I. o sono ad esso organicamente collegati:
  - Documento del Sindaco;
  - Relazione e Norme di compatibilità idraulica.

### **Art. 2. - Contenuti e campo di applicazione del Piano degli Interventi**

1. Il documento urbanistico formato dall'elenco degli elaborati di cui all'art. 1 costituisce il Piano degli Interventi del Comune di Bovolone, elaborato ai sensi della Legge Regionale 11/2004<sup>1</sup>.
2. Il P.I. detta norme in ordine alla conservazione e trasformazione dei caratteri fisici del territorio, degli edifici, degli spazi aperti e dei manufatti che li costituiscono in ordine ai loro usi e alle loro modifiche.
3. Le zone omogenee di cui al D.M. 2/4/68 n.1444 sono individuate nell'elaborato "Tavole di progetto" in scala 1:5000 e in scala 1:2000 di cui all'Art. 1. - *Elaborati del Piano degli Interventi* di queste stesse norme; per ogni zona è precisata la corrispondente specifica disciplina urbanistica.
4. Il P.I. sostituisce il P.R.G. previgente<sup>2</sup> e le successive varianti, con la sola eccezione dei documenti elencati al successivo comma 5.
5. Per le sole parti compatibili con il P.A.T. ed eventuali norme specifiche contenute nel presente Piano degli Interventi, rimangono in vigore:  
Variante Generale al P.R.G., approvata con D.G.R.V. n. 2370 del 21/07/2000 limitatamente a:
  - Schede B "Beni culturali in centro storico";
  - Schede della Variante al P.R.G. ai sensi della L.R.11/87 (approvata con D.G.R. n°1055 del 27/02/1990 e successivamente recepita dalla V.G.P.R.G.);
  - Schede BB.CC. in zona agricola (D.C.C. n° 23 del 21/05/1999, successivamente recepite dalla V.G.P.R.G.)

### **Art. 3. - Valore prescrittivo degli elementi costituiti**

1. Le Norme Tecniche Operative e le tavole di progetto contengono norme dotate di diverso grado di prescrittività, di volta in volta specificati.
2. Ove dovessero emergere discordanze nelle indicazioni risultanti dalle diverse planimetrie, si considerano prevalenti quelle redatte in scala di maggiore dettaglio (1:2000). Nel caso di discordanza tra norme e planimetrie, prevalgono le norme.
3. I disegni e i testi dei "Progetti Norma" e del "Progetto di suolo" (sistemazione del suolo scoperto pubblico e di uso pubblico) forniscono prescrizioni e indicazioni per la redazione dei piani attuativi e gli interventi di assetto dello spazio aperto. Essi contengono:
  - prescrizioni relative alle quantità di superficie edificabile, alle quantità di superfici di aree pubbliche o di uso pubblico, alle altezze degli edifici;
  - prescrizioni particolari da seguire nel progetto del piano attuativo o indicazioni da seguire per la Convenzione allegata,
  - indicazioni relative ai tipi edilizi, agli obiettivi progettuali.
4. Le dimensioni delle aree da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e di interesse collettivo sono da considerarsi dei valori minimi; quelle delle superfici e volumi destinate alla edificazione sono da considerarsi dei valori massimi;
5. I contenuti dei Progetti Norma vanno utilizzati tenendo conto delle seguenti precisazioni:

<sup>1</sup> Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 Norme per il governo del territorio"

<sup>2</sup> Variante Generale approvata con D.G.R.V. n. 2370 del 21/07/2000

- in fase di redazione di strumento urbanistico attuativo sono consentite modifiche al disegno previsto, ferme restando le prescrizioni e indicazioni di cui ai precedenti commi 3 e 4;
- i tracciati delle strade e dei percorsi pedonali sono indicativi anche se i recapiti dovranno essere sempre raccordati con la maglia viaria esistente o di progetto limitrofa;
- le norme relative al “Progetto di suolo” sono da considerarsi indicative anche se si dovranno rispettare, per quanto possibile, le sequenze e i rapporti dimensionali tra gli elementi indicati.

## Capo II – Vincoli, fasce di rispetto e idoneità dei suoli

### Art. 4. - Disciplina dei vincoli, fasce di rispetto, idoneità dei suoli e compatibilità idraulica

#### Verifica di vincoli e fasce di rispetto

1. Gli ambiti del territorio comunale interessati da vincoli derivanti da apposite leggi di settore e da norme e strumenti della pianificazione territoriale sovraordinata sono rappresentati con finalità ricognitive negli elaborati grafici del P.I. e nella tavola 1 del P.A.T. “Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale”.
2. In relazione a tali ambiti, salvo diversa precisazione, si rimanda a quanto previsto dalle specifiche normative di riferimento. La sussistenza e la conformazione dei vincoli è legata al permanere dell'elemento generatore del vincolo stesso e alla relativa normativa di riferimento.

#### Verifica di compatibilità geologica ed idraulica per interventi edificatori

3. Per garantire la messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico, al fine del rilascio di qualsiasi titolo abilitativo edilizio, dovrà essere verificata la compatibilità dell'intervento edificatorio con l'idoneità geologica di cui alla Tav. 3 nonché del relativo Art.8 delle Norme Tecniche del P.A.T. e dello specifico studio geologico presente nel Q.C. del P.A.T. alla quale si rinvia.
4. Relativamente alla verifica di Compatibilità Idraulica degli interventi edificatori in genere, è fatto salvo quanto previsto:
  - dalla Tav. 3 e negli Art.8.1 e Art.8.2 delle Norme Tecniche del P.A.T., nonché dalle Norme Tecniche del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) e dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica del P.A.T.;
  - dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica relativa agli interventi oggetto del presente P.I.
5. In particolare, per le aree ritenute “idonee a condizione” di cui alla Tav. 3 e al relativo Art.8.1 delle Norme Tecniche del P.A.T., si precisa che gli interventi edificatori di nuova costruzione, di ricostruzione e di ampliamento, sono ammessi secondo le modalità e le specifiche tecniche previste per ogni tipologia d'area e previa acquisizione di analisi geologiche/idrauliche specifiche riferite al sito oggetto di intervento nonché alle verifiche di sicurezza di cui al DM 14 gennaio 2008.
6. La redazione di tali documentazioni dovrà rispettare i contenuti definiti dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) e del Piano degli Interventi (P.I.).

### Art. 5. - Fasce di rispetto stradale

1. Gli elaborati grafici del Piano degli Interventi rappresentano a scopo ricognitivo le fasce di rispetto stradale coincidenti con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dal Codice della strada.
2. In particolare, si individua una fascia di rispetto stradale per i tratti esterni al centro abitato, come definito con provvedimento di Giunta Comunale, ai sensi del Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione.
3. Sono fatte salve le deroghe dalle distanze sopra riportate rilasciabili dall'Ente competente ai sensi della normativa vigente in materia di viabilità e strade.
4. In materia di distanze delle costruzioni dalle strade, oltre a quanto disposto nelle presenti N.T.O., valgono le norme del Codice della Strada e del D.M. 1444/1968, nonché le altre disposizioni ivi contenute circa la realizzazione di accessi e diramazioni dalle pubbliche vie nonché le distanze da rispettare lungo le strade, per qualsiasi manufatto. Al di fuori dei centri abitati dovranno quindi conformarsi a quanto previsto dal Codice della Strada la realizzazione di recinzioni, la costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi materia e consistenza, nonché la messa a dimora di alberi e l'impianto di siepi vive, anche a carattere stagionale.
5. Le aree direttamente interessate dalla previsione di infrastrutture di viabilità e le fasce di rispetto stradale sono soggette a vincolo di inedificabilità, salvo quanto consentito dalle presenti N.T.O. e dalle norme in esse richiamate.
6. Qualora, a seguito della modifica del limite dei centri abitati o della riclassificazione delle strade esterne ai centri abitati ad opera delle autorità competenti ai sensi dell'art. 2, comma 8 del Codice della Strada<sup>3</sup>, le fasce di rispetto risultino modificate rispetto a quanto stabilito dal presente articolo, le nuove fasce di rispetto si sostituiscono a quelle quivi indicate.
7. Le fasce di rispetto stradale sono normalmente destinate alla realizzazione, alla conservazione, alla protezione e all'ampliamento di spazi per il traffico veicolare: per nuove strade, corsie di servizio o ampliamento di strade esistenti, per parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, per le piantumazioni e sistemazioni a verde; nelle fasce di rispetto, oltre ad opere stradali ed impianti connessi, ad interventi di arredo urbano e di segnaletica, sono consentiti anche impianti tecnologici, impianti di distribuzione di carburante e annesse strutture a servizio della mobilità, la realizzazione di pensiline per il riparo delle persone alle fermate dei mezzi di trasporto pubblico, nonché di barriere antirumore.

### Art. 6. - Distanze dai corsi d'acqua e relative fasce di rispetto

1. Salvo diverse e prevalenti norme statali o regionali, all'esterno dei centri edificati e delle zone edificabili previste dal P.I., le nuove costruzioni devono mantenere una distanza minima di m. 10 dai corsi d'acqua pubbliche, individuati nella Carta dei Vincoli del PAT.
2. Le suddette distanze sono da computarsi a partire dal limite dell'area demaniale.

<sup>3</sup> Nuovo Codice della Strada (Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285)

3. Restano comunque confermate le distanze minime dai corsi d'acqua stabilite dalle competenti autorità ai sensi dell'art. 96 del RD 25.7.1904 n. 523<sup>4</sup> e successive modifiche ed integrazioni.
4. Costituiscono fasce di rispetto fluviale le aree comprese all'interno delle distanze minime dai corsi d'acqua stabilite per le nuove costruzioni dai commi 1, 2 e 3 che precedono.
5. I corsi d'acqua individuati dal P.I. derivano dal Quadro Conoscitivo regionale, dal P.A.T. e dai piani sovraordinati. Nel caso di difformità rispetto alla condizione esistente dimostrata con documentazione certa, le prescrizioni sono automaticamente da applicare al tracciato esistente, senza che ciò costituisca variante al P.I.
6. Va mantenuta comunque libera da qualsiasi impedimento o ostacolo al transito dei mezzi manutentori una fascia di m. 4 a partire dal ciglio del corso d'acqua.

#### Art. 7. - Disciplina generale delle distanze minime da garantire negli interventi edilizi

1. Nella realizzazione degli interventi di nuova edificazione e in quelli di trasformazione di edifici esistenti dovranno essere garantite le seguenti distanze<sup>5</sup> minime,

---

##### Distanza (D) minima

dai confini *Esprime il valore della distanza dai confini di proprietà*

La distanza dai confini non potrà essere inferiore a metà dell'altezza e comunque non inferiore a ml 5,00.

Le distanze dai confini di proprietà possono essere diminuite a condizione che tra i confinanti venga determinata una servitù di inedificabilità sul terreno vicino con apposita convenzione da registrare all'Ufficio del Registro, in modo che la distanza minima fra fabbricati sia sempre rispettata.

Qualora esistano fabbricati in corrispondenza del confine è ammessa la costruzione in aderenza agli stessi.

La normativa riguardante le distanze dai confini non si applica alle costruzioni che non emergono al di sopra del livello del suolo.

da strade *Esprime il valore della distanza minima dal ciglio stradale, come definito dalla normativa vigente, ossia inteso come limite degli spazi pubblici esistenti e previsti (strade, marciapiedi, piazza), nonché delle strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelli, fossati, ecc.)*

Secondo allineamenti esistenti e comunque almeno pari a:

- 5,0 ml. per sede stradale di larghezza fino a ml. 7,00
- 7,5 ml. per sede stradale di larghezza da ml. 7,00 e ml. 15,00
- 10,0 ml. per sede stradale di larghezza superiore a ml. 15,00 e negli ambiti di "Edificazione diffusa"

Sono fatti salvi particolari allineamenti, o arretramenti per ragioni di visibilità o sicurezza stradale, disposti dall'U.T.C.

Ove sia imposto il rispetto di particolari allineamenti, e/o in osservanza a piani urbanistici attuativi, sono ammesse distanze inferiori a quelle previste dalla presente normativa: in particolare, ampliamenti di edifici esistenti, potranno essere autorizzati anche a distanze inferiori da quanto disposto dalla normativa vigente, purché non sopravanzanti con il fronte oltre la linea definita dai fabbricati già esistenti.

Nel caso di interventi di sopraelevazione o prolungamento di facciate di edifici antistanti strade, la distanza dalla strada potrà essere equivalente a quella intercorrente con l'edificio preesistente e comunque non inferiore a quest'ultima.

La costruzione di locali nel sottosuolo al di fuori del perimetro del fabbricato è ammessa a condizione che tali accessori siano alla distanza dalla strada di almeno ml. 3,00. È ammessa la deroga alla distanza minima di cui sopra a condizione che, con apposito atto registrato, il proprietario si impegni a rinunciare, nel caso di necessità connesse all'allargamento della sede stradale e conseguente esproprio, al plusvalore corrispondente alla realizzazione della struttura interrata.

I parametri di Z.T.O. e le N.T.A. dei P.U.A. possono definire distanze diverse da quelle indicate nel presente articolo.

Sono fatte salve le distanze previste dal Nuovo Codice della Strada e le fasce di rispetto di cui al precedente Art.5 *Fasce di rispetto stradale*

da edifici *Esprime il valore della distanza minima fra corpi di fabbrica che si fronteggiano*

Il distacco tra pareti finestrate e pareti di edifici prospettanti anche solo in parte non dovrà essere inferiore ad  $1/2 H + 1/2 H$  con un minimo di ml. 10,00.

È altresì consentita la distanza minima di ml. 5,00 tra pareti prospettanti, anche se finestrate, quando le finestre prospettanti appartengano alla stessa unità immobiliare.

---

<sup>4</sup> Regio decreto 25 luglio 1904, n. 523 "Testo unico sulle opere idrauliche"

<sup>5</sup> di cui alla definizione uniforme n°30 del REC

Tra edifici e pertinenze (legnaie, autorimesse, magazzini e simili) o tra le pertinenze stesse, di altezza non superiore a ml. 2,40, è consentita una distanza di ml. 3,00, ferma restando la distanza minima di ml. 5,00 da confine.

Nei centri storici e negli interventi sull'edilizia esistente il distacco tra gli edifici non potrà essere inferiore a quello intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto delle costruzioni aggiuntive e di epoca recente, prive di valore storico ambientale.

Salvo eventuali specifiche disposizioni di zona o di strumento urbanistico attuativo, ove previsto, è consentita la costruzione in aderenza, nel rispetto delle norme del Codice Civile.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche di fabbricati preesistenti sino all'altezza massima del fabbricato limitrofo. Per maggiori altezze è richiesto il consenso del confinante e dei proprietari dei fabbricati esistenti a distanze inferiori a ml. 10,00, derivante da convenzione o assenso tra proprietari confinanti con la sola registrazione all'Ufficio del Registro

2. Sono ammesse distanze inferiori tra gli edifici e degli edifici dalle strade nel caso di gruppi di edifici previsti da strumento urbanistico attuativo con previsioni planivolumetriche.
3. I suddetti parametri potranno subire variazioni in relazione ad ambiti specifici descritti e normati nella Seconda Parte di queste N.T.O. "Disciplina dei luoghi".

#### **Art. 8. - Distanze da particolari manufatti**

##### Distanze da attività classificate insalubri di 1ª classe

1. È stabilita in m. 20 la distanza minima reciproca di spazi destinati alla presenza continuativa di persone dagli edifici industriali ove si svolgano attività classificate insalubri di 1ª classe ai sensi del R.D. 1265/34<sup>6</sup>, secondo gli elenchi emanati in applicazione dell'art. 216 della medesima legge. Può essere ammesso, con le opportune cautele igienico-sanitarie, l'inserimento dell'alloggio di servizio anche nello stesso corpo di fabbrica ove sono previsti gli spazi di lavorazione.
2. Sono fatte salve maggiori distanze disposte dalle autorità sanitarie, ovvero da specifiche disposizioni previste dalla normativa di settore.

##### Centro di potabilizzazione e pozzi

3. Per quanto riguarda la fascia di rispetto del centro di potabilizzazione e dei pozzi si sottolinea che l'ambito individuato negli elaborati grafici del Piano è puramente indicativo e che dovrà essere comunque rispettata la distanza prevista dalla normativa<sup>7</sup> rispetto alla precisa localizzazione dei pozzi.

#### **Art. 9. - Disposizioni generali circa l'edificabilità nelle fasce di rispetto, demolizioni e ricostruzioni**

1. Le fasce di rispetto di cui agli articoli che precedono non costituiscono Z.T.O., di conseguenza le aree incluse conservano le specifiche destinazioni della Z.T.O. cui appartengono. In esse l'attività edilizia e di trasformazione del territorio può aver luogo solo se compatibile sia con le prescrizioni di zona, sia con le limitazioni di cui al presente articolo. Le aree comprese nelle fasce di rispetto sono computabili ai fini dell'edificabilità delle aree finitime, aventi la medesima destinazione, secondo i parametri delle stesse.
2. Entro le fasce di rispetto di fiumi e specchi d'acqua, come pure nelle zone soggette a vincolo idrogeologico, possono essere realizzate le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti di depurazione, alle infrastrutture a rete pubbliche o di interesse pubblico, alle infrastrutture varie o ferroviarie.
3. Le superfici a servizio di opere di urbanizzazione che non comportano l'edificazione di manufatti sopra il livello del suolo, possono essere collocate nelle fasce di rispetto stradale, ferroviario o fluviale previo parere delle autorità competenti.
4. Per gli edifici che, alla data di adozione delle presenti N.T.O., siano localizzati in prossimità di strade o di fiumi e corsi d'acqua a distanze inferiori a quelle previste dalla normativa vigente sono ammessi:
  - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, come definiti dalla vigente normativa e con le precisazioni di cui alle presenti NTO;
  - interventi di cui alla lettera d) dell'art.3 del D.P.R. n. 380 del 2001<sup>8</sup>, compresi gli ampliamenti, nonché la demolizione e la ricostruzione in loco, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare, oppure in area agricola adiacente.
  - interventi di dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne, nonché ampliamenti necessari per adeguare l'immobile alla disciplina igienico – sanitaria vigente;
5. Gli interventi di cui al precedente comma possono essere consentiti se:

<sup>6</sup> Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 Testo unico delle leggi sanitarie

<sup>7</sup> 200 metri

<sup>8</sup> Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

- non costituiscono pericolo per la circolazione o impedimento all'esecuzione delle opere di manutenzione e protezione del manufatto generatore del vincolo;
  - non creano o aggravano condizioni precarie dal punto di vista dell'igiene o della sicurezza.
6. Nelle fasce di rispetto ferroviario si applicano le specifiche disposizioni di legge. La profondità della fascia di rispetto della ferrovia (pari a ml. 30) coincide con la distanza da osservare per l'edificazione prevista dalle vigenti norme nel rispetto della legislazione in materia.
  7. Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade od altre opere pubbliche e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici, di sicurezza, di tutela della pubblica incolumità e dell'ambiente, può essere consentita la ricostruzione di eguale volume in area adiacente, purché non destinata a spazi pubblici.
  8. Il P.I. individua i tracciati degli elettrodotti soggetti alle disposizioni della specifica normativa in materia (L36/2001, DPCM 8/7/2003, DM 29/5/2008), che fissa i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalla esposizione ai campi magnetici ed elettromagnetici. Tali linee e relative cabine generano una fascia di rispetto che comprende lo spazio circostante in cui sia presente una induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità (3  $\mu$ T). Le tavole del P.I. riportano le distanze di prima approssimazione (DPA) dagli elettrodotti. In caso di interventi che ricadono in prossimità dell'elettrodotto dovrà essere richiesto all'ente gestore della linea elettrica il calcolo puntuale della DPA secondo le modalità previste dal DM 29/5/2008)

#### **Art. 10. - Vincoli, tutela e rischio archeologico. Ritrovamenti archeologici**

1. In relazione a vincoli, tutela e rischio archeologico, il Piano degli Interventi:
  - rimanda agli elaborati grafici e alle Norme Tecniche del P.A.T.,
  - rinvia alla documentazione disponibile presso gli enti competenti,
  - prescrive il rispetto della specifica normativa.
2. Tutti gli interventi rientranti nella disciplina delle opere pubbliche sono soggetti a verifica preventiva dell'interesse archeologico, secondo quanto disposto dal D. Lgs. 1631/2006 (Codice degli Appalti), artt. 95-96.
3. Nell'ambito di interventi di qualificazione di spazi aperti e attrezzature caratterizzate dalla presenza di risorse archeologiche, le modalità di valorizzazione delle stesse saranno concertate con la competente Soprintendenza.
4. Per qualsiasi tipo di intervento, resta salvo quanto disposto dall'art. 90 del D.lgs. 42/2004 in materia di rinvenimenti fortuiti, con l'obbligo di immediata segnalazione alla Competente Soprintendenza.

#### **Art. 11. - Vincoli monumentali**

1. Il P.I. individua cartograficamente nel dettaglio i manufatti individuati nel P.A.T. interessati da vincolo monumentale, rinviando per tutti gli interventi su tali manufatti, al rispetto della specifica normativa;
2. con specifica Variante al Piano degli Interventi il Comune verificherà, integrandolo e aggiornandolo, il censimento degli edifici di cui al precedente comma, individuandone i rispettivi ambiti di protezione e fruizione<sup>9</sup>:
  - stabilendo specifiche prescrizioni per la conservazione, il recupero e la valorizzazione dei manufatti indicati e delle aree circostanti di pertinenza, individuando gli interventi consentiti e favorendone un uso compatibile con le loro caratteristiche; in particolare prevedendone il riuso con funzioni legate alla cultura, alle istituzioni pubbliche, al tempo libero, a fini turistico - ricettivi.
  - dettando norme affinché l'assetto dei luoghi in prossimità di ville monumentali, di complessi ecclesiastici e in genere in prossimità di edifici di particolare rilevanza storico-artistica, sia conservato nella sua conformazione originaria (individuata attraverso una ricognizione delle pertinenze storiche), inibendo l'edificazione ove questa comporti l'alterazione della prospettiva e la limitazione del pubblico godimento del quadro storico-ambientale e del contesto figurativo.

<sup>9</sup> Sulla base di quanto disposto in materia dal titolo secondo del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – *Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio* e dagli strumenti urbanistici di livello superiore

**Capo I - Regole per gli usi, gli standard, il contenimento del consumo di suolo**

**Art. 12. - Destinazione d'uso**

1. È la principale destinazione del volume edificabile assegnata in sede di rilascio del titolo abilitativo, in conformità alle destinazioni d'uso prescritte nelle singole zone territoriali omogenee ed alle distinzioni operate dalle leggi regionali.
2. Si individuano di seguito le principali destinazioni d'uso e loro articolazioni, cui si farà riferimento negli articoli successivi: sono usi principali: residenza (R), Turistico ricettivo (TR), attività artigianali e industriali (I), attività terziarie (T), attività agricole (A), Servizi e attrezzature di uso collettivo (S), spazi scoperti di uso pubblico (P e V), spazi scoperti privati ("p" e "v").
3. Gli usi principali si articolano come illustrato nei successivi paragrafi, tenendo presente che le indicazioni entro parentesi rappresentano una specificazione non esaustiva degli usi; articolazioni differenti possono essere individuate o approvate, per analogia, dal Responsabile dell'U.T.C.

RESIDENZA (R)

Residenze

Residenze urbane permanenti e temporanee (collegi, convitti...) e relative pertinenze.

Laddove la destinazione d'uso prevalente è Residenza (R), si intendono consentiti:

- negozi e pubblici esercizi;
- attività di servizio alle persone (barbieri, parrucchieri, estetisti e simili), di dimensioni corrispondenti a quelle degli esercizi commerciali di vicinato.
- studi professionali e commerciali;
- b&b, pensioni, strutture per l'ospitalità diffusa;
- autorimesse private.

Attività artigianali di servizio, (esempio, parrucchieri, idraulici, tappezzeri, ecc.), ciascuna delle quali dovrà avere Superficie utile (SU) non superiore a 250 mq; dette attività sono ammissibili qualora:

- siano localizzati in edifici residenziali o di tipologia assimilabile a quella residenziale;
- non utilizzino macchinari o svolgano lavorazioni che generino emissioni acustiche o atmosferiche incompatibili con la residenza.

Magazzini e depositi, limitatamente ai piani terreni o seminterrati accorpati a edifici ad uso residenziale e di modeste dimensioni. È ammessa la permanenza di laboratori a carattere artigianale, non rumorosi, non molesti, non recanti pregiudizio all'igiene e al decoro, aventi un ristretto numero di dipendenti, qualora esistenti alla data di adozione del Piano degli Interventi.

Il Comune può richiedere che i suddetti requisiti siano comprovati da certificazione dell'U.L.S.S., ai sensi della normativa vigente in materia di sicurezza e di igiene.

Sono inoltre ammesse:

- strutture e servizi di uso pubblico (Sd), (Si) ed (Sh) limitatamente a centri medici, ambulatori e poliambulatori),
- Ss (limitatamente alle palestre);
- (Sm) limitatamente alle attrezzature della finanza, della pubblica sicurezza e impianti tecnici per la distribuzione dei servizi a rete).

TURISTICO RICETTIVO (TR)

Attrezzature ricettive e pubblici esercizi (Tr)

alberghi, motel, ostelli, pensioni, strutture per l'ospitalità diffusa. Laddove la destinazione d'uso prevalente è Turistico ricettivo (TR), si intendono consentiti:

- ristoranti, bar, cinema, sale spettacolo, discoteche, teatri,
- residenze nella forma del *cond-hotel*.

## ATTIVITÀ INDUSTRIALI E ARTIGIANALI (I)

Attività industriali, artigianali e assimilate (I)	Fabbriche e officine (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi e abitativi se strettamente connessi). Magazzini, depositi coperti e scoperti. Attività di servizio con grande fabbisogno di spazio e attività commerciali all'ingrosso. Costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici.
Attività artigianali di servizio e artistiche (Is)	laboratori artigianali, botteghe artigiane. Laddove sono previste attività industriali e artigianali (I) sono consentite le attività connesse quali: laboratori di sperimentazione, uffici tecnici e amministrativi, centri di servizio, spazi espositivi, residenze per il proprietario o custode dell'attività produttiva, magazzini e depositi coperti e scoperti, parcheggi ad uso strettamente privato per l'attività.

## ATTIVITÀ TERZIARIE (T)

Attrezzature commerciali (Tc)	Attività commerciali, quali: esercizi di vicinato, medie strutture di vendita ai sensi della L.R. n. 50/2012 <sup>10</sup> e s.m.i., esposizioni merceologiche. Laddove è prevista la destinazione d'uso commerciale (Tc), si intendono consentite, altresì, le attività artigianali di servizio alle persone, di dimensioni corrispondenti a quelle degli esercizi di vicinato.
Servizi commerciali per le imprese (Ti)	mercati e strutture per il commercio all'ingrosso, esposizioni merceologiche, artigianato di servizio alle imprese.
Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti (Td)	così come definiti dalla L.R.23/2003 <sup>11</sup> e s.m.i.
Attività direzionali (Tu)	uffici, ambulatori, studi professionali, banche, centri di ricerca.

## ATTIVITÀ AGRICOLE (A)

	Campi coltivati
	colture floreo - vivaistiche
	boschi
	pascoli
	abitazioni per i conduttori dei fondi
	serre
	In generale sono previste tutte le strutture agricole produttive necessarie per la conduzione dei fondi (quali depositi per attrezzi e macchine, silos, serbatoi idrici, locali per la conservazione e prima trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, ricoveri degli animali).

## SERVIZI E ATTREZZATURE DI USO COLLETTIVO (S)

Servizi per la cultura, il culto e lo spettacolo (Sd)	(chiese, centri religiosi e dipendenze, opere parrocchiali, biblioteche, centri sociali, culturali, ricreativi, teatri, musei).
Servizi per l'istruzione (Si)	(asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo e scuole non dell'obbligo).
Servizi ospedalieri e sanitari (Sh)	(ospedali, cliniche, centri medici, ambulatori, poliambulatori, case di cura, RSA, strutture per animali di affezione).
Servizi sportivi (Ss)	(palestre, piscine, palazzi per lo sport, campi coperti).
Servizi tecnici e amministrativi (Sm)	(stazioni e depositi dei trasporti, Municipio, servizi comunali e della protezione civile, magazzino comunale, impianti tecnici per la distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, impianti per il trattamento dei rifiuti, eco-centri, stazioni radio base, servizi poste telegrafonici e telefonici, attrezzature della finanza, della pubblica sicurezza e militari, cimiteri).

<sup>10</sup> Legge Regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto"

<sup>11</sup> Legge Regionale 23 ottobre 2003, n. 23 "Norme per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva di carburanti"

## SPAZI SCOPERTI ATTREZZATI VERDI (V) E PAVIMENTATI (P)

---

Aree boscate (Vb),  
Giardini (Vg),  
Parchi (Vp),  
Percorsi ciclabili e ciclopedonali (Ps)  
Impianti sportivi agonistici scoperti (Pt)  
Parcheggi a raso (Pp),

---

4. Gli edifici e le strutture esistenti alla data di adozione del P.I. la cui destinazione d'uso non sia compatibile con gli usi previsti per la zona in cui il fabbricato o la struttura ricadono, possono essere mantenuti all'uso preesistente, purché detta destinazione risulti legittimamente acquisita e non vi ostino motivi di igiene e sicurezza o di inquinamento. Sono autorizzati, permanendo l'uso incompatibile con le destinazioni di zona, i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché quelli di restauro e risanamento conservativo strettamente finalizzati alla risoluzione di problemi di carattere igienico sanitario e di sicurezza. È fatto salvo quanto previsto per le attività produttive localizzate in zona impropria, oggetto di apposita normativa.
5. L'autorità comunale può ordinare la chiusura ed il trasferimento di attività incompatibili con le destinazioni di zona, quando la loro permanenza in sito sia fonte di rischio per l'igiene, la salute e la sicurezza pubblica, o per l'ambiente.
6. Per verificare il rispetto dei precedenti commi, anche i cambi di destinazione d'uso senza opere sono soggetti a comunicazione all'autorità comunale anche quando il nuovo uso non sia, di per sé, soggetto a titolo edilizio abilitativo in base alla normativa di settore vigente. Alla comunicazione va allegata la dimostrazione della disponibilità degli spazi scoperti e dei parcheggi previsti. L'autorità comunale, con provvedimento motivato, può inibire il cambio di destinazione d'uso senza opere quando il nuovo uso sia incompatibile con le destinazioni di zona o manchino gli spazi minimi o i parcheggi necessari.
7. Quanto disposto con le presenti N.T.O. in materia di spazi per standard e per eventuali monetizzazioni, si applica anche nel caso di cambio di destinazione d'uso senza opere. È altresì dovuto il conguaglio degli oneri di urbanizzazione nei casi di cui all'art. 16 del DPR 380 del 2001<sup>12</sup> e ss.mm. ii..
8. Qualora le disposizioni delle presenti N.T.O. o le disposizioni di strumento urbanistico attuativo prevedano, per una data zona, che determinati usi non possano superare percentuali d'incidenza predefinite, i relativi vincoli d'uso devono risultare nelle convenzioni (o atti d'obbligo) da stipularsi con i soggetti attuatori e devono essere resi opponibili ai terzi oltre che inseriti in apposito registro da conservarsi presso l'U.T.C.

### **Art. 13. - Aree destinate a servizi ed attrezzature. Disposizioni generali sugli standard**

#### Paragrafo 1 Disposizioni generali

1. Il Piano degli Interventi prevede una idonea dotazione di aree per servizi ed attrezzature, in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso; le aree, edificate o non, sono individuate negli elaborati grafici del P.I. con la specificazione:
  - del tipo di servizio o attrezzatura;
  - se si tratti di spazi o attrezzature esistenti o di progetto.
2. Anche qualora sia prevista la destinazione pubblica delle attrezzature individuate negli elaborati progettuali L'Amministrazione Comunale può convenire l'esecuzione totale o parziale da parte dei privati dell'opera prevista, a condizione che le finalità e i criteri progettuali siano garantiti mediante apposita convenzione sottoscritta tra le parti i cui contenuti assicurino lo svolgimento di funzioni di interesse generale previste dal Piano degli Interventi, la loro accessibilità e funzione sociale.
3. Le aree destinate a servizi e attrezzature sono suddivise nelle seguenti quattro categorie:
  - Aree per l'istruzione (Fi),
  - Attrezzature di interesse comune (Fc),
  - Aree attrezzate per parco gioco e sport (Fs),
  - Aree per parcheggio (Pp).

#### Paragrafo 2 – Standard. Dotazioni minime di aree per servizi

4. Ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2004 e s.m.i. le dotazioni minime di aree per servizi, in ragione delle diverse destinazioni d'uso, non possono essere inferiori a:

---

relativamente alla residenza	mq 30 per abitante teorico, di cui: <ul style="list-style-type: none"><li>• mq 10 di urbanizzazione primaria,</li><li>• mq 20 di urbanizzazione secondaria.</li></ul> Tali quantità sono così ripartite: <ul style="list-style-type: none"><li>• 4,5 mq per attrezzature per l'istruzione,</li><li>• 5,5 mq. per attrezzature di interesse comune,</li><li>• 15 mq. per aree destinate ad aree verdi o pavimentate ad uso pubblico parco, gioco e sport (dei quali min. 6,5 mq. per urbanizzazione primaria</li></ul>
------------------------------	---

---

<sup>12</sup> Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

	<p>all'interno dei P.U.A.).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5 mq. per parcheggio (dei quali min. 3,5 mq. per urbanizzazione primaria all'interno dei P.U.A.).</li> </ul> <p>La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc 150 di volume edificabile.</p>
relativamente all'industria e artigianato	<p>Nelle zone di espansione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mq 10 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone considerati esclusivamente primari (spazi di sosta, verde e parcheggio),</li> <li>• mq 10 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone considerati esclusivamente secondari, monetizzabili o conseguibili attraverso potenziamento della viabilità e/o la realizzazione delle relative opere di mitigazione ambientale.</li> </ul> <p>Nelle zone di completamento:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• mq 5 ogni 100 mq di superficie fondiaria delle singole zone considerati esclusivamente primari (spazi di sosta, verde e parcheggio),</li> <li>• mq 5 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone considerati esclusivamente secondari, monetizzabili o conseguibili attraverso potenziamento della viabilità e/o la realizzazione delle relative opere di mitigazione ambientale;</li> </ul>
relativamente al commercio e direzionale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mq 50 ogni 100 mq di Superficie lorda (S.L.), considerati esclusivamente primari.</li> <li>• mq 50 ogni 100 mq di Superficie lorda (S.L.), considerati esclusivamente secondari, eventualmente monetizzabili.</li> </ul> <p>Almeno la metà delle aree per servizi è da riservare esclusivamente a parcheggio, fatte salve le quantità di servizi stabilite dalla L.R. 50/2012; Nelle zone di completamento e nel caso di cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti, qualora le nuove destinazioni d'uso corrispondano ad attività direzionali e commerciali, deve essere prevista una superficie da destinare a standard a verde e parcheggio pari a 0,8 mq/mq della Superficie lorda (S.L.).</p>
relativamente ad attività turistico ricettive	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mq 50 ogni 100 mq di Superficie lorda (S.L.), considerati esclusivamente primari.</li> <li>• mq 50 ogni 100 mq di Superficie lorda (S.L.), considerati esclusivamente secondari, eventualmente monetizzabili.</li> </ul>

- Negli interventi di ristrutturazione urbanistica, la dotazione minima di spazi pubblici è definita in sede di normativa specifica (Progetti Norma, Repertori ecc.) nella Seconda Parte di queste NTO.
- Ai sensi dell'art. 32 della LR 11/2004 e s.m.i., i P.U.A. relativi a nuovi insediamenti, ivi comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche, devono contenere almeno la dotazione minima di aree a standard primario salvo quanto più oltre previsto dalle presenti N.T.O.
- È facoltà dell'Amministrazione di monetizzare la cessione delle aree relative a opere di urbanizzazione in tutti i casi. Tale possibilità è ammessa, limitatamente alle opere di urbanizzazione secondaria, anche nel caso di Piano Urbanistico Attuativo relativa ad ambiti che non comprendano Z.T.O. F o Z.T.O. Fp destinate a parcheggio.
- Il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei P.U.A. è assicurato mediante la cessione del diritto di proprietà o con la costituzione di un vincolo di servitù perpetua di uso pubblico.
- Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b) della L.R. 11/2004 e s.m.i.
- Qualora all'interno di P.U.A. le aree per servizi di cui sopra non siano reperibili, o lo siano parzialmente, fermo restando la cessione della quota di aree di urbanizzazione primaria, è consentita la monetizzazione ovvero la compensazione di cui all'art. 37 della L.R. 11/2004 e s.m.i.; nel caso lo strumento urbanistico attuativo interessi insediamenti esistenti:
  - devono essere conservate per lo meno le superfici libere esistenti ad uso pubblico
  - i parcheggi potranno essere ricavati anche nel sottosuolo con vincolo di destinazione ad uso pubblico.
- Valutate le specifiche esigenze delle singole Zone Territoriali Omogenee è possibile convenire, in sede di apposita convenzione urbanistica, una diversa articolazione quantitativa delle superfici a standard primario e secondario, senza che questi comportamenti modifichino al vigente P.I.

### Paragrafo 3 - Opere di urbanizzazione

- Le opere di urbanizzazione sono definite come l'insieme dei lavori necessari a rendere un'area idonea all'utilizzazione prevista dal Piano degli Interventi.
- L'art. 4 della Legge 29.09.1964, n. 847 e l'art. 44 della Legge 865 del 22.10.1971, distingue le opere di urbanizzazione in primarie e secondarie e la medesima distinzione è riportata all'art. 16, comma 7 e segg. del D.P.R. 380 del 06.06.2001, così descritte nei successivi commi.

14. Le opere di urbanizzazione primaria sono le opere "essenziali e necessarie" per assicurare un'adeguata urbanizzazione degli insediamenti e l'infrastrutturazione del territorio, la funzionalità e la qualità igienico – sanitaria, previste dal T.U. dell'Edilizia, e consistono in<sup>13</sup>:
- strade residenziali;
  - spazi di sosta e di parcheggio;
  - fognature;
  - rete idrica;
  - rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e del telefono;
  - pubblica illuminazione;
  - spazi di verde attrezzato;
  - cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni e ogni altra rete, infrastruttura, opera pubblica o di uso pubblico per il collegamento e/o completamento funzionale dell'insediamento edilizio.
15. Sono opere di urbanizzazione primaria anche le seguenti opere:
- opere relative alla messa in sicurezza da un punto di vista idraulico (es.: utilizzo di pavimentazioni drenanti su sottofondo permeabile per i parcheggi, aree verdi conformate in modo tale da massimizzare la capacità di invaso e laminazione; creazione di invasi compensativi; manufatti di controllo delle portate delle acque meteoriche; ecc.) e geologico (per es.: rilevati e valli artificiali; paramassi; opere di difesa fluviale (briglie e muri di contenimento laterale) dei terreni;
  - opere di ripristino ambientale, bonifica ambientale dei terreni.
16. Qualora ritenute essenziali e necessarie, sono da assimilare alle opere di urbanizzazione primaria una serie di attrezzature riconducibili alla necessità di migliorare la qualità degli spazi urbani e adeguarli alle innovazioni tecnologiche, quali:
- barriere antirumore (preferibilmente in terra o con piantumazioni) ed altre misure atte ad eliminare inquinamento acustico (asfalto e pavimentazioni fonoassorbenti);
  - sistemazioni vegetali e ripristino di paesaggi del luogo, con funzione di arricchimento estetico ed ecologico del territorio;
  - piazzole di sosta per gli autobus;
  - piste ciclabili con relativi stalli e percorsi ciclopedonali urbani e marciapiedi;
  - spazi attrezzati per la raccolta differenziata dei rifiuti urbani (eco-piazzole);
  - interventi eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (fitodepurazione);
  - bacini di raccolta per il riuso delle acque piovane;
  - ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva.
17. Le opere di urbanizzazione secondaria sono:
- asili nido e scuole materne;
  - scuole dell'obbligo;
  - strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
  - mercati di quartiere;
  - delegazioni comunali;
  - chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
  - impianti sportivi di quartiere;
  - aree verdi di quartiere;
  - centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
  - ogni altra opera pubblica o di uso pubblico in rapporto funzionale con l'organizzazione urbanistica complessiva.
18. L'Amministrazione Comunale ha facoltà di individuare quali, tra le aree per servizi previste dal P.I., ai sensi l'art. 31, comma 2, della L.R. 11/2004, debbano essere realizzate contestualmente alle opere di urbanizzazione primaria o quantomeno realizzate in luogo della monetizzazione applicata per le opere di urbanizzazione secondaria, in ragione dei seguenti criteri:
- in funzione della realtà territoriale comunale;
  - esigenze della collettività.
19. L'Amministrazione Comunale determina, in funzione delle peculiari esigenze della collettività e della qualità della vita della comunità locale, l'ordine di priorità secondo il quale tali attrezzature e servizi dovranno essere realizzati.
20. Nel caso in cui il Comune accerti che l'intervento attuativo non necessiti, o necessiti parzialmente, delle opere di urbanizzazione, è consentito altresì compensare la mancata realizzazione delle medesime con la realizzazione di altre opere finalizzate al miglioramento dell'arredo urbano e delle infrastrutture per un importo equivalente.

#### Paragrafo 4 - Categorie

21. Salvo diverse disposizioni di norme speciali o settoriali, i servizi di cui al punto 5 del precedente paragrafo 1 concorrono al soddisfacimento degli standard quantitativi di urbanizzazione previsti dalle vigenti disposizioni in materia e dalle presenti NTO.
22. Nel Piano degli Interventi ciascuna delle categorie elencate al citato punto 4 del paragrafo 1 è articolata come segue<sup>14</sup>:

<sup>13</sup> come elencate da provvedimento della Giunta Regionale di cui all'articolo 50, comma 1, lettera h) della L.R. 11/2004

<sup>14</sup> in base a quanto definito dagli Atti di Indirizzo – articolo 50 della LR n. 11/2004 lettera a):

---

Aree per l'istruzione (Fi)

01	Asilo nido
02	Scuola materna
03	Scuola elementare
04	Scuola media
05	Scuola superiore o specializzata – Ateneo di Ebanisteria
07	Scuola professionale
08	Strutture e spazi per le ricerca - Centro Tabacchi

---

Aree per attrezzature di interesse comune (Fc)

**Istituzioni religiose**

09	Chiese
10	Centri religiosi e dipendenze
12	Canonica

**Istituzioni culturali e associative**

15	Biblioteca
16	Centro culturale
17	Centro sociale
18	Sale riunioni, mostre, spazi a supporto delle attività del Parco ecc.
19	Sede scout
20	Sede associazioni

**Istituzioni per lo svago, spettacolo ecc.**

23	Auditorium, sala manifestazioni
25	Centro ludico sportivo. Centro contradale
26	Spazi per manifestazioni all'aperto

**Istituzioni assistenziali**

27	Casa per anziani
25	Comunità alloggio
29	Centro diurno

**Istituzioni sanitarie**

34	Ospedale
35	Attrezzature e servizi ULSS

**Servizi amministrativi**

37	Municipio
39	Uffici pubblici in genere
41	Magazzino comunale

**Servizi pubblica sicurezza**

43	Carabinieri
45	Vigili del Fuoco (volontari)
51	Polizia Municipale

**Servizi telecomunicazioni**

52	Ufficio postale
54	Impianti telefonici - Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico

**Servizi commerciali**

61	Spazi all'aperto per mercato settimanale
----	--

**Servizi tecnologici**

63	Impianti idrici
64	Impianti gas
65	Impianti energia elettrica
67	Impianti depurazione
71	Ecocentro
72	Infrastrutture per la laminazione

**Attrezzature di interscambio**

73	Stazione ferroviaria e strutture di servizio
75	Stazione rifornimento e servizio
80	"Volano infrastrutturale dei trasporti"

**99 Cimiteri**

---

Aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport (Fs)

81	Piazze e spazi pavimentati
82	Area gioco

83	Giardino e area verde attrezzata
84	Impianti sportivi non agonistici
85	Impianti sportivi agonistici
86	Parco urbano
88	Campi da tennis
89	Piscina
91	Percorsi attrezzati
93	Palestra
94	Aree boscate

**Altre aree scoperte a dominante vegetale**

98	Aree per la mitigazione di infrastrutture / attrezzature e per arredo
100	Giardini privati ed aree verdi da conservare in ambito urbano

Aree per parcheggi (Pp)

95	Area parcheggio pubbliche o aperte al pubblico (con simbolo * indica <i>parcheggio scambiatore auto-cicli</i> )
----	---

23. Non costituisce variante al P.I. la modifica al tipo di attrezzature all'interno della medesima categoria, fanno eccezione le zone Fs98 e Fs100, le quali costituiscono una attrezzatura a carattere "privato" oltre che una categoria specifica, non modificabile.
24. il simbolo relativo ad attrezzature, localizzato all'interno di Z.T.O. diverse da F, o riferite a diverse categorie di Z.T.O. F indica la presenza di un'attrezzatura con carattere isolato, che non costituisce elemento connotante della Z.T.O. nella quale si trova inserita.

**Art. 14. - Norme per le opere di urbanizzazione in aree residenziali**

- Ogni tipo di strada privata o pubblica, deve avere un innesto attrezzato. Le caratteristiche di tale innesto dovranno essere adeguate al volume e al tipo di traffico che interessano, sia la strada cui si accede, sia l'accesso medesimo; qualora ciò sia richiesto dal tipo di strada e di utenza previste, oltre a segnaletica orizzontale, verticale e idonea illuminazione, potrà essere necessario predisporre isole direzionali o innesti a baionetta nonché, ove occorra, piste di accelerazione e decelerazione.
- Il Comune può consentire la costruzione di strade a fondo cieco, purché al termine delle stesse sia prevista una piazzola per l'agevole manovra degli automezzi, nella quale sia inscrivibile un cerchio di diametro non inferiore a ml. 14,00; sono ammesse altre soluzioni purché idonee a garantire una corretta manovra di inversione.
- Qualora una strada serva non più di otto abitazioni, essa viene considerata come accesso privato e pertanto non è soggetta a limitazioni di larghezza. In tal caso il suo innesto sullo spazio pubblico può essere chiuso con un cancello o una sbarra; l'area relativa all'accesso viene computata come privata ai fini dell'osservanza delle presenti N.T.O. Tecniche Operative.
- L'U.T.C. indica le quote da osservare nella esecuzione delle strade, con particolare riguardo ai tratti di innesto, la cui pendenza e raccordi (orizzontali e verticali) devono essere tale da non pregiudicare la sicurezza del traffico.
- Le zone verdi di uso pubblico devono essere concentrate in relazione alla organizzazione urbanistica del P.U.A. tenendo altresì conto delle eventuali indicazioni fornite dal Piano degli Interventi; tali aree devono essere attrezzate per il gioco e lo svago e sistemate a giardino, con l'obbligo di porre a dimora alberature di essenza adeguata alle caratteristiche ambientali e climatiche del luogo secondo un progetto da concordare con l'U.T.C.
- Per istituire corrette relazioni con il contesto la progettazione delle opere di urbanizzazione dei P.U.A. deve prevedere, oltre a idonei accessi carrabili all'ambito di intervento, percorsi pedonali collegati agli esistenti delle zone limitrofe, spazi pubblici verdi e/o pavimentati, distribuiti in modo tale da garantire continuità tra i percorsi pedonali esistenti e di progetto; spazi ed elementi di arredo per la raccolta dei rifiuti, elementi costitutivi della rete di illuminazione pubblica dovranno essere concordati con l'U.T.C. per assicurare la coerenza e il coordinamento con analoghe dotazioni e attrezzature presenti nelle aree circostanti.

**Art. 15. - Sottoservizi canalizzati e relative servitù**

- Per la realizzazione di sottoservizi interrati da parte degli enti erogatori dei pubblici servizi non è necessario procedere con variante al Piano degli Interventi, sono fatti salvi i casi in cui la stessa sia richiesta da particolari esigenze (per es. l'apposizione di vincolo preordinato all'esproprio).
- Dimensioni profili e materiali sono concordati con l'U.T.C. e con gli enti erogatori dei pubblici servizi e specificati nella convenzione.
- Al fine di procedere alla posa in opera ovvero alla manutenzione di sottoservizi canalizzati, si prescrive che qualsiasi nuova costruzione, sia essa sopratterra, sia interrata e/o qualsiasi altro manufatto da incorporare stabilmente nel terreno, osservi una distanza di ml. 2,00 dall'asse ideale della condotta interessata. Tale distanza è applicata sia sul lato destro, sia sinistro della canalizzazione, di modo che sia sempre garantita una fascia di protezione di 4,00 ml.; la prescrizione ha valore sia per le reti esistenti, sia per le reti di progetto. Le norme di cui al presente articolo trovano applicazione in tutti i casi di sottoservizi canalizzati ad uso pubblico; sono fatte salve normative più restrittive di carattere regionale o nazionale.

## Art. 16. - Parcheggi

1. Con il termine parcheggi si intendono gli spazi necessari alla sosta dei veicoli, comprensivi degli spazi funzionali alla manovra e all'accesso dei veicoli; le presenti N.T.O. distinguono:
  - a) parcheggi privati: realizzati a servizio dei singoli edifici e destinati a soddisfare le esigenze di parcheggio privato sia al coperto (autorimesse), sia all'esterno del fabbricato, nell'area di pertinenza (posti auto scoperti);
  - b) parcheggi di uso pubblico: realizzati su aree private rese disponibili per l'uso pubblico, anche per il soddisfacimento degli standard urbanistici, con atto registrato e trascritto al rilascio dei titoli abilitativi e realizzati contestualmente alle costruzioni stesse;
  - c) parcheggi di urbanizzazione, primaria o secondaria, per il soddisfacimento dei relativi standard urbanistici.
2. I parcheggi di cui al precedente comma lettere b) e c) sono individuati all'interno dei PUA e/o del P.I.
3. In ogni intervento di nuova costruzione e di demolizione e ricostruzione, deve essere costituita una dotazione di parcheggi, a servizio dell'attività, da reperirsi all'interno della costruzione (autorimesse, anche interrato sia di tipo tradizionale che utilizzando altri sistemi tecnologici), oppure su aree scoperte all'interno del lotto o, ancora, su aree attigue non facenti parte del lotto, purché ad esso asservite con vincolo permanente di destinazione nella misura prevista dalla Legge. n. 122/1989. Gli spazi necessari per la formazione dei parcheggi possono essere ricavati anche negli spazi del lotto derivanti dai distacchi dalle strade, dai confini e tra i fabbricati.
4. La dotazione di posti auto, da evidenziare in apposita planimetria, anche i fini della soddisfazione degli standard di legge, dovrà prevedere:
  - per tutti gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, cambio di destinazione d'uso, di nuova edificazione o di sostituzione edilizia: 13,75 mq. per stallo autonomamente accessibile;
  - il rispetto delle caratteristiche geometriche, costruttive e dimensionali specificate all'Art. 66 - "Aree per parcheggio" del Regolamento Edilizio.
5. I parametri definiti al precedente comma non si applicano a posti auto ottenuti utilizzando piattaforme elevatrici o particolari dispositivi tecnologici.
6. Per ciascuna unità immobiliare deve essere in ogni caso previsto almeno un posto auto privato; nei casi di ristrutturazione o ampliamenti comportanti incrementi del numero di unità immobiliari deve essere garantito almeno un posto auto per ogni nuova unità immobiliare. La dotazione di parcheggio minima relativa alle singole unità costituisce pertinenza delle medesime, pertanto i posti auto corrispondenti non possono essere ceduti né asserviti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati.
7. Nelle Z.T.O. "A", "B" e C1, per interventi di ristrutturazione, anche parziale, sopraelevazione, o di cambio d'uso di edifici preesistenti, in caso di documentata impossibilità, o inopportunità in riferimento all'eventuale grado di protezione dell'edificio, i posti macchina necessari ed aggiuntivi rispetto agli esistenti, in alternativa;
  - potranno essere ricavati nell'area scoperta di pertinenza o contigua al fabbricato o in altri terreni di proprietà nelle immediate vicinanze e comunque entro un raggio di ml. 300,0 dall'edificio di riferimento classificati come zona residenziale o a verde privato;
  - potranno essere monetizzati secondo criteri e modalità fissati dal Comune.
8. Le aree destinate ai parcheggi privati, interne od esterne, coperte o scoperte, devono essere vincolate all'uso di parcheggio con apposita indicazione negli elaborati di progetto relativi alle destinazioni d'uso e con costituzione di vincolo e/o di servitù registrato e trascritto, quando i parcheggi non si trovino in proprietà.
9. Le quantità di aree a parcheggio da rispettare, salvo maggiori obblighi derivanti da provvedimenti autorizzativi o concessori di enti sovraordinati, sono così definite:

a) Fabbricati residenziali:	Una superficie non minore di quella ottenuta attribuendo mq 1 per ogni 10 mc di "volume edificabile" <sup>15</sup> derivante dall'intervento di nuova costruzione o ristrutturazione globale.
b) Attività artigianali, industriali, magazzini e simili:	Una superficie non inferiore al 10% della Superficie Utile (S.U.); Nelle zone di espansione una superficie non inferiore al 5% della (Sf) e comunque non inferiore al 10% della superficie utile (S.U.);
c) Attività commerciali "Medie strutture di vendita" definite dall'art.3 lettere e) ed f), L.R. n.50/2012	Area libera non inferiore a 1,80 mq/mq della superficie di vendita di cui, area destinata a parcheggio effettivo per i clienti <ul style="list-style-type: none"> <li>• non inferiore a 1,2 mq/mq della superficie di vendita,</li> <li>• purché non inferiore a 1 mq/mq della Superficie lorda (S.L.) a destinazione commerciale (compresi magazzini, locali di servizio, ecc.).</li> </ul>
d) Attività commerciali, medie strutture di vendita merceologiche definite dall'art.3 lettere e) ed f), L.R. n.50/2012 del settore non alimentare generico e a grande bisogno di superficie <sup>16</sup> .	Area destinata a parcheggio effettivo (coperto o scoperto) per i clienti non inferiore a: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,2 mq/mq della superficie di vendita,</li> <li>• purché non inferiore a 1 mq/mq della Superficie lorda (S.L.) a destinazione commerciale (compresi magazzini, locali di servizio, ecc.);</li> </ul>

<sup>15</sup> ai sensi dell'Art. 17. - *Norme specifiche sul rapporto tra volume edificabile, carico insediativo e definizioni uniformi del REC*"

<sup>16</sup> Il settore non alimentare a grande fabbisogno di superficie comprende la vendita esclusiva dei prodotti appartenenti alle seguenti categorie merceologiche: mobili, autoveicoli, motoveicoli, legnami, materiali edili, nautica.

e) Esercizi di vicinato, ai sensi della L.R. n. 50/2012 Art.3 lettera d)	Area destinata a parcheggio effettivo (coperto o scoperto) per i clienti non inferiore a 1,2 mq/mq della superficie di vendita, purché non inferiore a 1 mq/mq della Superficie Utile (S.U.) complessiva a destinazione commerciale (compresi magazzini, locali di servizio, ecc.);
f) Per spazi per lo spettacolo, discoteche e simili (anche se organizzate come circoli privati)	Area destinata a parcheggio non inferiore a 2,5 mq/mq della superficie riservata al pubblico, purché non inferiore a 1 mq/mq di Superficie Utile (S.U.) complessiva;
g) Per strutture ricettive alberghiere	Nelle strutture alberghiere, <ul style="list-style-type: none"> <li>la superficie da destinare a parcheggio dovrà essere pari ad almeno 0,8 mq/mq. di Superficie lorda (S.L.); a tale scopo potrà essere costituito anche un vincolo di destinazione d'uso di aree private nel limite però del 50% della superficie totale prevista;</li> <li>almeno il 30% dei posti auto deve essere reperito all'interno del fabbricato.</li> </ul> Tutte le superfici classificabili come Superficie Lorda (S.L.), qualunque sia la loro destinazione specifica, concorrono alla determinazione dello standard precedentemente indicato.
h) Per attività direzionali, uffici, studi e simili, edifici a destinazione pubblica, (qualora non diversamente normati)	1mq/mq. di Superficie utile (SU) <sup>17</sup>
i) per tutte le rimanenti attività classificate come "Terziarie" (T)	si applicano gli standard di parcheggio previsti per le attività commerciali di corrispondente superficie descritte alle precedenti lettere c), d) ed e).

10. Ai fini della verifica del raggiungimento dei limiti minimi di superficie a parcheggio previsti dal presente articolo, in caso di edifici turistici, commerciali o direzionali, che si collochino in zone di espansione o di completamento, è possibile tenere conto anche delle aree di parcheggio, pubbliche o ad uso pubblico, realizzate o da realizzare ai sensi dell'art. 31, della L.R. 11/2004, sulla base di apposite intese, convenzioni o atti ricognitivi del Comune, volti a pianificare e disciplinare l'uso di dette aree pubbliche o ad uso pubblico.
11. Qualora ve ne siano le condizioni, le autorimesse insistenti sulla medesima area pertinenziale, devono essere accorpate.
12. Nella realizzazione dei parcheggi, fatte salve altre eventuali specifiche prescrizioni, e laddove ciò sia possibile, devono essere utilizzati preferibilmente blocchetti reticolari in calcestruzzo e verde allo scopo di limitare al massimo le superfici impermeabili.
13. Tutte le aree destinate a parcheggio pubblico, o ad uso pubblico, devono essere opportunamente arredate, dotate di filari alberati e di verde a valenza ambientale.

#### Art. 17. - Norme specifiche sul rapporto tra volume edificabile, carico insediativo e definizioni uniformi del REC

1. Per definizioni e metodi di misurazione le N.T.O. rinviano alle "Definizioni Uniformi" di cui all'Art.2 del Regolamento Edilizio Comunale.
2. Per garantire l'invarianza delle previsioni dimensionali del P.A.T. a fronte del recepimento nel Regolamento Edilizio Comunale delle "Definizioni uniformi" previste dalla normativa vigente<sup>18</sup>, le N.T.O. comprendono alcune precisazioni e norme specifiche, oggetto dei seguenti commi 3 e 4.
3. Ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità di cui ai punti n°3 – "Indice di edificabilità territoriale" e n°4 – "Indice di edificabilità fondiaria" delle "Definizioni uniformi" del Regolamento Edilizio Comunale, le N.T.O. stabiliscono che la locuzione "Volume edificabile" (VE)<sup>19</sup>: indica il prodotto della SL (come definita al punto 13 "Superficie lorda" (SL) del suddetto Regolamento Edilizio) per il coefficiente fisso 3 (metri) ed esprime la consistenza virtuale dell'organismo edilizio; in virtù della correlazione con la "Superficie lorda" si distingue dal "Volume totale o volumetria complessiva" di cui alla definizione uniforme n°19 del REC.
4. Oltre che agli indici di edificabilità le specificazioni di cui al precedente comma 3 valgono:
  - per le quantità edificabili predefinite assegnate dalle N.T.O. a specifici siti e interventi,
  - per il calcolo degli abitanti teorici e il conseguente dimensionamento degli standard,
  - per la determinazione della superficie minima a parcheggio privato da realizzare in attuazione dell'Art.41 sexies della L.1150/1942<sup>20</sup>.
5. Il calcolo della densità fondiaria presente in un'area va eseguito secondo le prescrizioni del presente articolo.

<sup>17</sup> n°14 delle "Definizioni uniformi" del Regolamento Edilizio Comunale

<sup>18</sup> D.G.R.V n.1896 del 22 novembre 2017, in attuazione dell'Intesa tra il Governo, le Regioni e i Comuni concernente l'adozione del "Regolamento Edilizio-Tipo".

<sup>19</sup> In queste NTO anche "Vol. Edif."

<sup>20</sup> L.122/1989

#### Art. 18. - Vincoli sulla superficie fondiaria

1. La realizzazione di un intervento edificatorio determina sul territorio un vincolo sulla superficie fondiaria ad esso corrispondente, sulla base del rispettivo indice di zona.
2. I vincoli di inedificabilità derivanti da titoli abilitativi già rilasciati e relativi alla zona rurale, sono confermati quando il P.I. non preveda, per detta zona, una diversa destinazione.

#### Art. 19. - Disciplina operativa per il contenimento del consumo di suolo e istituzione di specifico "Registro"

1. In attuazione della disciplina regionale finalizzata al contenimento del consumo di suolo e della relativa Variante al P.A.T., che recepisce il quantitativo massimo di suolo destinabile a interventi di trasformazione, gli elaborati costitutivi del Piano degli Interventi sono integrati con un apposito "Registro del consumo di suolo" e da uno specifico allegato grafico.
2. Gli interventi che dovranno essere annotati sul "Registro" sono quelli relativi allo sviluppo di insediamenti residenziali o a carattere produttivo (artigianale industriale, commerciale, turistico ricettivo...), in aree esterne agli "Ambiti di urbanizzazione consolidata", sono fatti salvi i casi individuati all'Art.12 della L.R.14/2017.
3. I dati rilevanti dovranno essere annotati sul "Registro" distinguendo:
  - previsioni urbanistiche e termini temporali della loro validità,
  - interventi effettivamente realizzati,
  - superfici interessate da interventi di rinaturalizzazione.
4. Considerata le finalità di salvaguardia e di ripristino del suolo naturale, il Piano degli Interventi promuove la ricerca di soluzioni progettuali e/o dispositivi tecnici finalizzati a limitare il più possibile il consumo di suolo e la sottrazione di superfici naturali al territorio attraverso:
  - l'adozione di conformazioni compatte dell'edificato,
  - la tutela delle superfici libere di maggior pregio presenti nelle aree di intervento e - in relazione al contesto - la connessione delle stesse con il sistema degli spazi aperti e/o con territorio rurale,
  - la riduzione delle superfici di pertinenza degli edifici costituite da superfici impermeabilizzate o delimitate da recinzioni,
  - un'attenta organizzazione dei tracciati stradali, dei piazzali e delle superfici impermeabilizzate in genere
5. Trascorsi 5 anni dall'entrata in vigore dello strumento urbanistico che assegna il quantitativo di suolo consumabile, torna nella disponibilità del Comune l'eventuale quantità residua risultante dalla realizzazione dell'intervento. Il Comune potrà impiegare tale quantitativo nel contesto di nuove scelte di pianificazione. È fatta salva la possibilità di prorogare la validità della previsione alle condizioni definite al comma 7bis dell'articolo 18 della L.R.11/2004 per i P.U.A. non approvati.

#### Art. 20. - Disciplina delle attività commerciali

1. Ai sensi della Legge Regionale n. 50<sup>21</sup> del 28 dicembre 2012 e del Regolamento Regionale di cui all'allegato A D.G.R. n° 1047 del 18 giugno 2013, il Comune di Bovolone individuerà con specifica delibera della Giunta Comunale:
  - l'ambito del centro storico ai sensi dell'art. 3 lett. m. LR 50/12 (come già perimetrato dagli strumenti urbanistici generali ai sensi dell'art. 40 LR 11/2004),
  - l'ambito del Centro Urbano ai sensi dell'art. 3 lett. m. LR 50/12,
  - le "aree degradate" interne al Centro Urbano ai sensi dell'art. 2 punto 3. lettera a) dell'Allegato A alla D.G.R. n° 1047 del 18 giugno 2013.
2. L'insediamento sul territorio comunale di nuove strutture commerciali e il loro ampliamento sono così disciplinati dal Piano degli Interventi:

<i>Ambito di Centro Storico</i>	<p>3. In ragione dell'assetto viario, della densità edilizia esistente, delle caratteristiche del patrimonio edilizio, nonché della ridotta disponibilità di superfici a parcheggio, non sono ammesse le grandi strutture di vendita e nuove medie strutture con superficie di vendita superiore a 500 mq. Per gli edifici commerciali della media distribuzione esistenti è comunque ammesso l'ampliamento massimo del 20% purché entro il limite di 1500 mq di superficie di vendita complessiva.</p> <p>4. La dotazione minima a parcheggi è quella definita all'Art. 16. - <i>Parcheggi</i>.</p> <p>5. La quota a parcheggio pubblico prevista per le strutture di esercizio di vicinato potrà essere monetizzata.</p>
<i>Ambito del Centro Urbano</i>	<p>6. Nelle Z.T.O. ricomprese in tale ambito, nel rispetto delle altre indicazioni specifiche per ciascuna zona, sono ammesse le attività commerciali di vicinato e le medie strutture di vendita con superficie di vendita fino a mq 1500; non sono ammesse nuove grandi strutture di vendita e le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq.</p> <p>7. Per gli edifici commerciali della media distribuzione esistenti è comunque ammesso l'ampliamento massimo del 20% purché entro il limite di 2.500 mq di superficie di vendita complessiva.</p> <p>8. La dotazione minima a parcheggi (pubblici o privati di uso pubblico) è quella definita all'Art. 16. - <i>Parcheggi</i>.</p>

<sup>21</sup> "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto"

---

9. La quota a parcheggio pubblico prevista per le strutture di esercizio di vicinato potrà essere monetizzata, previa valutazione dell'U.T.C. sull'adeguatezza delle dotazioni di parcheggio presenti nell'intorno.

*Zone esterne al Centro Urbano non comprese in polarità commerciali*

10. In tali aree, nel rispetto delle altre indicazioni specifiche per ciascuna zona, sono ammesse le attività commerciali di vicinato, nonché le medie strutture di vendita con superficie di vendita:

- fino a mq 1500 nelle Z.T.O. di tipo D;
- fino a mq 500 in tutte le altre Z.T.O.

11. Non sono ammesse le grandi strutture di vendita e le medie strutture con superficie di vendita superiore a 1500 mq. Per gli edifici commerciali della media distribuzione esistenti è comunque ammesso l'ampliamento massimo del 20%, purché entro il limite di 1500 mq di superficie di vendita complessiva.

12. La dotazione minima a parcheggi (pubblici o privati di uso pubblico convenzionati con l'Amministrazione Comunale) è quella definita all'Art. 16. - *Parcheggi*.

13. In ogni caso l'insediamento, l'accorpamento o l'ampliamento delle strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1.500 mq (medie strutture, grandi strutture...) è soggetta alle norme di cui alla L.R. 50/12, previa redazione dello studio di impatto viabilistico ai sensi dell'art 11 dell'allegato A alla D.G.R. n° 1047 del 18 giugno 2013, e dovrà essere oggetto di specifici accordi-atti unilaterali d'obbligo ai sensi della normativa vigente.

## Capo II - Modalità di attuazione del Piano degli Interventi

### Art. 21. - Modalità di attuazione

1. Il P.I. si attua attraverso:
  - intervento edilizio diretto, in conformità allo strumento urbanistico e alle relative Norme Tecniche;
  - intervento edilizio diretto convenzionato, nei casi previsti dalle N.T.O., laddove risulti necessario integrare opere di urbanizzazione esistenti ma insufficienti o non conformi agli standard di qualità previsti dal Comune per l'intervento.;
  - Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) all'interno delle zone o degli ambiti in cui lo stesso è espressamente previsto dalle presenti N.T.O. e dalla legislazione urbanistica vigente. I Progetti Norma e le eventuali norme specifiche previste nei "Repertori", contenuti nella Seconda Parte di queste N.T.O., costituiscono normativa di riferimento per l'elaborazione dei Piani urbanistici attuativi ad esse relativi. I P.U.A. devono comprendere l'area individuata negli elaborati grafici del P.I.
2. In relazione alle modalità e tipi di intervento, i titoli abilitativi sono quelli previsti dalla legislazione nazionale; per essi il Regolamento Edilizio precisa forme e modalità di rappresentazione e gli elaborati minimi richiesti.
3. Il volume edificabile all'interno di ciascuna area è definito in rapporto alla zona territoriale omogenea di appartenenza, fatte salve diverse, specifiche indicazioni contenute dalle N.T.O. per particolari aree.
4. Con intervento edilizio diretto sono realizzabili gli interventi ricadenti in aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria e secondaria per i quali il Piano degli Interventi non preveda l'obbligo di P.U.A. o altri strumenti di intervento sottoposti a convenzione, al fine di sviluppare le indicazioni sul principio insediativo e la quantità di suolo da destinare e uso pubblico desumibili dagli elaborati grafici o normativi del Piano.
5. Con intervento diretto si attua la realizzazione di opere pubbliche e del "Progetto di Suolo". Qualora essa riguardi parti consistenti di spazi pubblici o di uso pubblico, l'intervento deve essere preceduto da una progettazione unitaria che individui gli eventuali stralci funzionali.
1. Con intervento edilizio diretto convenzionato (eventualmente collegato a Progetto Unitario) il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla sottoscrizione di una convenzione, che definisca le opere correlate all'intervento ed eventuali condizioni specifiche da osservare nell'esecuzione degli interventi. Il Comune approva il progetto convenzionato ed il relativo schema di convenzione.
2. I Piani Urbanistici attuativi definiscono l'organizzazione urbanistica, infrastrutturale e architettonica degli insediamenti nelle zone di espansione, nonché i principali interventi di recupero, riqualificazione e riconversione dell'esistente.
3. I Piani urbanistici attuativi possono essere di iniziativa pubblica e privata e sono quelli definiti dall'art.19 della L.R.11/2004 e ss.mm.ii.;
4. Nel rispetto della capacità insediativa teorica prevista nel Repertorio dei Progetti Norma, gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere:
  - modificazioni del proprio perimetro che comportino variazioni della superficie territoriale non superiori al 10% di quella originariamente individuata;
  - trasposizioni di zona conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste in sede di strumento urbanistico generale, eventualmente funzionale ad una più precisa coincidenza del perimetro dello strumento attuativo con i confini di proprietà,
5. Qualora si tratti di P.U.A. di iniziativa pubblica sono ammesse variazioni, con un limite massimo di aumento del 15% in termini di volumetria edificabile e/o di superficie coperta relativamente ad alcuni parametri tecnici, quali:
  - la densità massima territoriale o fondiaria;
  - l'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria;
  - l'altezza massima degli edifici;
  - altri parametri previsti dal P.I.
6. Gli ambiti assoggettati a P.U.A. possono comprendere aree ricadenti in diverse di Z.T.O.
7. Quando non diversamente specificato nella Seconda Parte di questa normativa "Disciplina dei luoghi", in assenza di P.U.A. per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lett. a), b) c) e d) dell'art.3 del DPR 380/2001 e ss.mm. ii.
8. con apposito atto consiliare l'Amministrazione Comunale può individuare
  - particolari zone degradate di completamento soggette a recupero,
  - zone soggette a comparto obbligatorio ai sensi degli artt.19 - 21 della L.R.11/2004;
9. È facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere con atto deliberativo all'individuazione di aree da sottoporre a intervento unitario e/o a Piano Urbanistico Attuativo.
10. In casi particolari e laddove si riscontri una insufficiente dotazione di opere di urbanizzazione il Responsabile dell'U.T.C., può subordinare il rilascio dei titoli abilitativi agli interventi alla preventiva approvazione dello strumento urbanistico attuativo e/o alla sottoscrizione di una convenzione urbanistica finalizzata a integrare le opere di urbanizzazione esistenti, anche se questi non sono specificamente previsti dalle presenti NTO.
11. È facoltà dell'Amministrazione Comunale in sede di rilascio dei titoli abilitativi richiedere un atto unilaterale d'obbligo per l'esecuzione delle opere primarie necessarie per la realizzazione del "Progetto di suolo".
12. Nei Progetti Norma il P.I. individua strumenti utili alla redazione degli strumenti urbanistici attuativi in quanto:
  - lo scenario che concorrono a definire rende espliciti gli obiettivi di trasformazione e ne facilitano il perseguimento;

- propongono e in parte prescrivono criteri, obiettivi e quantità progettuali, per ambiti di modificazione o trasformazione individuati come strategici all'interno del territorio comunale, facilitando il coordinamento tra i diversi interventi.
13. Qualora vengano presentate ipotesi di sviluppo parziale delle aree soggette a P.U.A. sarà cura del proponente dimostrare che la viabilità di progetto, le opere di mitigazione e compensazione idraulica e la localizzazione dei servizi rispettino gli standard e non creino pregiudizio all'attuazione delle previsioni dell'intero ambito.

#### Art. 22. - Attività produttive in zona impropria

1. Le attività produttive esistenti localizzate in zona impropria sono individuate con grafia nel P.I. e associate a norme specifiche (vedi *Titolo XII – Repertorio G – Attività in zona impropria*, nella Seconda Parte delle N.T.O. "Disciplina dei Luoghi").
2. Gli eventuali interventi sull'attività produttiva dovranno includere anche la sistemazione dell'area scoperta di pertinenza. Prima del rilascio degli atti abilitativi dovrà essere stipulata con il Comune una apposita convenzione<sup>22</sup>.
3. Gli interventi edilizi non potranno comportare il frazionamento dell'attività produttiva esistente.
4. Quando non diversamente specificato attraverso apposite schede, all'interno delle aree riconosciute come Attività produttive in zona impropria gli interventi ammessi, i limiti e le quantità sono regolati dalla normativa sullo Sportello Unico per le Attività produttive.
5. Per le attività produttive in zona impropria è comunque fatto salvo quanto previsto dalla normativa sullo Sportello Unico per le Attività Produttive, L.R. 55/2012<sup>23</sup> e ss.mm. ii.
6. Per le attività produttive in zona impropria dismesse alla data di adozione del P.I., e non puntualmente individuate negli elaborati del Piano, il cambio di destinazione d'uso a residenza e attività assimilabili è ammesso:
  - con intervento edilizio diretto, quando la Superficie lorda (S.L.) interessata non superiore a 250 mq., a condizione che sia riconvertita l'intera superficie a destinazione produttiva. Non è prevista la possibilità di una riconversione parziale di superfici inferiori a tale limite.
  - quando la riconversione riguardi una Superficie lorda (S.L.) produttiva più estesa di 250 mq. e/o in tutti gli altri casi, previa elaborazione di un progetto unitario, che verifichi la compatibilità delle opere di urbanizzazione presenti e la possibilità di una loro integrazione-potenziamento nell'ambito di un intervento edilizio convenzionato.

#### Art. 23. - Convenzioni

1. Le convenzioni del P.I. sono riconducibili a tre tipi fondamentali relativi a:
  - "Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata" e Interventi edilizi diretti convenzionati, che comportino l'uso pubblico di aree e manufatti;
  - interventi su attività produttive in zona impropria.
  - realizzazione e/o gestione di servizi ed attrezzature.

##### Convenzioni. Contenuti minimi delle convenzioni per i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) e gli interventi edilizi convenzionati

2. All'interno delle convenzioni riguardanti i Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) e negli interventi edilizi diretti convenzionati dovranno essere contenuti in particolare:
  - l'impegno a realizzare gli interventi previsti e le opere di urbanizzazione espressamente descritte sulla base delle indicazioni contenute nelle norme specifiche e/o negli elaborati grafici;
  - la cessione gratuita delle aree al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie già esistenti e di quelle da realizzare, eventualmente scomputando il loro costo dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione.
  - la quantità e l'ubicazione delle aree da cedere al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di cui al precedente comma;
  - l'impegno a cessare e trasferire le attività esistenti all'interno dell'area ritenute eventualmente incompatibili o oggetto di compensazione;
  - i termini entro i quali dovrà essere ultimata la costruzione delle opere previste.
  - le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
3. Alla convenzione inoltre sono collegati i seguenti elaborati:
  - a) relazione geotecnica sull'area interessata alla lottizzazione;
  - b) certificato catastale relativo agli immobili oggetto della convenzione;
  - c) planimetria in scala non inferiore a 1:500 indicante le aree da cedere e le opere di urbanizzazione da eseguirsi;
  - d) i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria a carico della proprietà e i relativi preventivi di spesa;
  - e) il piano finanziario di ripartizione degli oneri e delle spese a carico di ciascun proprietario nel caso che il Piano di Lottizzazione comprenda più proprietà;

<sup>22</sup> Con i contenuti di cui alla DGRV 2045/2013.

<sup>23</sup> Legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di Sportello Unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante

- f) un quadro riassuntivo degli elaborati di PRC (P.A.T.+P.I.), lo stato di progetto ed il rispetto degli standard esistenti al momento della presentazione del Piano di Lottizzazione.
4. La convenzione dovrà essere trascritta a cura e spese del proprietario o dei proprietari nei registri immobiliari e dovrà essere approvata nei modi e nelle forme previsti dalla normativa vigente.

#### **Art. 24. - Accordi pubblico privato, atti unilaterali**

1. In fase di redazione del P.I. L'Amministrazione Comunale, recependo il metodo del confronto e della concertazione, al fine di garantire a chiunque la possibilità di partecipare alla formulazione degli obiettivi e delle scelte definite dal progetto del P.I., ha disposto che, a seguito di avviso pubblico, i soggetti interessati potessero far pervenire delle richieste di modifica urbanistica della propria proprietà; tali richieste sono state verificate e, ove coerenti con le previsioni di P.A.T. e gli obiettivi del P.I., sono state recepite.
2. Gli interventi oggetto di Accordo o Atto Unilaterale d'obbligo sono soggetti a perequazione urbanistica.
3. Ai sensi del c.3 dell'art. 6 della L.R. 11/2004, con il P.I. sono adottati "in bozza" gli accordi e gli atti unilaterali relativi alle proposte giudicate più idonee a soddisfare gli obiettivi di interesse pubblico, gli standard di qualità urbana e la maggiore convenienza pubblica, le bozze di accordo devono essere accompagnate da idonee garanzie, le quali potranno assumere il carattere di anticipo del valore della perequazione, quando per la stessa si prevista la monetizzazione.
4. La validità dell'accordo-atto unilaterale è condizionata alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato. I soggetti proponenti, titolari delle suddette proposte, dovranno quindi sottoscrivere gli atti definitivi, dopo l'approvazione del p.i. da parte del consiglio comunale, una volta che il p.i. sia divenuto esecutivo.
5. Trascorsi i termini indicati nelle bozze di accordo-atto unilaterale, in mancanza di sottoscrizione per le aree interessate, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della L.R. 11/2004.
6. Qualora il privato non rispetti i tempi concordati nell'accordo per l'attuazione degli interventi e gli obblighi da esso previsti nei confronti dell'Amministrazione Comunale, questa ha la facoltà di modificare la destinazione e/o ripristinare la precedente destinazione urbanistica delle aree.
7. L'insieme degli accordi e degli atti unilaterali recepiti dal P.I. è sintetizzato nel *Titolo XIV – Repertorio H – Aree interessate da accordi pubblico - privato e atti unilaterali d'obbligo* di queste NTO. Le aree interessate sono rappresentate cartograficamente in uno specifico allegato grafico al suddetto Repertorio; un ulteriore allegato raccoglie invece le copie scannerizzate sia degli atti unilaterali, sia degli accordi; questi ultimi, documentati in bozza preliminarmente all'approvazione del P.I., vengono sostituiti dalla versione definitiva successivamente all'approvazione dello strumento urbanistico che li recepisce.

#### **Art. 25. - Perequazione ambientale in ambito rurale**

Il P.I., al fine di garantire la contestualità degli interventi previsti dal P.A.T. in ambito urbano con carattere di perequazione ambientale in ambito rurale<sup>24</sup>, individua gli elementi costitutivi della rete ecologica, di cui al successivo *Titolo IV – Reti, Capo II - Rete ecologica*, quali ambiti preferenziali per la realizzazione di interventi di incremento della naturalità e della biodiversità; in particolare:

- andranno privilegiati interventi di mitigazione dell'impatto generato da insediamenti produttivi e da infrastrutture esistenti anche in aree limitrofe;
- potranno essere interessate aree direttamente collegate alla rete ecologica, anche qualora si frappongano corsi d'acqua, che presentino caratteristiche tali da costituire estensione e/o ramificazione di quest'ultima

---

<sup>24</sup> In attuazione dell'Art. 10.12 "Direttive per il Piano degli Interventi" delle Norme Tecniche del PAT

## Capo III – Strumenti per l'intervento sull'esistente e il progetto di conservazione

### Art. 26. - Definizioni degli interventi edilizi

Per le definizioni degli interventi edilizi il P.I. rinvia all'Art. 3 - del D.P.R. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e alla normativa nazionale e regionale vigente.

### Art. 27. - Opere incongrue ed elementi di degrado

1. Il P.I. individua graficamente le opere incongrue e gli elementi di degrado negli elaborati cartografici:
  - disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare per conseguire sia condizioni di sicurezza rispetto al rischio idrogeologico, sia obiettivi di ripristino e di riqualificazione urbanistica, paesaggistica, architettonica e ambientale del territorio;
  - definendo eventuali indirizzi e direttive per gli interventi da attuare.
2. Salvo specifiche indicazioni contenute nelle presenti N.T.O. (si veda il *Titolo VIII – Repertorio C - Opere incongrue, elementi di degrado nella* Seconda Parte di queste NTO), gli edifici individuati dal P.I. come "opere incongrue" possono essere interessati esclusivamente da interventi manutentivi.
3. La demolizione delle opere incongrue e l'eliminazione degli elementi di degrado determinano un credito edilizio.

### Art. 28. - Gradi di protezione norme introduttive e generali

1. Gli elaborati grafici del P.I. indicano i gradi di protezione attribuiti alle singole "unità edilizie".
2. Considerato che, in relazione alla diversa caratterizzazione dei valori architettonici, storico-tipologici, culturali ed ambientali, gli interventi di recupero di cui alle lettere c) e d) dell'Art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 si possono articolare in una gamma di livelli differenziati, anche per parti del singolo organismo edilizio, sono definite due possibili graduazioni di intervento per ciascuna categoria. Si applicherà di norma la graduazione di maggiore tutela: "1a o 2a", salvo che il richiedente l'intervento possa giustificare con idonea documentazione l'applicabilità della graduazione: "1b o 2b". In quest'ultimo caso il titolo abilitativo dovrà contenere le motivazioni che hanno indotto alla attribuzione della graduazione assegnata.
3. Tutte le aree scoperte, siano o no pertinenza di edifici, perimetrate come centri storici o beni culturali e ambientali o con vincolo codificato,
  - sono inedificabili, fatte salve limitate variazioni derivanti da interventi di ristrutturazione globale che comportino modifiche al sedime dell'edificio;
  - sono soggette agli obiettivi di conservazione relativi agli edifici.
4. Per tutti gli interventi, con la sola eccezione di quelli di cui alle lettere a) e b) dell'Art.3 del DPR 380/2001, oltre ai lavori da eseguirsi sull'unità edilizia, dovrà essere prevista una adeguata progettazione delle aree scoperte circostanti.
5. Le eventuali recinzioni murarie di impianto storico o aventi valore architettonico o storico testimoniale degli edifici soggetti a intervento codificato, dovranno essere assoggettati a interventi di restauro, con ripristino delle parti crollate o non recuperabili.

#### Paragrafo I - Significato dei termini "rinnovo", "ripristino", "sostituzione" e loro applicazione

6. Ai fini di una corretta ed univoca interpretazione delle norme che seguono, per quanto attiene agli interventi e/o trattamenti e/o opere ammesse, viene definito che:
  - con il termine *rinnovo* s'intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi originari atto ad assicurarne continuità d'uso: detti interventi e/o trattamenti possono giungere fino al ripristino, questo escluso;
  - con il termine *ripristino* s'intende ogni opera che sostituisce integralmente con le stesse tecniche e materiali elementi collassati irrecuperabili ma riproducibili tecnologicamente;
  - con il termine *sostituzione* s'intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli originari di carattere storico, tipologico ed ambientale.
7. La sostituzione, negli interventi di manutenzione non è ammessa:
  - per gli edifici con grado di protezione 1
  - per quegli elementi (strutture, finiture ed elementi architettonici di interesse ambientale) da ripristinare e/o da conservare negli edifici con grado di protezione 2.
8. Il ripristino, in quanto manutenzione, è previsto, per le finiture esterne degli edifici con grado di protezione 1 e 2 soltanto per gli elementi esistenti che non siano in contrasto con i modelli originari di carattere storico, tipologico e ambientale.
9. In ogni caso, per gli edifici con grado di protezione 1 e 2, stante la loro rilevanza di carattere ambientale non sono considerate opere di manutenzione quelle riguardanti:
  - il rifacimento degli intonaci e delle tinteggiature delle facciate esterne;
  - il rifacimento degli infissi esterni;
  - il rifacimento del manto di copertura (fatte salve le semplici operazioni di rimescolamento con eventuale sostituzione dei coppi inferiori).

### Edifici con tipo di intervento codificato Grado di protezione 1

Per gli edifici ai quali è assegnato il grado di protezione 1 sono previsti interventi finalizzati al restauro e risanamento conservativo conformemente a quanto previsto alla lettera c) dell'Art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

In riferimento al comma 7 del punto 4.2 Criteri Generali si ammette la seguente graduazione del grado di protezione:

#### GRADUAZIONE 1A)

Sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Il consolidamento, il rinnovo, il ripristino ed il recupero degli elementi formali e strutturali costitutivi dell'edificio e quindi degli impianti distributivi sia orizzontali che verticali, delle strutture portanti e delle fondamentali aggregazioni spaziali e distributive nonché degli elementi decorativi;
- b) L'inserimento degli elementi secondari (tramezze, controsoffitti, ecc. ...) e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze d'uso e che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico.

L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici dovrà avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici né attraverso occlusioni degli spazi distributivi aperti o coperti, né attraverso modifiche dell'andamento delle falde di copertura.

È prescritta l'eliminazione dei volumi e delle superfetazioni intesi come:

- aggiunte o modificazioni generate da esigenze particolaristiche e contingenti, tali da non consentire un corretto riuso dell'immobile;
- aggiunte o modificazioni pregiudizievoli in ordine alle esigenze igieniche o di abitabilità, nonché alteranti i rapporti tra edificio e spazi liberi sia pubblici che privati.

Fra gli elementi da sottoporre a disciplina di restauro conservativo sono incluse anche:

- le recinzioni murarie di impianto storico tipiche e caratterizzanti la suddivisione fondiaria del territorio, anche se non strettamente connesse all'organismo edilizio;
- brani o reperti di antiche vestigia pertinenti a fasi dell'impianto urbano.

#### GRADUAZIONE 1B)

Sono ammesse le opere di restauro che potranno giungere, per destinazioni d'uso compatibili con quella originaria a interventi che, senza compromettere gli elementi e i sistemi da assoggettare alla conservazione, prevedano:

- adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi verticali;
- adeguamenti o integrazioni di elementi distributivi orizzontali anche con collegamenti e suddivisioni di unità immobiliari originarie;
- adeguamenti alle quote delle strutture orizzontali dei piani specialistici degli edifici, anche se già utilizzati per la funzione residenziale (quali piani ammezzati, nobili o ultimi piani) purché ciò non comporti pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alla modifica; ciò anche se eventualmente tali adeguamenti non possono essere giustificati con documenti storici, archivisti, o da reperti edilizi che attestino preesistenze.

#### IMPIANTI TECNOLOGICI PARTICOLARI

Tenuto conto dell'attuale rapida evoluzione tecnologica, delle esigenze emergenti soprattutto in materia impiantistica generale e delle disposizioni vigenti in materia, per particolari problemi di carattere impiantistico potranno essere adottate, di volta in volta, apposite soluzioni purché non in contrasto con i criteri generali di restauro e risanamento conservativo, fermo restando che per gli edifici con grado di protezione 1 si dovranno adottare dei criteri di minore flessibilità. È sempre prescritta l'eliminazione dei volumi e delle superfetazioni

### Edifici con tipo di intervento codificato Grado di protezione 2

Per gli edifici ai quali è assegnato il grado di protezione 2 sono previsti interventi finalizzati alla ristrutturazione edilizia conformemente a quanto previsto alla lettera d) dell'Art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, garantendo tuttavia la conservazione di alcuni elementi della costruzione, nonché alcuni caratteri architettonici del manufatto sul quale si interviene

In riferimento al comma 7 del punto 4.2 Criteri Generali si prevede la seguente graduazione del grado di protezione:

#### GRADUAZIONE 2A:

Sono ammessi i seguenti interventi:

- Interventi di risanamento e ripristino dell'involucro murario e del suo corredo decorativo;
- Interventi di parziale sostituzione o rinnovo dell'impianto strutturale verticale interno;
- Interventi di sostituzione e/o rinnovo parziale delle strutture orizzontali anche con modifiche alle quote di imposta purché non comportino pregiudizio ai rapporti dimensionali, funzionali e architettonici caratterizzanti i piani interessati alle modifiche sia in rapporto all'interno che all'esterno;
- Interventi di rinnovo, o sostituzione ed integrazione di impianto ed elementi distributivi verticali e orizzontali;
- Interventi di sostituzione delle strutture di copertura con il mantenimento delle quote di gronda e di colmo;
- Interventi di risanamento, trasformazione ed integrazione di impianti igienico sanitari tecnologici secondo i criteri già previsti al punto 8, atti a adeguare l'edificio alle destinazioni d'uso compatibili con l'assetto derivante dalla ristrutturazione.

Dagli interventi ammessi con la graduazione 2A sono comunque esclusi quelli di totale svuotamento e rifacimento interno dell'edificio preesistente con la sola conservazione del suo involucro esterno.  
In ogni caso deve essere prevista la rimozione delle eventuali superfetazioni.

#### GRADUAZIONE 2B

A questa graduazione si potrà giungere per quegli organismi che già sono stati oggetto di precedenti interventi con radicali e globali opere di trasformazione, soprattutto interna, che hanno però conservato interesse sotto il profilo ambientale e decorativo.

Per essa sono ammessi interventi fino al completo rinnovamento dell'organismo preesistente del quale va comunque mantenuto inalterato l'ingombro planimetrico e volumetrico, gli allineamenti ed i caratteri formali ed ambientali in genere e salvo anche il recupero ed il riutilizzo, anche a livello di semplice inserto e/o reparto, di eventuali elementi originari di valore decorativo, storico, culturale o ambientale.

#### Paragrafo II - Interventi di demolizione con o senza ricostruzione

10. Questo tipo di interventi è consentito negli edifici nonché nelle porzioni di territorio espressamente individuati.

#### E1) Edifici con tipo di intervento codificato: Grado di protezione 3

Per gli edifici ai quali è assegnato il grado di protezione 3 sono previsti interventi finalizzati alla ristrutturazione globale conformemente a quanto previsto alla lettera d) dell'Art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Gli edifici con grado di protezione 3 possono essere sostituiti con altri, anche mediante l'adeguamento volumetrico eventualmente necessario al fine di conseguire una migliore integrazione nel tessuto edilizio esistente e con il mantenimento dell'attuale configurazione dei lotti.

In ogni caso la volumetria ammissibile sarà quella preesistente, fermo restando il limite massimo di 5 mc./mq.

L'ottenimento dei necessari titoli abilitativi è subordinato alla preventiva approvazione di un progetto planivolumetrico.

#### E2) Edifici con tipo di intervento codificato: Grado di protezione 4

Per gli edifici ai quali è assegnato il grado di protezione 4 sono previsti interventi finalizzati alla demolizione e il successivo assetto dello spazio aperto risultante dalla demolizione. Su tali unità edilizie sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, essendo detti immobili da assoggettare a demolizione ai fini di un più corretto riequilibrio degli spazi edificati e liberi.

#### **Art. 29. - Adeguamento alle norme igienico sanitarie**

1. Per tutti gli edifici residenziali ad esclusione di quelli vincolati ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e di quelli per i quali il P.I. prevede l'intervento codificato sono ammessi gli interventi di adeguamento ai parametri dimensionali e di dotazione di servizi previsti dalle norme igienico-sanitarie vigenti nel Comune di Bovolone.
2. Tali interventi comprendono la sopraelevazione finalizzata all'adeguamento delle altezze minime previste per i locali abitabili e l'ampliamento finalizzato alla dotazione di vani abitabili e servizi igienici prescritti per le nuove costruzioni.
4. Per gli edifici residenziali esistenti che raggiungono il limite di densità edilizia previsto, è ammesso l'adeguamento di vani abitabili all'altezza minima interna di ml. 2,70, anche se comporta una variazione in aumento delle volumetrie.
3. L'adeguamento dei vani abitabili esistenti all'altezza minima interna di ml. 2,70 e comportante una variazione dell'altezza complessiva degli edifici, non viene considerato al fine della verifica delle distanze dai confini, né al fine della verifica della distanza dalle strade, né al fine della verifica della distanza tra i fabbricati.

#### **Art. 30. - Giardini privati vincolati**

1. Con specifico simbolo negli elaborati grafici il P.I. individua i "giardini privati vincolati": aree organizzate a parco o giardino, o caratterizzate da colture di pregio, all'interno delle quali sono presenti abitazioni o altri manufatti con differente destinazione.

##### Tipi di intervento ammessi

2. Il giardino è considerato come un organismo unitario, per il quale non sono consentite modifiche nella organizzazione degli esemplari e delle specie arboree e arbustive, se non per il loro ripristino, sulla base della documentazione storica esistente o della ricostruzione filologica.
3. È esclusa la possibilità di nuova edificazione.
4. Fatti salvi gli edifici vincolati e/o interessati da gradi di protezione, gli edifici presenti all'interno di tali ambiti possono essere oggetto di tutti gli interventi di trasformazione edilizia, con esclusione di aumento del volume esistente ed a condizione che le superfici dei giardini e gli elementi costitutivi non siano alterati o comunque danneggiati.

### Criteria per gli interventi

5. È prescritto il mantenimento delle alberature ad alto fusto presenti; è ammessa la sostituzione con identiche essenze solo per motivi fitopatologici.
6. È consentita l'edificazione di chioschi e di altre strutture di arredo, purché di carattere precario, nonché di piccoli edifici destinati esclusivamente alle attrezzature per la manutenzione o per altre funzioni di servizio, purché il totale della superficie da essi coperta non superi il 2% del totale della superficie organizzata a verde. Tali strutture e tali piccoli edifici debbono venire realizzati con materiali naturali o tradizionali ed opportunamente inseriti nell'ambiente circostante.
7. Nel caso in cui la zona sia caratterizzata da colture di pregio è ammessa la variazione della coltivazione, con espianto delle essenze produttive esistenti e sostituzione con nuove essenze produttive di genere differente, purché non venga alterata la morfologia del sito.
8. È vietata l'apertura di nuove strade, ad eccezione di quelle al servizio delle coltivazioni esistenti. Per quanto riguarda la viabilità esistente sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria con esclusione del potenziamento delle strutture viarie e dell'asfaltatura delle strade bianche.
9. Vanno conservate le pavimentazioni antiche quali selciati, acciottolati, ammattonati nelle sistemazioni esterne.
10. È fatto divieto di tagliare a raso, bruciare o estirpare i filari di siepi o le singole piante autoctone e/o naturalizzate presenti salvo che per esigenze fito-sanitarie; è consentito lo sfoltimento e l'utilizzazione turnaria delle piante previo parere delle autorità competenti.
11. Non sono consentite nuove recinzioni delle proprietà se non con siepe o con materiali della tradizione locale.

### **Art. 31. - Manufatti lineari di interesse storico e/o comunque legati alle tradizioni locali**

1. È vietata la demolizione o la trasformazione di manufatti lineari di interesse storico rilevante costituiti dalle antiche muraure, dai broli, dalle canalizzazioni di antico impianto e da ogni ulteriore segno sul territorio che rappresenti testimonianza di antichi usi del suolo e partizioni territoriali.
2. In caso di trasformazione edilizia di porzioni territoriali contenenti queste testimonianze di interesse storico la documentazione tecnica predisposta per il P.U.A. o l'intervento diretto dovrà comprendere una relazione che illustri le modalità ed i criteri tesi al recupero, al restauro od al ripristino di tali elementi. Tali modalità e criteri, integrate se necessario dalle prescrizioni e dalle disposizioni specifiche individuate dal Comune, costituiranno parte integrante del Piano attuativo o del permesso di costruire.

**Art. 32. - Divisione del territorio in zone territoriali omogenee**

1. Il P.I. elabora operativamente la ripartizione Ambiti Territoriali Omogenei contenuta nel P.A.T., suddividendo ciascun ATO in Zone Territoriali Omogenee sulla base delle modalità previste nelle specifiche tecniche ex art.50/1 lett. b) della L.R.11/2004 "Criteri per la suddivisione del territorio comunale in Zone Territoriali Omogenee".
2. Tali nuove Zone sono state individuate sulla base di un'analisi del tessuto urbano che ha tenuto in debita considerazione:
  - a) i processi di trasformazione storica dell'insediamento;
  - b) i caratteri del paesaggio, sia urbanizzato, sia relativo al territorio aperto;
  - c) la presenza di destinazioni d'uso prevalenti e di interventi omogenei rispetto ai tipi insediativi riconoscibili nel territorio.
3. Il P.I. individua le seguenti Z.T.O.:
  - Zone a prevalente destinazione residenziale
    - Z.T.O. A - Spazi residenziali nei centri storici
    - Z.T.O. B1 - Spazi consolidati della residenza
    - Z.T.O. B2 - Spazi residenziali consolidati con attività produttive preesistenti
    - Z.T.O. C1 - Spazi consolidati della residenza a bassa densità
    - Z.T.O. C2 - Nuovi spazi residenziali a bassa densità
  - Zone prevalentemente destinate alla produzione e delle attività economiche
    - Z.T.O. D1.1 - Spazi consolidati della produzione
    - Z.T.O. D1.2 - Completamento degli spazi produttivi, commerciali e direzionali
    - Z.T.O. D2 - Spazi per lo sviluppo di attività commerciali e di servizio
  - Zona agricola – Z.T.O. E
  - Zone per spazi ed attrezzature
    - Z.T.O. Fi - Aree per l'istruzione
    - Z.T.O. Fc - Aree per attrezzature e impianti di interesse comune
    - Z.T.O. Fs - Aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport
    - Z.T.O. Fp - Parcheggi
4. Per ciascuna zona devono essere osservate le norme generali descritte in questa Prima parte delle N.T.O., le quali potranno essere modificate e specificate in relazione ad ambiti particolari nella Seconda Parte di questo Norme "Disciplina dei Luoghi".
5. Alla zonizzazione degli spazi soggetti a N.T.A. di P.U.A. sono associati i seguenti cartigli:
  - B/PUA. - Spazi a prevalente destinazione residenziale interessati da P.U.A. di recupero e riqualificazione dell'esistente
  - C/PUA - Spazi a prevalente destinazione residenziale interessati da P.U.A. di espansione
  - D/PUA - Spazi a prevalente destinazione produttiva, commerciale, direzionale interessati da P.U.A. di espansione

## Capo I - Zone a prevalente destinazione residenziale

### Art. 33. - Zone a prevalente destinazione residenziale. Regole per gli usi

#### Usi previsti ed usi esclusi

1. Nelle Zone a prevalente destinazione residenziale (la Z.T.O. A e le diverse articolazioni della Z.T.O. B, C1 e C2), le destinazioni previste sono quelle dell'Art. 12. - *Destinazione d'uso* indicate con le lettere R, TR, T (con esclusione del "commercio all'ingrosso" e "Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti"), "Attività artigianali di servizio e artistiche" (Is), nonché (S), (V), (P).
2. Sono escluse attività incompatibili con la residenza quali industrie, attività di artigianato di produzione, attività nocive, moleste, maleodoranti, allevamenti di animali nonché tutte quelle attività che, a giudizio dell'U.T.C., comportino disturbo o contrastino con il carattere prevalentemente residenziale delle zone.

#### Regole per gli usi

3. La caratterizzazione funzionale della zona deve essere garantita dalla prevalenza dell'uso Residenza.
4. In casi particolari il Responsabile dell'Ufficio Tecnico può consentire una prevalenza di destinazioni d'uso differenti, anche in edifici monofunzionali, purché non pregiudichi la caratterizzazione residenziale del contesto nel quale ricade l'intervento.
5. Destinazioni diverse da quella residenziale dovranno localizzarsi preferibilmente al piano terra.
6. Nelle nuove costruzioni e negli interventi di ristrutturazione globale i vani accessori alla residenza quali lavanderie, stenditoi, piccoli magazzini, etc. dovranno essere ricavati al piano terra e/o interrato degli edifici.
7. Sono vietate le lavanderie, le autorimesse e simili accessori staccati dal corpo delle costruzioni; i locali destinati a tale uso devono essere organicamente integrati con il fabbricato principale.

#### Zone a prevalente destinazione residenziale. Attività produttive esistenti

8. La permanenza di attività produttive è ammessa (con esclusione delle zone "A") a condizione che:
  - le caratteristiche tipologiche e costruttive non siano contrastanti con l'edilizia al contorno;
  - le attività non si configurino come "insalubri" ai sensi della normativa vigente e non siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti; a tal fine dovranno essere segnalati al Comune ed agli Uffici competenti le eventuali modifiche del processo produttivo;
  - le attività rispettino la legislazione vigente in materia di tutela sanitaria e ambientale.
9. Nel caso di cessazione delle attività produttive e commerciali o del loro trasferimento in altre zone:
  - è escluso l'insediamento di nuove attività produttive.
  - è sempre ammessa la riconversione dei fabbricati alle destinazioni previste per la Z.T.O., nel rispetto dei parametri definiti per le stesse, anche se ciò comporta significative riduzioni del volume esistente;
10. Fatte salve le norme previste all'Art. 22. - *Attività produttive in zona impropria* la riconversione degli edifici dismessi è sempre subordinata:
  - alla dimostrazione della capacità della viaria esistente di assorbimento della nuova domanda di traffico,
  - al dimensionamento ed alla localizzazione dei parcheggi, con le relative aree di manovra e di accesso alle pubbliche vie.
11. Qualora sia riconvertito un volume superiore a quello previsto dall'indice di edificabilità dell'area, la riconversione degli edifici dismessi è soggetta all'applicazione della perequazione per la quota di volume eccedente.

## Capo II - Zone territoriali omogenee "A"

### Art. 34. - Z.T.O. A Spazi residenziali nei centri storici

1. Le previsioni del P.I. per le zone A sono rivolte al recupero, attraverso il restauro, il risanamento conservativo ed il ripristino, del tessuto urbano storico, nel suo insieme e nelle singole unità edilizie.
2. Salvo casi specifici previsti dalle presenti N.T.O., le aree libere ed intercluse debbono restare non edificate, fatta salva la loro eventuale utilizzazione per la realizzazione dei servizi pubblici di zona ed il soddisfacimento degli standard urbanistici, purché non ne derivi alterazione delle caratteristiche del tessuto urbano.

#### Regole per gli usi. Norme specifiche gli edifici vincolati

3. Per gli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. n.42/2004 e per quelli soggetti a intervento codificato di tipo 1, sono previste le seguenti destinazioni d'uso:
  - a) destinazioni d'uso pubblico: tutte purché riconosciute compatibili con gli obiettivi di conservazione e i caratteri distributivi degli edifici;
  - b) destinazioni d'uso private:
    - residenze;
4. qualora compatibili con gli obiettivi di conservazione e i caratteri distributivi degli edifici sono inoltre ammessi:
  - attività terziarie (banche, uffici, ecc.);
  - strutture turistico ricettive.

#### Modalità di intervento

5. Nel rispetto delle N.T.O. e del grado di protezione attribuito all'edificio, gli interventi si attuano:
  - a) attraverso la formazione di un P.U.A. con finalità di recupero;
  - b) con intervento diretto, eventualmente convenzionato, nelle zone non soggette a strumento urbanistico attuativo.

#### Parametri d'intervento

Altezza (H) max.	L'altezza degli edifici non potrà essere superiore alla maggiore altezza dei volumi esistenti limitrofi. La sopraelevazione è consentita nel rispetto delle norme relative ai gradi di protezione dei singoli edifici.
------------------	---

### Art. 35. - Interventi edilizi diretti e gradi di protezione all'interno della Z.T.O. "A"

1. Sugli edifici esistenti all'interno delle Z.T.O. "A" con intervento edilizio diretto sono ammessi interventi sugli edifici e i relativi spazi aperti di pertinenza in conformità ai gradi di protezione.
2. Qualora gli elaborati grafici del P.I. non indichino gradi di protezione sono ammessi:
  - interventi edilizi che si realizzino con le modalità di cui alle lettere a), b), c), dell'Art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380,
  - interventi edilizi sulla base di P.U.A. con finalità di recupero e valorizzazione.

### Art. 36. - Piani Urbanistici Attuativi all'interno delle Z.T.O. "A"

1. L'ambito e le finalità dei P.U.A. all'interno delle Z.T.O. A, qualora non vengano stabiliti direttamente dal P.I. o da sue varianti, sono individuati con delibera del Consiglio Comunale, anche su proposta avanzata da privati aventi titolo, eventualmente modificando e/o integrando sia la delimitazione vigente o proposta, sia l'oggetto e le finalità del "progetto di conservazione".
2. Tale individuazione è compiuta in base alle necessità o alle opportunità che il Comune, di volta in volta, deve definire, individuando le caratteristiche distributive, architettoniche, ambientali e decorative che devono essere mantenute, valorizzate o ripristinate dal "progetto di conservazione":
  - del tessuto urbano e degli spazi aperti che ne costituiscono la struttura,
  - degli edifici e manufatti minori,
  - dei giardini, parchi o colture caratteristiche, degli esemplari arborei,
  - di ogni altro elemento che sia ritenuto meritevole di tutela e conservazione.
3. Qualora i soggetti proponenti non si attivino nell'accoglimento di quanto eventualmente prescritto dalla suddetta Delibera Consiliare, il Comune può intervenire ai sensi della normativa vigente, fissando i termini per la presentazione del progetto e per l'eventuale costituzione del Consorzio, riservandosi di intervenire direttamente, qualora tali termini non fossero rispettati e sussista un interesse pubblico.
4. I contenuti dei Piani Urbanistici Attuativi, stabiliti dalla normativa vigente, devono essere integrati da documentazione specificamente richiesta in relazione agli obiettivi di tutela e conservazione.

5. La documentazione di analisi, prodotta a cura dei proponenti, dovrà comprendere schede di analisi storica e critica degli edifici e degli spazi aperti finalizzate all'individuazione dei criteri di intervento, evidenziando il grado ed il livello di tutela ammissibile e il corrispondente "Grado di Protezione".
6. I piani urbanistici attuativi per le Z.T.O. "A" devono indicare altresì la destinazione d'uso e la sistemazione delle aree scoperte, sia pubbliche, sia private, con indicazione degli elementi di arredo urbano.
7. Gli elaborati dei P.U.A. devono altresì documentare il coordinamento dei volumi e dei fronti nonché del linguaggio architettonico, permettendo di verificare attraverso un adeguato livello di dettaglio, la compatibilità degli interventi proposti con il contesto.

#### **Art. 37. - Norme specifiche su elementi della costruzione nelle Z.T.O. "A"**

Pur nella differenziazione e nella diversa gradualità degli interventi ammissibili, all'interno delle Z.T.O. "A" deve essere garantita la continuità con alcune regole consolidate, allo scopo di assicurare omogeneità ambientale e formale al paesaggio urbano storico. A tal fine dovranno essere osservate le seguenti norme specifiche riferite a elementi della costruzione:

##### Coperture

- a) Le coperture debbono essere a falde con andamento che si adegui, sia nell'inclinazione, sia nell'orientamento, alla morfologia delle coperture dell'intorno. In caso di rifacimento della copertura per ristrutturazione o restauro, la struttura della nuova copertura deve essere realizzata con tecniche costruttive e con materiali tipici della zona; in caso di nuove costruzioni è ammessa la copertura in latero-cemento, alle condizioni di cui al primo capoverso per quanto concerne le falde. La sporgenza dei tetti oltre il filo dei muri esterni deve adeguarsi a quelle degli edifici circostanti e non deve sopravanzare lateralmente le falde dei tetti contigui; nel rifacimento di vecchie coperture, di norma dovranno essere rispettate le sporgenze preesistenti.
- b) Il manto di copertura va realizzato esclusivamente in tegole del tipo "coppi", in cotto di recupero o del tipo antichizzato. Le grondaie devono rispettare la tipologia di zona; non sono ammesse grondaie a sezione rettangolare o quadrata, né in P.V.C. I comignoli terminali delle canne fumarie devono uniformarsi alla tipologia dei manufatti dell'intorno; è ammesso l'uso di comignoli prefabbricati solo se rivestiti in laterizio e intonacati; il torrino terminale deve avere forma e materiale conforme alle tradizioni locali.

##### Fronti

- a) Le pareti esterne, sia prospettanti sulla pubblica via che sugli spazi privati interni, debbono essere intonacate nella loro intera estensione. La finitura delle pareti deve essere dei seguenti tipi: intonaco civile colorato a tempera o a fresco, preferibilmente nelle tonalità delle terre rosse e gialle; intonaco civile finito con grassello o marmorino nelle tonalità sopra descritte. Non sono consentiti intonaci plastici o comunque non conformi al rispetto delle *texture* e delle colorazioni tradizionali.
- b) Nella partitura delle facciate di edifici non interessati da vincolo e che non presentino una composizione unitaria, sono ammesse nuove aperture, compatibili per forma e collocazione con quelle originarie. È altresì consentito il tamponamento di aperture preesistenti, mantenendo evidenziata la partitura e gli elementi strutturali sia verticali che orizzontali.
- c) Non sono ammessi serramenti di metallo verniciato per i vani a destinazione residenziale al piano terra. Per le parti residenziali e per i piani superiori, i serramenti devono essere in legno naturale o verniciato.
- d) I portoncini di ingresso debbono essere in legno, arretrati rispetto al filo delle facciate e tinteggiati negli stessi colori impiegati per le imposte delle finestre.

##### Spazi aperti

Nelle sistemazioni a verde debbono essere usate esclusivamente essenze autoctone o naturalizzate.

#### **Art. 38. - Norme per la presentazione dei progetti in Z.T.O. A**

Fatto salvo il rispetto di quanto previsto dalla modulistica unificata per la presentazione dei progetti, per gli interventi ricadenti in Z.T.O. "A" particolare attenzione dovrà essere rivolta alla correttezza e completezza dei seguenti elaborati:

- a) stato di fatto costituito da:
  - planimetria, in scala 1:100, rilevata topograficamente, completa di tutte le quote orizzontali e verticali, necessarie ad individuare l'andamento planimetrico dell'area, la localizzazione e le dimensioni dei fabbricati, nonché la localizzazione delle eventuali piantumazioni e dei singoli alberi esistenti;
  - piante, prospetti, sezioni degli edifici in scala 1:100 (in scala 1:50 se relativa a edifici con grado di protezione 1 e grado di protezione 2);
  - relazione che espliciti i criteri di intervento, contenente descrizione degli elementi costruttivi, dei materiali e delle finiture edilizie, con particolare indicazione degli elementi di pregio eventualmente presenti negli edifici oggetto dell'intervento;
  - documentazione fotografica;
  - le Schede aggiornate di cui al D.G.R. 2705/83 relativamente alla grafia e simbologia unificata degli strumenti urbanistici, con un approfondimento storico critico sull'edificio.
- b) Stato di progetto costituito da:
  - planimetria, in scala 1:100, della sistemazione dell'area, con particolare riferimento agli accessi pedonali e carrabili, alle aree a verde con le relative alberature, alle pavimentazioni, agli eventuali punti luce ed alla

recinzione; per quest'ultima sono inoltre richiesti: sezione e prospetto tipo, in scala 1:20, con indicazione dei materiali impiegati e sezione quotata con chiara individuazione dello spazio pubblico sul quale la recinzione prospetta;

- piante, prospetti, sezioni, in scala 1:100, con l'indicazione delle eventuali opere di demolizione e ricostruzione (in scala 1:50 se relativa a edifici con grado di protezione 1 e grado di protezione 2);
- indicazione degli elementi costruttivi, dei materiali e delle finiture edilizie, con i particolari alle scale opportune;
- almeno un particolare costruttivo del prospetto principale dell'edificio (prospetto e sezione), esteso a tutta l'altezza dello stesso, in scala 1:20, con l'indicazione dei materiali e dei colori.

#### **Art. 39. - Aree inedificabili all'interno delle Z.T.O. "A"**

1. Riguarda sia spazi privi di edifici, sia spazi su quali insistono manufatti da demolire.
2. È previsto il trattamento degli spazi aperti:
  - a) a verde per giardini, parchi, orti, ecc.;
  - b) con superfici pavimentate in acciottolato, lastre di pietra ed altri materiali propri della tradizione locale (cotto ecc.), pavimentazioni permeabili (ghiaia, stabilizzato ecc.). Per l'utilizzo di pavimentazioni in calcestruzzo o asfalto "architettonico" (*chromofibre* ecc.) nei colori delle terre, dovranno essere eseguite delle campionature concordando, con l'U.T.C. il colore e la finitura da impiegare.
3. In tali aree possono essere realizzati garage, cantine e magazzini interrati, a condizione che venga superiormente riportato uno strato di terreno vegetale di almeno cm.40, e una adeguata sistemazione a verde.
4. Sono in ogni caso vietate costruzioni fuori terra, anche a carattere precario.

### Capo III - Zone territoriali omogenee "B"

#### Art. 40. - Zona "B1" Spazi consolidati della residenza

1. Sono classificate come Z.T.O. B1 le aree di urbanizzazione consolidata caratterizzate dalla prevalenza di residenze.

##### Modalità di intervento

2. Salvo diversa specifica prescrizione prevista dalle presenti N.T.O., all'interno delle Z.T.O. "B1" residenziale di completamento l'attività di trasformazione edilizia avviene per intervento edilizio diretto,
3. L'edificazione per intervento edilizio diretto è comunque subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria o comunque alla loro contestuale realizzazione, da ritenersi fondamentali ai fini dell'agibilità dell'immobile.

##### Parametri di intervento

4. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

IF (max)	mc/mq 1,5
Numero di piani fuori terra (max)	3
H. fabbricati (max)	ml. 10,5
Indice di permeabilità fondiario IPF (min.)	30%

I suddetti parametri potranno essere modificati dalle norme specifiche previste dalle presenti N.T.O., in particolare nella Seconda Parte "Disciplina dei luoghi".

#### Art. 41. - Zona "B2" Spazi residenziali consolidati con attività produttive preesistenti

1. Sono classificate come Z.T.O. B2 le aree di urbanizzazione consolidata caratterizzate dalla prevalenza di residenze e dalla presenza significativa di spazi per attività artigianali e industriali.

##### Modalità di intervento

2. Salvo diversa specifica prescrizione prevista dalle presenti N.T.O., all'interno delle Z.T.O. "B2" è previsto l'intervento edilizio diretto, quest'ultimo è comunque condizionato alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria o comunque alla loro contestuale realizzazione, da ritenersi fondamentale per l'agibilità dell'immobile.
3. L'ampliamento delle attività produttive, terziarie e commerciali è ammesso nel rispetto dei parametri urbanistici, subordinato alla dotazione degli spazi per le opere di urbanizzazione primaria ed alla dimostrazione della capacità viaria esistente di assorbimento della nuova domanda di traffico, al dimensionamento ed alla localizzazione dei parcheggi, con le relative aree di manovra e di accesso alle pubbliche vie.
4. Intervento diretto è altresì ammesso per il cambio di destinazione d'uso da produttivo e commerciale a residenziale, nel rispetto delle condizioni previste da queste N.T.O., quando il volume occupato dall'attività produttiva non sia superiore a mc. 1.000 e la superficie utile di calpestio sia minore o uguale a mq. 250, con un indice di copertura inferiore al 50%.
5. Per tutti gli altri interventi di riconversione è previsto l'obbligo di strumento attuativo o, qualora previsto da norme specifiche, l'intervento diretto convenzionato.
6. Nell'elaborazione dei P.U.A. è ammessa l'individuazione di ambiti territoriali non coincidenti con il perimetro di zona, purché interessino almeno una proprietà; non sono comunque ammessi ambiti su porzioni di edifici o su lotti interclusi.

##### Parametri di intervento

7. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

IT (max)	mc/mq 1,2
IF (max)	mc/mq 1,5
Numero massimo di piani fuori terra	3
H. fabbricati (max)	ml. 10,5
Indice di permeabilità fondiario IPF (min.)	30%

I suddetti parametri potranno essere modificati dalle norme specifiche previste dalle presenti N.T.O., in particolare nella Seconda Parte "Disciplina dei luoghi" di queste NTO.

## Capo IV - Zone Territoriali Omogenee "C" Residenziali a bassa densità

### Art. 42. - Zona "C1" Spazi consolidati della residenza a bassa densità

1. Sono classificate come Z.T.O. C1 aree di urbanizzazione consolidata caratterizzate dalla prevalenza da spazi residenziali a bassa densità. All'interno delle Z.T.O. C1 sono presenti zone inedificate di limitate dimensioni e alcuni lotti liberi isolati, generalmente serviti dalle principali opere di urbanizzazione e con assetto urbanistico definito.

#### Modalità di intervento

2. Quando non diversamente specificato, all'interno della Z.T.O. "C1", è previsto l'intervento edilizio diretto.

#### Parametri di intervento

Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

IT (max)	mc./mq.1.0 (Z.T.O. "C1" con obbligo di P.U.A.)
IF (max)	mc./mq.1.2 (Z.T.O. con possibilità di intervento diretto)
Rc (max)	30%
Numero di piani fuori terra (max)	3
H. fabbricati (max)	ml. 10,5
Indice di permeabilità fondiario IPF (min.)	35%

I suddetti parametri potranno essere modificati dalle norme specifiche previste dalle presenti N.T.O., in particolare nella Seconda Parte "Disciplina dei luoghi".

### Art. 43. - Zona "C2" Nuovi spazi residenziali a bassa densità

1. Sono classificate come Z.T.O. C2 spazi privi di edificazione o scarsamente edificati, per i quali il Piano degli Interventi prevede di interventi di nuova urbanizzazione a destinazione residenziale.

#### Modalità di intervento

2. Piano Urbanistico Attuativo. In assenza di P.U.A. sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'Art.3 del D.P.R. n. 380/2001.

#### Parametri di intervento

3. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

IT (max)	mc./mq 1,0
Rc (max)	30%
Numero di piani fuori terra (max)	3
H. fabbricati (max)	ml. 10,5
Indice di permeabilità fondiario IPF (min.)	35%
Superficie a "verde profondo" SVP (min.)	30%

4. Nelle zone "C2" la superficie fondiaria di ogni singolo lotto non potrà essere inferiore a mq. 500; per case a schiera la superficie fondiaria minima è di 250 mq. per unità con un minimo globale di mq. 1000.
5. Sono fatti salvi parametri differenti definiti nella Seconda Parte di queste N.T.O. "Disciplina dei Luoghi".

## Capo V - Zone Territoriali Omogenee "D"

### Art. 44. - Zone D norme generali

1. Sono classificate come Zone D le parti di territorio prevalentemente destinate ad attività economiche, in conformità a destinazioni previste per ciascuna Z.T.O. o per luoghi specifici.
2. Nelle ZTO D e nei PUA a prevalente destinazione produttiva (indificate 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 terziarie, di ristorazione e di servizio, purché:
  - le attività commerciali isolate, aventi le caratteristiche proprie degli esercizi commerciali di vicinato,
  - i pubblici esercizi, gli studi professionali, le attività di servizio alle persone (barbieri, parrucchieri, estetisti e simili), abbiano una Superficie Utile (S.U.) non superiore a 250 mq.
3. Quando non diversamente specificato, per le costruzioni da destinare ad alloggio del proprietario o al personale di custodia è consentito un volume edificabile massimo di 600 mc. per unità produttiva. Tali costruzioni devono comporsi sotto il profilo formale in modo armonico con gli edifici produttivi e in aderenza agli stessi o al piano sovrastante.
4. I limiti stabiliti per l'altezza degli edifici produttivi potranno essere derogati ammettendo maggiori altezze per volumi tecnici, macchinari di grandi dimensioni o singole sovrastrutture, necessari per particolari processi produttivi, una volta acquisiti gli eventuali nulla osta previsti dalla vigente legislazione.
5. le cabine elettriche, se necessarie all'azienda, devono essere costruite con distacchi minimi dalle strade di ml. 5.00 e dai fabbricati preesistenti di ml. 6.00.

### Art. 45. - Zona "D1.1" Spazi consolidati della produzione

1. È una zona totalmente o parzialmente occupata da insediamenti produttivi.

#### Destinazioni e regole per gli usi

2. Sono previste attività industriali e artigianali (I),
3. Sono ammesse attrezzature ricreative destinate agli addetti, centri di ricerca applicata, mostre permanenti e per la commercializzazione dei prodotti, stazioni di servizio, e attrezzature per il ristoro.
4. Sono ammesse attività commerciali a condizione che siano riferibili all'attività produttiva e artigianale dell'azienda ed a condizione che l'attività produttiva risulti prevalente, sia per superficie che per numero di addetti, rispetto all'attività commerciale.
5. Entro il limite di questa zona, le attività non possono avere carattere nocivo o pericoloso, fermo restando anche il divieto di deposito di materie maleodoranti e insalubri.

#### Modalità di intervento

6. Intervento edilizio diretto. Qualora le opere di urbanizzazione siano carenti o risulti necessaria una integrazione delle stesse gli interventi saranno associati ad una specifica convenzione, finalizzata a garantire l'esecuzione di adeguate dotazioni territoriali.

#### Parametri di intervento

7. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

Rc (max)	50% del lotto
Numero di piani fuori terra abitazioni (max)	2
H. abitazioni (max)	ml. 7,5
H. fabbricati produttivi (max)	ml. 10,0
Indice di permeabilità fondiario IPF (min.)	20%
Superficie a "verde profondo" SVP (min.)	10% della superficie scoperta del lotto

I suddetti parametri potranno essere modificati dalle norme specifiche previste dalle presenti N.T.O., in particolare nella Seconda Parte "Disciplina dei luoghi".

#### Criteri per gli interventi

8. Devono essere previste idonee schermature arboree atte a creare valide barriere acustiche e visuali tra le attività produttive ed eventuali zone residenziali limitrofe, a tal fine le superfici destinate a "verde profondo" devono essere trattate con impianti arborei ad alto fusto, con esemplari scelti tra le specie autoctone, preferibilmente caducifoglie, eventualmente associati alla messa a dimora di siepi o macchie arbustive.

#### Norme specifiche per gli Spazi della produzione "non connessi"

9. Gli elaborati grafici del Piano degli interventi individuano con specifica grafia le zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi classificati dal P.A.T. come "non connessi" in base ai criteri definiti dal PTCP della Provincia di Verona.

10. Sono "non connesse" aree produttive esistenti la cui destinazione risulta inadeguata in relazione alla presenza di condizionamenti di natura ambientale o urbanistica o di infrastrutturazione. Per tali aree si prescrive un approfondimento analitico progettuale finalizzato all'eventuale trasformazione e riconversione.
11. Le trasformazioni devono essere finalizzate:
- per aree adiacenti a zone urbane, prioritariamente a recuperare spazi verdi, parcheggi, collegamenti di mobilità *slow* ed infrastrutturazioni atte a riqualificare il tessuto urbano esistente e di nuova costruzione, anche utilizzando gli strumenti di credito edilizio e/o compensazione volumetrica;
  - per aree non adiacenti a zone urbane, prioritariamente al recupero dell'immagine del paesaggio rurale e della minimizzazione dell'impatto delle nuove funzioni previste nell'ambito.

#### Art. 46. - Zona "D1.2" Completamento degli spazi produttivi, commerciali e direzionali

1. È una zona totalmente o parzialmente occupata da insediamenti produttivi, artigianali, commerciali, direzionali, terziarie e ricettive

##### Destinazioni e regole per gli usi

2. Sono previste:

- attività produttive nelle Zone classificate come "connesse" dal P.A.T.;
- attività terziarie e commerciali;
- centri servizi destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona;
- attività turistico ricettive.

##### Modalità di intervento

3. Intervento edilizio diretto. Qualora le opere di urbanizzazione siano carenti e/o risulti necessaria una integrazione delle stesse, gli interventi saranno associati ad una specifica convenzione, finalizzata a garantire l'esecuzione di adeguate dotazioni territoriali.

##### Parametri di intervento

4. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

Rc (max)	50% del lotto
IF (max) <i>qualora la Superficie lorda (S.L.) sia prevalentemente destinata ad attività turistico ricettive o attività direzionali non funzionali alle attività produttive o commerciali insediate</i>	mc./mq. 3,0
Numero di piani fuori terra abitazioni (max)	2
H. abitazioni (max)	ml. 7,5
H. fabbricati attività economiche (max)	ml. 10,0
Indice di permeabilità fondiario IPF (min.)	25%
Superficie a "verde profondo" SVP (min.)	20% della superficie scoperta del lotto

I suddetti parametri potranno essere modificati dalle norme specifiche previste dalle presenti N.T.O., in particolare nella Seconda Parte "Disciplina dei luoghi".

##### Criteri per la progettazione

5. Nell'organizzazione degli spazi ci si dovrà attenere ai seguenti principi:
- gli uffici e le abitazioni connesse ad attività produttive che formano un unico corpo di fabbrica con la struttura principale non devono in nessun caso superare di oltre ml. 3,00 il colmo della copertura o l'estradosso dell'ultimo solaio della struttura stessa;
  - le strutture devono di norma essere realizzate con un solo piano fuori terra, mentre le abitazioni e gli uffici devono raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50 se previste in edificio diverso da quello della struttura principale; se invece è previsto il loro accorpamento a quest'ultima va applicata la norma della linea precedente;
  - l'altezza di tutte le strutture, nel loro complesso, non deve superare in ogni caso i ml. 10,00 fatta eccezione per motivate esigenze relative alla realizzazione di impianti tecnologici;
  - sono ammesse strutture multipiano, contenute comunque entro un'altezza massima di ml. 10,00 a condizione che la somma delle superfici lorde dei vari piani fuori terra, con esclusione dell'abitazione sia inferiore o uguale a 1,5 volte la superficie del lotto.
6. Sono ammesse deroghe all'altezza massima in caso di allineamento altimetrici a edifici preesistenti.
7. Si prescrive la messa a dimora di idonee schermature arboree atte a creare una valida barriera acustica e visuale; a tal fine il 50% delle superfici destinate a "verde profondo" dovranno essere trattate con impianti arborei ad alto fusto, con esemplari scelti tra le specie autoctone, preferibilmente caducifoglie, eventualmente associati alla messa a dimora di siepi o macchie arbustive.

## Art. 47. - Zona "D2" Spazi per lo sviluppo di attività commerciali e di servizio

### Destinazioni e regole per gli usi

1. Sono previste:
  - attività commerciali;
  - centri servizi destinati all'utilizzo da parte delle attività insediate, nonché delle strutture di interesse collettivo a servizio della zona;
  - attività turistico ricettive.
2. 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.

### Modalità di intervento

3. All'interno della zona l'attività di trasformazione edilizia avviene attraverso strumento urbanistico attuativo.

### Parametri di intervento

4. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

Rc (max)	30%
Numero di piani fuori terra abitazioni (max)	2
H. abitazioni (max)	ml. 7,5
H. fabbricati attività economiche (max)	ml. 10,0
Indice di permeabilità fondiario IPF (min.)	30%
Superficie a "verde profondo" SVP (min.)	20% della superficie scoperta del lotto

Il rapporto di copertura e altri parametri potranno subire variazioni in rapporto ai casi specifici previsti nei Progetti Norma, in particolare laddove siano previsti interventi sulla viabilità e/o la realizzazione di spazi e attrezzature di interesse pubblico.

5. Si prescrive la messa a dimora di idonee schermature arboree atte a creare una valida barriera acustica e visuale; a tal fine il 50% delle superfici destinate a "verde profondo" dovranno essere trattate con impianti arborei ad alto fusto, con esemplari scelti tra le specie autoctone, preferibilmente caducifoglie, eventualmente associati alla messa a dimora di siepi o macchie arbustive.

## Capo VI - Il territorio aperto e la zona agricola

### Art. 48. - Contenuti e campo di applicazione

1. Il campo di applicazione del presente Capo è costituito dal territorio agricolo e comprende le aree classificate come Z.T.O. E Agricola.
2. Per quanto non previsto nel presente Capo, si rimanda alle disposizioni generali contenute nel P.I., ed in particolare nelle N.T.O. e nel Regolamento Edilizio.
3. La tutela e l'edificabilità nel territorio agricolo sono disciplinate dagli artt. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004 e s.m.i., nel rispetto degli Atti di Indirizzo – articolo 50 della L.R. n. 11 del 2004, D.G.R. n° 3178 del 08 ottobre 2004 - BUR n. 105 del 22/10/2004, e D.G.R. 856 del 15 maggio 2012.
4. La nuova edificazione è ammessa esclusivamente in funzione dell'attività agricola, sia essa destinata alla residenza che a strutture agricolo-produttive, con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della LR. n.11/2004 e s.m.i., nel rispetto degli Atti di Indirizzo e delle presenti N.T.O.
5. È inoltre fatto salvo quanto previsto dal P.I. per gli ulteriori interventi specifici previsti (interventi in ambito di edificazione diffusa, edifici non più funzionali alla conduzione del fondo...) nonché le norme specifiche di cui al *Titolo XI – Repertorio F - Il territorio aperto*, nella Seconda Parte delle presenti NTO.

### Art. 49. - Z.T.O. E Agricola – Disciplina generale del territorio agricolo

#### Z.T.O. E - Salvaguardia del territorio agricolo

1. Gli interventi volti a modificare lo stato del territorio agricolo devono rispettare i caratteri specifici del sistema costituito dagli insediamenti rurali, dalla maglia poderale, dal tipo e dalle conformazioni delle alberature e delle piantate, dalle reti delle strade poderali, dei sentieri, delle capezzagne, dei corsi d'acqua ecc.
2. A tal fine deve essere garantita:
  - la cura dei corsi d'acqua, con particolare riferimento all'assetto e alla sistemazione delle sponde e degli attraversamenti;
  - il mantenimento delle alberature d'alto fusto e/o l'integrazione delle stesse con nuovi raggruppamenti arborei, formati da specie di tipo tradizionale e disposti in rapporto agli insediamenti e alla tessitura dei fondi; è comunque consentita la coltivazione delle alberature d'alto fusto per scopi produttivi (pioppeti, gelseti, ecc.)
  - il recupero e l'apertura all'uso pubblico dei sentieri e delle strade agrarie con priorità per quelli individuati negli elaborati grafici del P.L.; detti percorsi, da sistemare preferibilmente con fondo naturale, saranno utilizzati, oltre che per gli usi agricoli, anche per l'uso pedonale, ciclabile e, dove risulti compatibile, equestre. Le fasce laterali dei percorsi possono essere acquisite dal Comune o convenzionate, per realizzare attrezzature, per la ricreazione e la sosta, con l'obiettivo di favorire la fruibilità dell'ambiente rurale.
3. Nelle zone agricole è vietato senza specifica autorizzazione:
  - chiudere o interrare i fossi poderali;
  - tombinare i fossi poderali della rete scolante di bacino, fatto salvo il tombamento dei tratti strettamente necessari per l'accesso ai fondi, che può essere consentito previo nulla-osta idraulico rilasciato dal Consorzio di Bonifica.
4. Norme per la conservazione, tutela e valorizzazione del territorio agricolo sono contenute nel corpo di queste N.T.O., in relazione a funzioni, obiettivi e situazioni particolari.

#### Z.T.O. E - Destinazioni d'uso consentite

5. All'interno della Zona agricola E sono ammesse di norma le seguenti destinazioni:
  - a) la **residenza** stabile e la residenza per i conduttori dei fondi, e relative pertinenze ad uso civile, quali autorimesse, ripostigli e simili;
  - b) **attività agrituristica**. Le attività agrituristiche sono consentite in tutto il territorio rurale ai sensi ed entro i limiti di cui L.R. n. 28 del 10.08.2012 Disciplina dell'agriturismo, ittiturismo e pescaturismo e s.m.i.; sono inoltre consentite le destinazioni complementari all'attività agricola di incentivazione turistico – ricettiva a basso impatto (*bed and breakfast*, affitta-camere...) volte anche al recupero e miglioramento della qualità degli edifici esistenti e la loro riutilizzazione ed allo sviluppo socioeconomico, quali ad esempio quelle di cui alla L.R. 28 giugno 2013, n. 14 *Disposizioni in materia di agricoltura sociale*. Nuove strutture per le attività di ricezione agrituristica possono essere autorizzate nel rispetto della norma Vigente;
  - c) **attività connesse commercializzazione dei prodotti agricoli di propria produzione**.  
Ai sensi della L.R. 12-04-1999 n. 19 e successive modifiche ed integrazioni, l'imprenditore agricolo (o la società di cui al comma 1 bis dell'art. 10 della predetta L.R.) munito dell'autorizzazione all'esercizio dell'attività di produzione e vendita di piante e loro parti, nel rispetto delle condizioni di cui alla medesima L.R., può destinare alla vendita di prodotti di complemento dei prodotti dell'azienda orto-floro-vivaistica una superficie non superiore al 10% della superficie totale delle strutture aziendali adibite all'attività orto-floro-vivaistica e che, comunque, non ecceda i 1000 mq. ai sensi della LR 03/2013; in materia di parcheggi a servizio dell'attività si applicano le disposizioni stabilite per le attività commerciali di eguale dimensione;
  - d) **strutture agricole produttive**: tutti i manufatti necessari per lo svolgimento dell'attività produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad essa collegati comprensivi di allevamenti a carattere intensivo e non intensivo; si veda comunque la definizione di cui al punto 3, lettera d, degli *Atti di indirizzo* ai sensi dell'art. 50 della L.R. n.

11/2004 e s.m.i.;

e) **attività ricettiva in residenza rurale o “Country House”** ai sensi dell’art. 25, punto 7), della L.R. 4 novembre 2002, nr. 33 e s.m.i. Dette attività possono essere localizzate in ville padronali o fabbricati rurali che presentino i caratteri tipici della ruralità con una pertinenza di terreno di almeno 5.000 mq. da utilizzare per l’animazione sportivo – ricreativa che forniscono i servizi minimi stabiliti dalla normativa regionale in vigore;

f) **capanni e strutture mobili destinati all’ospitalità e ricettività connessi alle attività di agriturismo, ittiturismo e pescaturismo** di cui alla L.R. 10 agosto 2012, n. 28 “Disciplina dell’agriturismo, ittiturismo e pescaturismo”. Tali strutture potranno essere consentite previa sottoscrizione di apposito accordo pubblico – privato o atto unilaterale d’obbligo ove, in accordo con il Responsabile dell’U.T.C., saranno disciplinate le tipologie consone con il territorio agricolo circostante e le modalità di attuazione;

g) **piccoli ricoveri e modesti manufatti**: in conformità con quanto disciplinato dall’art.44 comma 5ter della LR 11/2004, è consentita la realizzazione di modesti manufatti realizzati in legno e privi di qualsiasi fondazione stabile e pertanto con palese rimovibilità, necessari per il ricovero di piccoli animali, degli animali da bassa corte, da affezione o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature essenziali alla manutenzione del fondo, nel rispetto dei seguenti parametri:

- altezza max: 2,50 ml in gronda
- materiale: solo legno;
- tipologia del tetto: a due falde con copertura in legno e sovrastante manto in coppo o in ondulato opaco di colore adeguato al contesto;
- dimensioni: max 9 mq;
- distanza di confini: 5,00 ml;
- destinazione: compatibilmente con le destinazioni di Z.T.O., sono ammessi ricovero piccoli animali di bassa corte o di utilizzo esclusivamente familiare, nonché per il ricovero delle attrezzature necessarie da giardino;
- è ammessa la realizzazione di un solo manufatto in legno per ogni unità abitativa ed esclusivamente al piano terra. Nel caso di edificio a blocco composto da più unità abitative, è ammessa la realizzazione di un manufatto in legno nella misura di uno ogni quattro unità abitativa o frazione di quattro.

6. La struttura dei piccoli ricoveri e modesti manufatti non è da considerarsi ai fini del calcolo del volume edificabile e della superficie coperta dell’area su cui insiste.

#### Z.T.O. E - Caratteri degli edifici e delle aree scoperte

7. Ogni edificazione nelle zone agricole, comprese le opere di manutenzione, restauro e ristrutturazione, dovrà essere effettuata in armonia con le forme tradizionali presenti nel territorio rurale locale; gli interventi dovranno pertanto presentare le seguenti essenziali caratteristiche:

<i>Localizzazione e caratteri insediativi</i>	<p>Nella progettazione degli interventi dovranno essere perseguiti i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• si dovrà evitare una gratuita compromissione di superficie agraria, individuando con precisione le diverse sue parti funzionali (residenza, strutture agricole produttive, giardino, orto, brolo, spazi di manovra e percorsi), privilegiando il recupero e l'accorpamento dei corpi precari e isolati, nonché il riutilizzo di quelli non più funzionali alla conduzione del fondo di cui all’Art. 52. - <i>Edifici non più funzionali al fondo</i> agricolo delle presenti N.T.O.;</li><li>• l’inserimento di nuovi fabbricati e l’ampliamento degli esistenti dovrà avvenire possibilmente in aderenza a corpi di fabbrica esistenti e comunque nel rispetto delle caratteristiche insediative proprie della zona agricola;</li><li>• sia le abitazioni sia le strutture agricole produttive dovranno essere poste in quella parte del fondo rustico già servita da strade ed eventuali servizi, in modo da evitare sprechi del territorio rurale; eventuali eccezioni devono essere adeguatamente motivate;</li><li>• prevedere la messa a dimora di alberature isolate o a filare nello spazio aziendale e/o dell’intorno delle strutture agricole produttive, con l’obiettivo di garantire un adeguato inserimento nel paesaggio agricolo, con particolare attenzione alla visibilità dalla viabilità principale.</li></ul>
<i>Piani, altezze</i>	<p>Salvo diversa indicazione e norme specifiche previste dal P.I. per l’edificazione in zona agricola vengono fissati, relative alle specifiche componenti o interventi, al rispetto dei seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• per i fabbricati residenziali è previsto un massimo di due piani abitabili fuori terra,</li><li>• sia per i fabbricati residenziali, sia per le strutture agricole produttive l’altezza massima è stabilita in 7,50 ml,</li><li>• potranno inoltre essere consentite altezze superiori a tale limite per comprovate, motivate e particolari esigenze agricole – produttive fino comunque ad un massimo di 8,00 ml dal piano campagna;</li><li>• per gli allevamenti intensivi l’altezza massima non potrà superare i m. 5,50.</li></ul>
<i>Coperture - Gronde - Pluviali</i>	<p>È obbligatorio l’uso di coperture a due falde congiunte con linea di colmo parallela al lato maggiore; sono ammesse le quattro falde unicamente in edifici a pianta centrale o nel caso in cui la lunghezza del fabbricato sia almeno il doppio della larghezza sempre che ciò sia ritenuto tipologicamente ammissibile dall’U.T.C.</p>

---

La pendenza delle falde dovrà essere uniforme e non inferiore al 30 per cento e non maggiore del 45 per cento.  
Il manto di copertura dovrà essere in tegola - canale o coppo di cotto di fattura tradizionale e costruzione naturale.  
Solo per le nuove costruzioni possono essere ammessi coppi in cemento purché di fattura e colore simili a quelli in cotto.  
Lo sporto della cornice di gronda non può essere superiore ai 60 cm.  
Per i soli edifici destinati agli allevamenti zootecnici è consentito uno sporto di gronda fino a cm. 200.  
È prescritto esclusivamente l'uso di canali di gronda a sezione semicircolare e di pluviali a sezione circolare con collocazione a vista, preferibilmente in rame.  
I pannelli fotovoltaici localizzati nelle coperture devono essere totalmente integrati nelle stesse.

---

*Elementi architettonici.*

Gli edifici devono essere di norma realizzati in unico corpo di fabbrica, con limitate articolazioni planimetriche e altimetriche.  
Gli accessori delle abitazioni quali garage, cantina, ecc., possono essere collocati all'esterno dell'abitazione nei locali adibiti ad annesso rustico.  
Sono vietati i *bow-window*, le terrazze, i balconi e i corpi aggettanti in generale.  
Sono ammessi, purché in sintonia con l'estetica del fabbricato, i balconi con sporgenza massima dal filo di facciata di mt. 0,80.  
La forometria deve essere armonicamente composta nel piano di ogni singola facciata; le finestre devono essere di forma rettangolare, con i lati lunghi in posizione verticale e con un rapporto tra altezza e larghezza compreso tra 1,40 e 1,50; non sono ammesse aperture interessanti più di un piano dell'edificio.  
Eventuali deroghe potranno essere concesse per comprovate esigenze sanitarie e per gli allevamenti zootecnici.  
Le finestre possono essere riquadrate esternamente da cornice in mattoni intonacati o pietra naturale sporgente dalla muratura fino a cm. 5 e per una larghezza minima di cm. 12.  
In caso di ristrutturazione, restauro o manutenzione straordinaria, tutti gli elementi di particolare valore architettonico e decorativo esistenti devono essere mantenuti e/o ripristinati nella loro esatta forma, dimensione e giacitura.

---

*Pareti esterne*

Tutte le pareti esterne devono essere intonacate nella loro intera estensione.  
È consentito l'uso della pietra solo per soglie e davanzali dei balconi.  
La finitura delle pareti deve essere effettuata con intonaco civile e dipintura in unica tinta per tutto il fabbricato, nella scala delle terre.  
Non sono consentiti intonaci plastici e graffiati.

---

*Serramenti - Porte e Portoni d'Ingresso.*

Tutti i serramenti esternamente devono essere in legno, naturale o verniciato.  
È vietato l'uso di persiane avvolgibili. Gli scuri devono essere a due o quattro ante, aperti verso l'esterno, in legno e tinteggiati con colori in armonia con quelli delle facciate.  
Le porte ed i portoni d'ingresso devono essere in legno e tinteggiati negli stessi colori dei serramenti di finestra.

---

*Camini esterni*

I camini esterni alla muratura perimetrale devono essere realizzati nelle forme e nelle proporzioni della tradizionale locale, a sezione rettangolare, allargata alla base, con sporgenza non maggiore a ml 0,40  
comignolo di semplice fattura prolungato almeno fino alla quota del tetto, con lastra terminale di chiusura piana di limitato spessore o di forma tradizionale con eventuale copertura in coppi.  
L'Ufficio Tecnico potrà ammettere l'utilizzo di terminali in metallo tinteggiati in colori adeguati a manto di copertura; è vietato l'utilizzo di terminali prefabbricati in cemento.

---

*Aree a parcheggio*

Nella sistemazione dei parcheggi esistenti e la formazione di quelli previsti all'interno delle aree private andrà privilegiato l'utilizzo di materiali drenanti o permeabili e la realizzazione di idonee sistemazioni a verde.

---

*Recinzioni*

Sono ammesse unicamente recinzioni realizzate in maniera tradizionale (mattoni intonacati o faccia vista, cotto, ciottoli, ecc.), o con rete, il tutto nel rispetto di quanto previsto e stabilito dal Regolamento Edilizio.  
Deve essere presentato con apposito elaborato con indicazione dei materiali utilizzati.

8. Nella costruzione, ristrutturazione, restauro e manutenzione straordinaria delle strutture agricole produttive, devono essere usati, per quanto compatibili con le diverse destinazioni d'uso, gli stessi elementi costruttivi e i materiali di finitura previsti per i fabbricati d'abitazione.
9. I criteri e requisiti di cui sopra, nel caso di ampliamenti in continuità di fabbricati caratterizzati da una precisa morfologia, devono essere precisati e resi coerenti con le preesistenze, con l'obiettivo di migliorare l'intervento globale, di unificare la lettura del fabbricato, sulla base di documentazione fotografica e planimetrica dell'intervento.

10. Aggetti, sporgenze, forometrie e dettagli architettonici con caratteri difforni, laddove siano esito di coerenti scelte architettoniche, potranno essere conservati e confermati nel caso di edifici esistenti di origine recente, nonché nei loro ampliamenti, qualora realizzati in aderenza o in prossimità.
11. Materiali e finiture diverse possono in ogni caso essere consentiti, su parere dell'U.T. Edilizia Privata, per provate esigenze di carattere produttivo e di funzionalità dei singoli interventi, fermo restando l'obbligo del mantenimento delle caratteristiche edilizie rurali, per un corretto inserimento dell'immobile nell'ambiente.
12. Previa verifica, valutazione e parere positivo del Responsabile dell'U.T.C. sono ammesse limitate deroghe alle disposizioni sui caratteri tipologici, per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione o relativi al patrimonio edilizio esistente, orientati all'edilizia sostenibile e alla sostenibilità ambientale, e in genere quelli che prevedano soluzioni tipologiche e tecnologiche finalizzate al risparmio energetico e all'uso di fonti energetiche rinnovabili.
13. Per quanto non esplicitamente citato nelle norme di questo articolo si fa riferimento alla legge regionale 11/2004 e s.m.i., ai regolamenti comunali edilizio e di igiene, ed alle leggi settoriali nazionali e regionali.

#### Z.T.O. E - Interventi di nuova edificazione

14. La nuova edificazione è ammessa esclusivamente in funzione dell'attività agricola, sia essa destinata alla residenza che a strutture agricolo-produttive, con le modalità di cui agli artt. 44 e 45 della LR. n.11/2004 e s.m.i. nel rispetto degli Atti di Indirizzo e delle presenti N.T.O.
15. Il rilascio del permesso di costruire per il nuovo edificio abitativo dovrà tenere conto, non solo della cubatura massima teorica realizzabile ai sensi della L.R. n.11/2004 e delle presenti N.T.O., ma anche delle effettive esigenze della famiglia rurale. Parimenti, l'ampliamento del preesistente edificio ad uso abitativo, ove consentito, oltre ad essere realizzato utilizzando prioritariamente l'eventuale parte rustica contigua all'edificio, ove non necessaria alla conduzione del fondo (o anche utilizzando strutture rustiche non contigue, purché rientranti nello stesso aggregato abitativo), deve prevedere, di norma, la creazione di non più di un'ulteriore unità abitativa.
16. I nuovi interventi dovranno osservare le *Norme generali* di cui al precedente Art. 49. - Z.T.O. E Agricola – *Disciplina generale del territorio agricolo*.
17. Per i ruderi e in genere gli edifici di remota origine interessati da abbandono e conseguente degrado strutturale, qualora non censiti tra i beni e i manufatti di interesse culturale e storico testimoniale, sono ammessi interventi di ristrutturazione e di ricostruzione su basi documentate delle parti crollate per eventi naturali o a seguito di eventi eccezionali o per cause di forza maggiore, a condizione che:
  - sia provata l'originaria destinazione, almeno parziale, a residenza;
  - sia allegato il rilievo del fabbricato nel quale risultino le murature in elevato, pur in assenza di informazioni sulla copertura;
  - la consistenza del manufatto sia provata da apposita documentazione, in conformità alla normativa vigente.

#### Z.T.O. E - Interventi su fabbricati esistenti, ampliamenti, recupero, cambio di destinazione d'uso

18. Ai sensi dell'art. 44, comma 5 della L.R. 11/2004, sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lett. a), b), c) e d) dell'art. 3, DPR 380/2001 e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dal presente P.I.
19. In recepimento a quanto sopra si specifica che (DGRV n. 4146/2008, Circolare n. 2/2009 e circolare n. 2/2013):
  - a) relativamente all'ampliamento concesso "fino ad un limite massimo di 800 mc comprensivi dell'esistente"** (DGRV n. 4146/2008, Circolare n. 2/2009):
    - è ammesso a favore di tutti coloro che possiedono una casa destinata ad abitazione in zona agricola, anche in assenza dei requisiti soggettivi e del piano aziendale di cui all'art.44 della L.R.11/2004;
    - l'intervento è possibile solamente sull'edificio oggetto di ampliamento. Qualora non sia possibile realizzare l'ampliamento nei modi descritti (a tal fine saranno presi in considerazione solo impedimenti oggettivi derivanti dallo stato dei luoghi) oppure ciò comprometta "l'armonia estetica del fabbricato esistente", è possibile effettuare l'ampliamento "mediante l'utilizzo di un annesso rustico eventualmente esistente purché situato nello stesso aggregato abitativo nel quale ricadono i due edifici. La compromissione dell'armonia estetica del fabbricato esistente va dimostrata, dal progettista incaricato, con estremo rigore, attraverso la predisposizione di un fascicolo contenente una relazione nella quale vengono riportate le motivazioni, una documentazione fotografica dell'edificio e dell'intorno dello stato dei luoghi, dei prospetti comparativi, relativo allo stato *ante* e *post-intervento*";
    - la relativa richiesta può essere presentata contemporaneamente ad altre richieste di intervento consentito dalle vigenti norme, da valutarsi da parte del Comune (ad es. ristrutturazione ed ampliamento);
    - va riferito all'immobile/edificio considerato nella sua totalità; eventuali successivi frazionamenti del medesimo non consentono ulteriori ampliamenti di ciascuna frazione così ottenuta. Nell'ipotesi di più case aggregate in un processo avvenuto nel corso degli anni e costituenti un edificio del tipo a schiera, l'ampliamento è ammissibile per ciascuna delle "case" costituenti la schiera, purché non costruite quali ampliamenti ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/85 o dell'art. 3 della L.R. 58/78;
    - vale esclusivamente per gli edifici che non siano oggetto di tutela da parte del P.I., sono quindi esclusi gli Edifici e spazi aperti interessati da Vincolo Monumentale art. 10 D.lgs. 42/2004 e le Ville Venete per i quali è fatto salvo quanto specificatamente previsto;
  - b) in relazione al concetto di "rispetto integrale della tipologia originaria"** (DGRV n. 4146/2008, Circolare n. 2/2009)

esso è rivolto al mantenimento delle forme tradizionali locali dell'edilizia rurale, in coerenza con le scelte di piano vocate alla valorizzazione dell'assetto territoriale tipico delle zone agricole. Per tali motivi possono essere consentiti interventi che, pur se non totalmente rivolti a mantenere l'originario aspetto dell'edificio, rispettino in ogni caso le caratteristiche tipologiche della edificazione rurale e del contesto insediativo in cui tali edifici si inseriscono, componendosi armonicamente con l'edificio esistente; a tal fine si demanda a quanto specificatamente previsto dal presente articolo ed in particolare al precedente paragrafo *Z.T.O. E - Caratteri degli edifici e delle aree scoperte*;

c) relativamente alla dicitura **“edifici da destinarsi a case di abitazione”** (Circolare n. 2/2013) nel contesto del recupero dei fabbricati esistenti:

- l'ampliamento di cui alla lettera a) è consentito e riferito non solo per gli edifici che hanno, al momento della richiesta dell'intervento, una destinazione a casa di abitazione, ma anche a edifici con destinazione diversa, purché vi sia un'esplicita previsione nel P.I. che ne consenta la variazione in destinazione abitativa (di cui all'art. *Art. 52. - Edifici non più funzionali al fondo agricolo* delle presenti N.T.O.);
- il recupero ed il cambio di destinazione d'uso sono consentiti per i fabbricati esistenti e regolamenti concessi, o sanati, e pertanto legittimati ed esistenti alla data di entrata in vigore del primo P.I. se individuati e normati puntualmente dal presente P.I. come Edifici non più funzionali al fondo agricolo di cui all'art. *Art. 52. - Edifici non più funzionali al fondo agricolo* delle presenti N.T.O., al quale si rimanda;
- sono in ogni caso ammessi gli interventi specificatamente previsti dal P.I. per gli *Edifici non più funzionali al fondo agricolo* di cui all'art. *Art. 52. - Edifici non più funzionali al fondo agricolo* delle presenti N.T.O.

20. Ai sensi dell'art. 48 comma 7 ter lettera e) della L.R. 11/2004, per le costruzioni non oggetto di tutela da parte del P.I. quali gli Edifici e spazi aperti interessati da Vincolo Monumentale art. 10 D.lgs. 42/2004 e le Ville Venete, ubicate nelle zone di protezione delle strade di cui al D.M. n. 1404/1968, e in quelle di rispetto al nastro stradale e nelle fasce di rispetto fluviale, sono consentiti, in aggiunta di cui alle lettere a), b), c) dell'art.3 del D.P.R. 380/2001,

- gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui alla lettera d) del comma 1 del citato articolo 3, compresa la demolizione e la ricostruzione in loco, oppure in area agricola adiacente, sempre che non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente sul fronte stradale o sul bene da tutelare.
- la dotazione di servizi igienici e copertura di scale esterne,
- l'ampliamento degli edifici residenziali mediante recupero di volumi preesistenti, purché il nuovo volume si sviluppi, a partire dall'edificio residenziale, in direzione opposta alle strade e/o i corsi d'acqua.

21. Per “area agricola adiacente” si intende un’area (Circolare n. 2 del 15.01.2009 – BUR n. 9 del 27.01.2009):

- esterna alla fascia di rispetto;
- che deve trovarsi in prossimità dell'area di sedime originaria, senza che la lontananza da quest'ultima sia tale da eludere la ratio della norma;
- che deve in ogni caso essere connessa "in senso funzionale" all'area di sedime originaria;
- che non deve presentare altre problematiche (ad esempio di carattere geologico, paesaggistico, idraulico, ecc. ...).

22. Per usi agrituristici, come stabilito dalla L.R. n. 28 del 10.08.2012 (Disciplina dell'agriturismo, itturismo e pesca turismo) e s.m.i. il limite massimo di ampliamento di cui al comma 1, compreso l'esistente, è elevato a mc. 1200.

23. Tutti gli interventi devono realizzarsi conformemente alle prescrizioni progettuali contemplate nel presente articolo ed in particolare al paragrafo *Z.T.O. E - Caratteri degli edifici e delle aree scoperte*.

#### Riqualificazione delle aree scoperte

24. La documentazione progettuale predisposta per gli interventi deve comprendere anche il progetto delle aree scoperte di pertinenza.

25. Allo scopo di riqualificare le aree scoperte, può essere consentita la ricostruzione in altra sede all'interno del lotto, dei manufatti di servizio al fabbricato principale, intonacati e a faccia a vista (autorimesse, ripostigli, baracche, ecc.), senza aumento del volume esistente e fino ad un massimo di mc 300 con altezza massima interna utile di 2,50 mt.; la ricostruzione deve avvenire sulla base di un progetto unitario, comprendente la sistemazione urbanistica di tutti i manufatti di servizio presenti all'interno del lotto.

26. Nelle aree a verde privato è permessa la messa a dimora di specie arboree tipiche dell'ambiente locale e l'installazione di piccoli ricoveri e modesti manufatti di cui al paragrafo *Z.T.O. E - Destinazioni d'uso consentite* lett. g), gazebo e simili strutture di limitate dimensioni, armoniosamente inseriti nel paesaggio.

#### **Art. 50. - Strutture agricole produttive**

1. Per strutture agricole produttive si intendono tutti i manufatti necessari per lo svolgimento dell'attività produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola ad essa collegati; si veda comunque la definizione di cui al punto 3, lettera d), degli Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i. (D.G.R. n° 3178 del 08 ottobre 2004 - BUR n. 105 del 22/10/2004), e D.G.R. 856 del 15 maggio 2012.

2. La nuova edificazione, o l'ampliamento delle strutture agricole produttive esistenti, è ammessa sulla base di un piano aziendale, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola, secondo i requisiti minimi previsti dall'art. 44 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., definiti con provvedimento della Giunta Regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 della medesima legge (vedi specificazioni contenute nell'allegato D della DGRV n. 3178/2004 e s.m.i.).

3. Le strutture agricole produttive dovranno essere poste in quella parte del fondo rustico già servita da strade ed eventuali servizi in modo da evitare sprechi del territorio rurale; eventuali eccezioni devono essere adeguatamente motivate.

4. Gli eventuali pannelli fotovoltaici localizzati nelle coperture devono essere totalmente integrati nelle stesse.

5. Sono fatte salve norme più restrittive contenute nelle presenti NTO.

#### Serre e vivai

6. La realizzazione di serre è disciplinata dall'art. 44, comma 6 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni, e della D.G.R. 3 febbraio 2010, n. 172 (BUR n. 21 del 09.03.2010) con la quale la Giunta Regionale ha approvato il documento tecnico-specialistico che individua le caratteristiche tecnologiche delle diverse tipologie di serre e degli elementi accessori al loro funzionamento.
7. Si precisa che la realizzazione di serre stagionali mobili, destinate ad uso temporaneo, prive di strutture murarie e costituite da telai leggeri – plastica, legno, alluminio o simili – con rivestimento trasparente morbido – tessuto nylon o simili - con altezza netta inferiore a ml 2,50, possono essere installate liberamente, purché volte esclusivamente alla forzatura delle colture.

#### Strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici

8. È ammessa la costruzione di strutture per lo stoccaggio dei reflui zootecnici senza il rispetto di alcun parametro urbanistico, a condizione che siano finalizzate all'adeguamento dell'allevamento zootecnico alla normativa vigente in materia di stoccaggio delle deiezioni animali, così come previsto dalla L.R. 11/2004 e dalla D.G.R. n. 856/2012.
9. Le distanze ed i limiti per le strutture per lo stoccaggio dei rifiuti zootecnici, come da L.R. 11/2004 saranno determinate così come previsto dalla D.G.R. 856/2012.

#### Allevamenti zootecnici intensivi e relative fasce di rispetto

10. Per gli allevamenti zootecnici intensivi, ovvero le strutture agricole produttive adibite ad allevamenti zootecnici intensivi, si applicano le specifiche disposizioni di cui alla L.R. 11/2004, degli Atti di Indirizzi (art. 50, LR 11/2004) e della D.G.R. 856 del 15 maggio 2012.
11. Il P.I. rinvia al censimento degli allevamenti zootecnici contenuto nel P.A.T. e alle relative fasce di rispetto per una ricognizione dello stato di fatto.
12. L'individuazione degli edifici riportata negli elaborati grafici del PAT. e la relativa fascia di rispetto, dovranno essere verificate ed eventualmente aggiornate alle condizioni rilevabili al momento, senza che ciò costituisca variante allo strumento urbanistico; il conseguente aggiornamento e adeguamento delle Tavole del P.I. dovrà avvenire in sede di predisposizione di Variante al P.I., individuando i seguenti tre tipi di fasce di rispetto:
- a. Distanze minime tra allevamenti e residenze civili sparse:** è la distanza minima che un allevamento deve mantenere da una qualsiasi residenza civile indipendentemente dalla Z.T.O. in cui ricade;
- b. Distanze minime reciproche tra allevamenti e residenze civili concentrate (centri abitati):** Distanza minima che l'allevamento deve mantenere dai centri abitati così come individuati dal codice della strada;
- c. Distanze minime reciproche degli allevamenti dai limiti della zona agricola:** è la distanza che un allevamento deve rispettare dalla Zona non agricola ad esclusione degli insediamenti produttivi (artigianali ed industriali, D.G.R. n.856/2012). Tale limite è in relazione alla classificazione del singolo allevamento e suo relativo punteggio (D.G.R. n.856/2012).
13. Relativamente alle modifiche delle fasce di rispetto e le eventuali deroghe da applicare in caso di realizzazione di nuovi insediamenti si richiama quanto previsto dagli Atti di Indirizzo (art. 50, LR 11/2004) e dalla DGRV n. 856/2012 e s.m.i.

#### Edificazione di nuovi allevamenti e loro ampliamento

14. L'edificazione di nuovi allevamenti intensivi, ferme restanti le altre norme di legge, è subordinata alla approvazione del progetto da parte del Comune che valuterà con attenzione la compatibilità dell'intervento con la D.G.R. 856 del 15 maggio 2012 e s.m.i., l'entità degli inconvenienti igienico – sanitari e dei presumibili impatti sul territorio.
15. Fatte salve le specifiche normative nazionali e regionali, L.R. n. 11/2004 e relativi Atti di Indirizzo e D.G.R. n.856/2012 e s.m.i., dovrà essere fornita la seguente documentazione:
- a) un elaborato tecnico-agronomico che definisca:
- le motivazioni della localizzazione prescelta per le strutture, in relazione alla consistenza ed alle caratteristiche delle aree di pertinenza dell'intervento, le caratteristiche dei corpi idrici presenti in un raggio di 200 m e la direzione dei venti dominanti;
  - l'inserimento paesaggistico dell'insediamento e le soluzioni progettuali adottate per la riduzione degli impatti nei confronti degli elementi naturali ed antropici; in particolare definisca la consistenza e l'ubicazione di siepi arboree previste a mascheramento dell'allevamento e le eventuali altre misure da adottarsi per il contenimento dell'impatto paesaggistico, forme di mitigazione ambientale con piantumazione di essenze tradizionali volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
  - emissioni atmosferiche dell'allevamento e soluzioni impiantistiche e gestionali adottate per la loro riduzione;
  - sommariamente le eventuali principali alternative strutturali, impiantistiche e gestionali alle soluzioni proposte, anche in riferimento all'applicazione delle migliori tecniche disponibili (D.G.R. n.856/2012);
  - le modalità di recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici, e/o sistemi naturali quali la fitodepurazione e/o altri sistemi, ovvero impiego di sistemi di depurazione delle acque reflue con applicazione di sistemi naturali quali la fitodepurazione, recupero delle acque gialle, recupero acque piovane, ecc.;
  - i percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc. ed opportunamente schermati;

- b) una completa documentazione fotografica del sito con foto-inserimento e valutazione dei coni visuali ante e post progetto.
16. Il Comune in sede di richiesta di nuove edificazioni e di rilascio delle autorizzazioni sia di carattere residenziale, produttivo, sia diffuse che concentrate, verificherà il rispetto dei requisiti di cui alla D.G.R. 856/2012, prevedendo nel caso l'applicazione del comma 9 bis della D.G.R. 856/2012. In particolare, in riferimento alla DGR 856/2012:
- in occasione della realizzazione di nuovi insediamenti residenziali, ivi comprese le aree di espansione edilizia, si devono rispettare le distanze reciproche stabilite dalle norme vigenti, qualora si sia già in presenza di un insediamento zootecnico;
  - in deroga a quanto previsto al precedente punto, sono ammessi solamente gli interventi di cui alla D.G.R. n°856/2012.
17. Valgono le disposizioni del Piano di Tutela delle Acque e ss.mm.ii. e, per quanto attiene gli allevamenti zootecnici e la gestione dei relativi reflui, le disposizioni attuative alla Direttiva 91/676/CEE del 12 dicembre 1991, relativa alla protezione delle acque dell'inquinamento provocato dai nitrati provenienti da fonti agricole", e DM 7 aprile 2006 "Criteri e norme tecniche generali per la disciplina regionale dell'utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento, di cui all'articolo 38 del D.lgs. 11 maggio 1999, n. 152".

#### Allevamenti zootecnici non intensivi

18. I fabbricati ad uso allevamento zootecnico non intensivo, essendo equiparati a tutti gli effetti alle altre strutture agricolo-produttive, sono soggetti alle norme di carattere generale contenute nel presente articolo.
19. L'accertamento della condizione di non intensività di un allevamento deve essere attestata da una relazione tecnico-agronomica a firma di un agronomo, nel rispetto della L.R. 11/2004 e della D.G.R. n. 856/2012.
20. Per gli allevamenti di cui al presente articolo, relativamente agli interventi di ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, trasformazione e/o cambio di attività agricola si prescrive di adottare:
- a) forme di mitigazione ambientale con messa a dimora di specie arboree e arbustive autoctone, volte a ridurre l'impatto visivo dell'intervento edilizio;
  - b) forme architettoniche semplici che si inseriscano compatibilmente con il contesto territoriale circostante, nel rispetto delle tipologie previste dal presente articolo per le *strutture agricole produttive*;
  - c) recupero ai fini dell'utilizzazione agronomica dei reflui zootecnici nonché sistemi naturali quali la fitodepurazione;
  - d) percorsi carrabili e/o pedonali realizzati con pavimentazione permeabile, ghiaia, prato, ecc.

#### Dismissione degli allevamenti intensivi

21. Considerato che nell'ambito del territorio comunale sono presenti alcuni allevamenti che determinano un impatto ambientale negativo e significative aree di rispetto, all'interno delle quali vi è una limitazione alla edificazione, ai fini di favorire la loro dismissione, con riflessi positivi sul contesto ambientale, è ammesso un loro diverso utilizzo, purché compatibile con la zona agricola, anche mediante riconoscimento del Credito edilizio.
22. L'eventuale cambio di destinazione d'uso e/o riconoscimento di credito edilizio sarà valutato e oggetto di Variante al P.I. corredata dalla sottoscrizione di un accordo pubblico privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004, che regolerà la relativa perequazione e le modalità di intervento.
23. Per gli edifici soggetti a demolizione in seguito alla dismissione di allevamenti zootecnici intensivi, per il raggiungimento degli obiettivi di tutela e valorizzazione ambientale e paesaggistica, è possibile ricorrere all'applicazione del credito edilizio, nonché accordi e convenzioni con i proprietari conformemente a quanto previsto dal comma 9 bis della D.G.R. 856/2012, precisando che le opere realizzate in violazione di norme di legge o di prescrizioni di strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica ovvero realizzate in assenza o in difformità dai titoli abilitativi non danno luogo a riconoscimento del credito edilizio, salvi i casi in cui sia intervenuta la sanatoria secondo la normativa vigente. Gli interventi possono essere attuati a mezzo di P.U.A. e previa riclassificazione urbanistica delle aree, attraverso una variante al P.I. che ne disciplini il procedimento e le modalità di attuazione.

### **Art. 51. - Ambiti interessati dalla presenza di Beni Culturali nel territorio agricolo**

1. Il P.I. recepisce dal P.R.G. previgente le misure di tutela per gli ambiti di valore culturale in zona agricola E<sup>25</sup>, individuati negli elaborati grafici con specifico cartiglio (B.C.), comprendenti sia gli edifici da tutelare, sia gli immobili contigui,
2. Gli ambiti interessati dalla presenza di Beni Culturali nel territorio agricolo sono soggetti a P.U.A. con finalità di recupero.
3. Tutti gli interventi edilizi all'interno degli ambiti di tutela, con la sola esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono soggetti alla presentazione di un progetto comprendente "l'analisi preliminare" degli immobili interessati, di cui al successivo paragrafo D).

#### A - Destinazioni d'uso.

4. All'interno dell'ambito di tutela, il cambio di destinazione d'uso è consentito per le strutture agricole produttive dismesse e dichiarate non più funzionali, con esclusione di essiccatoi e allevamenti intensivi. La nuova destinazione è definita puntualmente dal P.I. al *Titolo IX – Repertorio D - Edifici non più funzionali al fondo agricolo*.

<sup>25</sup> Originariamente individuati nel P.R.G. ai sensi dell'art. 10 L.R. 24/85

5. Oltre alla destinazione residenziale sono ammesse attività turistico ricettive e di ristorazione legate all'ospitalità rurale, nonché l'artigianato artistico e di servizio, purché legati alla residenza, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti e comunque incompatibili con la residenza.
6. Il cambio di destinazione d'uso dovrà essere regolato da una convenzione o, nei casi previsti, da un P.U.A. con finalità di recupero, al fine di reperire gli standard primari.

#### B - Disciplina degli interventi

7. Gli edifici sono individuati nelle tavole del P.I. e classificati con i relativi gradi di tutela nelle schede allegate alle presenti N.T.O. Sono inoltre individuati, in dette schede, gli edifici privi di valore, distinguendo in relazione ai valori presenti nell'ambito:
  - edifici coerenti;
  - edifici in parziale contrasto;
  - edifici in totale contrasto.
8. Nel caso di demolizione di edifici privi di valore, pari volume potrà essere ricostruito:
  - all'esterno dell'ambito di tutela, purché la destinazione d'uso del volume demolito rimanga invariata e sia conforme alle destinazioni d'uso ammesse della zona nella quale viene ricollocato il volume;
  - in altra sede, all'interno dell'ambito di tutela, mediante P.U.A. con finalità di recupero esteso all'intero ambito.
9. Le analisi preliminari al progetto possono dimostrare valori architettonici diversi da quelli risultanti dal P.I.; tale analisi preliminare consentirà una più precisa valutazione sulle qualità architettoniche dell'edificio, che potrà conseguentemente condurre ad una variazione di più o meno un grado rispetto al grado di protezione assegnato negli elaborati dello strumento urbanistico vigente. Questa operazione non è consentita per i gradi di protezione 1 e 6.

#### C - Tutela e riqualificazione degli spazi scoperti.

10. Gli elaborati di progetto per gli interventi dovranno prevedere la sistemazione degli spazi scoperti pertinenti l'edificio, mediante il recupero degli elementi di valore storico, artistico o di particolare valore (artistico, costruttivo, storico testimoniale ecc.).

#### D - Analisi preliminare

11. Tutti gli interventi, esclusi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, sono soggetti alla presentazione di un progetto basato sull'analisi di tutti gli immobili esistenti nell'Ambito di Tutela. Il progetto può riguardare anche solo parte degli immobili compresi nell'Ambito di Tutela, ma deve essere corredato da un'analisi dell'intero ambito.
12. L'analisi preliminare contiene:
  - una relazione, accompagnata da una planimetria in scala 1:200 (o di maggior dettaglio) e da una adeguata documentazione fotografica, riguardante gli edifici e gli spazi scoperti di pertinenza dell'Ambito di Tutela, sufficiente a descrivere i caratteri fondamentali degli immobili, le permanenze di valore storico, architettonico, ambientale, le fondamentali trasformazioni edilizie e funzionali succedutesi nel tempo;
  - il rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 (o di maggior dettaglio) degli edifici o parti di edificio interessati dall'intervento e degli spazi scoperti di pertinenza. Il rilievo deve comprendere le piante dei piani, i prospetti e le sezioni, con l'indicazione delle principali strutture edilizie, delle condizioni statiche ed igieniche degli immobili, dei materiali e finiture di interesse storico, delle principali trasformazioni d'uso succedutesi nel tempo.

#### E - Gradi di intervento sugli edifici

---

<i>Grado di tutela "1"</i>	<p>Riguarda gli edifici e i manufatti di rilevante valore storico, architettonico, ambientale.</p> <p>Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, da eseguire nel rispetto delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• restauro e ripristino dei paramenti esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale;</li> <li>• conservazione o ripristino dei caratteri distributivi dell'edificio nelle parti di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e dimensione dei locali nelle altre parti;</li> <li>• consolidamento delle strutture principali e/o sostituzione di parti non recuperabili, senza modificare la posizione e la quota delle murature portanti, dei solai, delle volte, delle scale e del tetto;</li> <li>• inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;</li> <li>• mantenimento o ripristino dei portici e delle parti aperte originarie ancora riconoscibili mediante l'analisi preliminare;</li> <li>• restauro e ripristino degli spazi scoperti.</li> </ul> <p>È consentito l'uso di materiali e tecniche costruttive anche diverse da quelle originarie, purché rispettino i caratteri architettonici dell'edificio e i caratteri dell'ambiente circostante.</p> <p>Per le parti di edificio prive di valore culturale, individuate sulla base dell'analisi preliminare di cui al precedente paragrafo D), sono consentiti anche gli interventi di ristrutturazione edilizia, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.</p>
----------------------------	---

---

<i>Grado di tutela "2"</i>	<p>Riguarda edifici e manufatti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) di interesse storico, architettonico, ambientale interessati da trasformazioni edilizie che ne hanno diminuito il valore culturale;</li> <li>b) di valore tipologico e storico documentale, integri o con possibilità di recuperare i caratteri originari mediante limitati interventi.</li> </ol> <p>Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, da eseguire nel rispetto delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• restauro e ripristino dei parametri esterni e degli ambienti interni qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti già modificati nel tempo, purché l'intervento non alteri i caratteri architettonici dell'edificio e sia finalizzato a rendere il prospetto coerente con i valori da tutelare;</li> <li>• conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;</li> <li>• consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare la quota delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;</li> <li>• eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio per migliorare le condizioni di abitabilità;</li> <li>• inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;</li> <li>• mantenimento delle parti aperte e dei portici originari ancora riconoscibili al piano terra degli edifici;</li> <li>• restauro e ripristino degli spazi scoperti.</li> </ul> <p>Per le parti di edificio prive di valore culturale, individuate sulla base dell'analisi preliminare di cui al precedente paragrafo D), sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e di ricostruzione, purché finalizzati alla riqualificazione architettonica e ambientale.</p> <p>Può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo dei fabbricati, purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi caratteri e i valori architettonici degli edifici.</p>
<i>Grado di tutela "3"</i>	<p>Riguarda gli edifici e i manufatti di interesse tipologico e storico documentale interessati da trasformazioni edilizie che hanno alterato l'originario valore culturale.</p> <p>Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, nonché limitati interventi di ricostruzione e di ampliamento, da eseguire nel rispetto delle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• restauro e ripristino dei parametri esterni e degli ambienti interni, qualora risultino di documentato valore culturale; sono consentiti anche interventi di ricomposizione dei prospetti già modificati nel tempo, purché le modifiche e le eventuali nuove aperture non alterino i caratteri architettonici dell'edificio;</li> <li>• conservazione dei caratteri distributivi dell'edificio, qualora risultino recuperabili e di documentato valore culturale, con possibilità di modificare la distribuzione e la dimensione dei locali nelle parti prive di valore;</li> <li>• consolidamento delle strutture principali e sostituzione di parti non recuperabili, con possibilità di adeguare le altezze minime dei locali a quelle stabilite dai regolamenti vigenti, senza modificare la quota delle finestre, della linea di gronda e del colmo del tetto;</li> <li>• eventuale sopraelevazione del piano di calpestio al piano terreno dell'edificio, per migliorare le condizioni di abitabilità;</li> <li>• inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;</li> <li>• mantenimento delle parti aperte e dei portici originari ancora riconoscibili al piano terra degli edifici;</li> <li>• restauro e ripristino degli spazi scoperti;</li> <li>• ricostruzione delle parti prive di valore culturale, se finalizzata alla riqualificazione architettonica e ambientale.</li> </ul> <p>Può essere consentita la costruzione di locali di servizio nel sottosuolo dei fabbricati, purché disimpegnati da collegamenti interni e a condizione che non vengano compromessi i caratteri e i valori architettonici degli edifici.</p>
<i>Grado di tutela "4"</i>	<p>Riguarda edifici il cui interesse culturale è rappresentato dalla localizzazione e dalla configurazione planimetrica, documentata nei catasti storici.</p> <p>Sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, ricostruzione del volume esistente e ampliamento fino ad un massimo di mc. 100 per edificio, nel rispetto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• degli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici;</li> <li>• delle destinazioni d'uso previste dal P.I.;</li> <li>• delle norme sui distacchi previste per la zona residenziale.</li> </ul>

<i>Grado "5" Demolizione e ricostruzione</i>	Riguarda interventi di parziale o totale demolizione e ricostruzione nella stessa sede di edifici in contrasto parziale con i valori presenti nell'ambito di tutela, ma riconducibili ad una configurazione compatibile con le preesistenze di valore. Le costruzioni dovranno rispettare le prescrizioni previste per gli edifici con grado di tutela 4; L'attuazione è prevista, di norma, con intervento diretto.
<i>Grado "6" Demolizione senza ricostruzione</i>	Riguarda edifici o parti di edifici in contrasto con i valori presenti nell'ambito di tutela, per i quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione. Gli interventi consentiti devono essere realizzati in modo da non compromettere eventuali preesistenze di valore.
<i>Grado "7" Edifici privi di tutela</i>	Per gli edifici privi di tutela sono consentiti tutti gli interventi, compresa la demolizione e ricostruzione: <ul style="list-style-type: none"> <li>• nella stessa sede con intervento diretto;</li> <li>• in altra sede, all'interno dell'ambito di tutela, previa formazione di P.U.A. con finalità di recupero.</li> </ul> Le definizioni e l'approfondimento dei temi di indagine sarà valutata dal progettista in relazione al tipo e all'importanza dell'intervento. L'U.T.C. ha comunque facoltà di richiedere ulteriori approfondimenti, mediante la produzione di elaborati, documenti, campionature, ritenuti necessari per la valutazione dell'intervento.

#### **Art. 52. - Edifici non più funzionali al fondo agricolo**

1. La Legge Regionale n.11/2004 demanda al P.I. l'individuazione dei fabbricati ritenuti non più funzionali alla conduzione di un fondo rustico o meglio all'Azienda Agricola a questi collegata; anche il P.A.T., all'art. 11.2 demanda al P.I. la suddetta individuazione.
2. A seguito di istanze degli aventi titolo, sussistendo le condizioni previste dalla normativa vigente, gli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo:
  - sono indicati con apposita grafia nelle Tavole del P.I.;
  - possono essere riconvertiti a destinazioni diverse da quelle agricole, secondo quanto disposto dal presente articolo e dalle norme specifiche al *Titolo IX – Repertorio D - Edifici non più funzionali al fondo agricolo*. delle presenti N.T.O.
3. L'individuazione di nuovi edifici non più funzionali al fondo agricolo è effettuata nel P.I., anche con successive varianti, nel rispetto dei seguenti criteri e alle seguenti condizioni:
  - a) motivi che giustificano la non funzionalità di un fabbricato, da individuare tra i seguenti:
    - non esiste più un fondo rustico e conseguentemente un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non più appartenenti ad un'azienda agricola);
    - esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti, o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti).
  - b) la presentazione di:
    - una relazione a firma di un agronomo, che attesti la non funzionalità del fabbricato e che illustri i motivi per cui il fabbricato è ritenuto non più funzionale;
    - una dichiarazione di legittimità dello stesso fabbricato e della sua esistenza ai sensi di legge da almeno dalla data di entrata in vigore del P.I.
4. Per tutti i fabbricati classificati come *edifici non più funzionali al fondo agricolo*, valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) gli interventi dovranno essere realizzati conformemente alle prescrizioni progettuali contemplate nelle presenti N.T.O. per la Zona agricola E; in particolare dovranno essere coerenti, o resi coerenti, con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che, per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi e nel rispetto delle tipologie e caratteristiche costruttive di cui al precedente Art. 49. - *Z.T.O. E Agricola – Disciplina generale del territorio* agricolo, paragrafo *Z.T.O. E - Caratteri degli edifici e delle aree scoperte*;
  - b) devono essere presenti e/o opportunamente integrate le opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni;
  - c) devono essere osservate le distanze dagli allevamenti esistenti ai sensi della normativa vigente;
  - d) deve essere presente una congrua dotazione di aree a parcheggio, oltre a quanto già prescritto per la residenza, per le altre destinazioni.
5. Il cambio di destinazione d'uso di edifici non più funzionali al fondo agricolo comporta il divieto di realizzare nuove strutture agricole produttive riferiti alla stessa proprietà/azienda agricola, eccetto nei casi di cambio di indirizzo produttivo o ampliamento dell'azienda agricola adeguatamente documentati.
6. Il cambio di destinazione d'uso di edifici non più funzionali al fondo agricolo prevede il pagamento dei relativi oneri. Sono a carico del Titolare del titolo abilitativo i contributi di urbanizzazione tabellari, riferiti alla Zona E, ed ogni altro onere per l'urbanizzazione, allaccio, servizi etc. ovvero le eventuali opere richieste dal Comune necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area.

#### **Art. 53. - Ambiti della zona agricola soggetti a interventi di equipaggiamento paesistico-ambientale**

1. Con specifica grafia e simbolo di asterisco di colore verde il Piano degli Interventi individua aree agricole residuali finitime ad interventi infrastrutturali e/o di urbanizzazione del territorio e altresì fasce lungo i tracciati e gli snodi viabilistici principali.

2. Gli interventi di equipaggiamento paesistico-ambientale sono costituiti principalmente dalla messa a dimora di specie arbustive o arboree che, per le specie selezionate e le conformazioni risultino adeguate alle caratteristiche pedologiche e climatiche dell'area interessata, allo scopo di:
  - conservarne le caratteristiche ambientali e paesaggistiche di pregio;
  - consolidare e rafforzare il ruolo estetico ed ecologico del paesaggio, evidenziando e valorizzando elemento significativi della morfologia dei suoli, i confini di appoderamento, le geometrie della rete idraulica e dei quelle dei percorsi rurali;
  - mitigare l'impatto paesaggistico dell'urbanizzazione e delle infrastrutture e ridurre l'impatto dei fattori inquinanti.
3. In questi ambiti non sono ammesse nuove costruzioni. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'Art.3 del DPR 380/2001, nonché, fatti salvi gli edifici riconosciuti come "Beni culturali" e quelli comunque soggetti a vincolo monumentale e artistico:
  - la demolizione e la ricostruzione *in loco* per inderogabili motivi di staticità o di tutela della pubblica incolumità;
  - la dotazione di servizi igienici e ogni altro ampliamento necessario per adeguare l'immobile alla disciplina igienico-sanitaria vigente;
  - la copertura di scale esterne;
  - l'ampliamento della destinazione residenziale mediante il recupero dell'eventuale annesso rustico sempreché non necessaria alla conduzione del fondo; ove ciò non sia possibile è ammessa l'utilizzazione di una parte non contigua purché rientrante nello stesso aggregato abitativo.
4. Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno prevedere la sistemazione degli spazi esterni di pertinenza in modo coerente con le caratteristiche di zona.
5. La destinazione d'uso di costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo è disciplinata al *Titolo IX – Repertorio D - Edifici non più funzionali al fondo agricolo*.
6. Possono essere realizzati percorsi pedonali, ciclabili e percorribili a cavallo.

#### **Art. 54. - Ambiti della zona agricola per l'attuazione di previsioni della pianificazione sovraordinata**

1. Con specifica grafia il Piano degli Interventi individua i seguenti "Ambiti per l'attuazione di previsioni della pianificazione sovraordinata":
  - Le zone agricole comprese entro il "Parco dei Mulini"; per le quali si rinvia all'Art. 89. - *Parco urbano e Parco agricolo della campagna aperta - Parco dei Mulini - (Art. 59 bis N.d.A. P.A.Q.E.)* nella Seconda Parte di queste NTO;
  - il sito di localizzazione preferenziale dell'infrastruttura denominata "Volano Infrastrutturale dei Trasporti" prevista dal PAQE, oggetto del seguente paragrafo.  
  
Sito di localizzazione preferenziale del "Volano infrastrutturale dei trasporti". Norme di salvaguardia
2. Trattasi di un ambito individuato dal P.A.T. per la localizzazione dei servizi di interesse pubblico denominati "Volano infrastrutturale dei trasporti", ai sensi dell'Art.16 quater del P.A.Q.E.
3. Poiché la previsione non risulta dotata dei caratteri di operatività richiesti per il suo inserimento nel Piano degli Interventi, negli elaborati grafici di progetto viene individuata, con finalità ricognitive, una porzione di territorio agricolo comprendente:
  - il sito di localizzazione preferenziale dell'attrezzatura, come schematicamente individuato negli elaborati grafici del P.A.T.;
  - l'ambito circostante il sito, come area di localizzazione preferenziale degli interventi di mitigazione paesaggistica ed ambientale connessi alla realizzazione dell'attrezzatura prevista dal P.A.Q.E.
4. Le aree così individuate sono destinate dal P.I. a zona agricola; eventuali piani di sviluppo delle aziende agricole dovranno essere elaborati in modo da non compromettere la possibilità di realizzare quanto previsto dal P.A.Q.E.

#### **Art. 55. - Ambiti di edificazione diffusa**

##### Ambiti di edificazione diffusa. Definizione e ruolo

1. Il P.I. negli elaborati grafici individua operativamente gli ambiti di edificazione diffusa in recepimento, aggiornamento e specificazione delle *Edificazioni diffuse* individuate dal P.A.T., ricadenti in Zona agricola.
2. Gli ambiti di edificazione diffusa:
  - si riferiscono ad aree quasi completamente edificate in territorio agricolo con destinazioni d'uso principalmente residenziale, collocate generalmente lungo le strade e provviste delle principali opere di urbanizzazione;
  - la delimitazione di tali ambiti è da intendersi riferita ad aree che necessitino di azioni di recupero e razionalizzazione, per quanto possibile, degli insediamenti residenziali esistenti in coerenza con gli obiettivi di contenimento e riqualificazione su cui si fonda la L.R. 11/2004 e s.m.i.;
3. all'interno di tali ambiti l'edificazione non presenta nessi di funzionalità con l'attività agricola e non sono consentite destinazioni d'uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi. Sono pertanto esclusi dagli ambiti di edificazione diffusa gli eventuali edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola, comprendendo tra questi le abitazioni degli imprenditori agricoli e le strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate.
4. Sono comprese negli ambiti di "Edificazione diffusa" alcune le attività produttive in zona impropria, per le quali vale la relativa specifica disciplina delle presenti N.T.O. e la legislazione vigente in materia.

5. I perimetri degli ambiti di urbanizzazione diffusa individuati dal P.I., in conseguenza del dettaglio di scala e per consentire la definizione di un più coerente disegno urbanistico del tessuto edilizio, possono essere ulteriormente modificati ed aggiornati, nel rispetto delle modalità previste dall'art. 9.3 "Ambiti di Edificazione Diffusa" delle Norme Tecniche del P.A.T., esclusivamente mediante Variante al P.I.
6. Gli interventi previsti negli ambiti di edificazione diffusa di cui al presente articolo dovranno uniformarsi agli indirizzi progettuali previsti per la zona agricola E di cui all'Art. 49. - *Z.T.O. E Agricola – Disciplina generale del territorio* agricolo delle presenti N.T.O.

#### Ambiti di edificazione diffusa. Usi previsti ed usi esclusi

7. Rispetto alle destinazioni d'uso ammesse per la Zona E, fatte salve le limitazioni di cui al precedente comma 3, negli ambiti di edificazione diffusa sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
  - residenza stabile;
  - agriturismo;
  - attività connesse alla produzione e commercializzazione dei prodotti agricoli con esclusione delle strutture agricole produttive di cui alla lettera d) dell'Art. 49. - *Z.T.O. E Agricola – Disciplina generale del territorio* agricolo, paragrafo *Z.T.O. E - Destinazioni d'uso consentite*;
  - attività ricettive (ristoranti, bar, alberghi, residence);
  - attività artigianali di servizio (laboratori e spazi espositivi connessi);
  - uffici, studi professionali, centri di attività terziarie;
  - attività commerciali di vicinato;
  - depositi e magazzini.
8. Sono inoltre ammesse le attività vivaistiche, con i relativi spazi commerciali.

#### Ambiti di edificazione diffusa. Modalità di intervento

9. Salvo diversa specifica prescrizione prevista dalle presenti N.T.O., all'interno degli ambiti di edificazione diffusa l'attività di trasformazione edilizia avviene per intervento edilizio diretto.

#### Ambiti di edificazione diffusa. Interventi sugli edifici esistenti e ampliamenti

10. Negli ambiti di edificazione diffusa sono ammessi gli interventi descritti all'Art. 49. - *Z.T.O. E Agricola – Disciplina generale del territorio* agricolo, paragrafo *Z.T.O. E - Interventi su fabbricati esistenti, ampliamenti, recupero, cambio di destinazione d'uso*, nel rispetto delle destinazioni d'uso previste; per gli edifici con destinazioni non compatibili sono ammessi i soli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'Art. 3 del DPR 380/2001.
11. L'ampliamento di edifici residenziali è ammesso, in generale, entro un volume edificabile massimo di mc. 800 comprensivo dell'esistente.
12. gli interventi di ristrutturazione e ampliamento sono consentiti nel rispetto delle seguenti norme:
  - per usi diversi dalla residenza, l'ampliamento di edifici esistenti alla data di adozione del Piano è ammesso fino ad una Superficie Utile (S.U.) non maggiore del 100% dell'esistente, con rapporto di copertura massimo del 50% del lotto di pertinenza; tali interventi dovranno prevedere il contestuale adeguamento, all'interno dell'area di pertinenza degli standard primari e la realizzazione dei parcheggi a servizio dell'attività, i quali dovranno essere accessibili dalla strada;
  - per gli interventi di ristrutturazione di edifici residenziali esistenti, senza cambio di destinazione d'uso sono ammessi ampliamenti:
    - entro il 20 per cento del volume esistente per gli edifici unifamiliari, anche se tra loro accostati;
    - non maggiore a 80 mc per alloggio per altri tipi edilizi, senza aumento del numero delle unità abitative.
13. Gli interventi su edifici esistenti non devono in ogni caso ridurre la superficie per parcheggi ed autorimesse private al di sotto dei limiti di legge.
14. Per tutti i fabbricati esistenti e regolarmente concessi, o sanati, alla data di entrata in vigore del P.I., la ristrutturazione globale con cambio di destinazione d'uso:
  - è sempre ammessa qualora interessi edifici aventi volume non superiore a 800 mc.;
  - per gli edifici aventi volumetria superiore a 800 mc. gli interventi devono essere regolati nell'ambito di accordi pubblico privato, finalizzati alla precisa definizione del programma funzionale, del volume risultante dall'intervento dell'adeguatezza dei siti e delle opere di urbanizzazione esistenti; l'adeguamento e integrazione di queste ultime potrà essere oggetto di specifica convenzione.

#### Ambiti di edificazione diffusa. Interventi puntuali di nuova edificazione – NE

15. Con la sigla "ne" negli elaborati grafici e una specifica normativa al Art. 82. - *Interventi puntuali di nuova edificazione* residenziale, il P.I. disciplina l'individuazione puntuale degli interventi di nuova edificazione ad uso residenziale, finalizzati a rispondere a esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, nel rispetto del dimensionamento dei singoli A.T.O., in conformità all'Art.9.3 comma 7 lettera E delle Norme Tecniche del PAT. L'eventuale individuazione di ulteriori interventi puntuali di nuova edificazione potrà avvenire a seguito di Variante al P.I., e sarà conseguente a specifiche richieste dei soggetti interessati, valutate ammissibili dall'Amministrazione Comunale.
16. Gli interventi di nuova edificazione sono consentiti fino ad un massimo di mc. 800, salvo diverse indicazioni puntuali, solamente laddove individuati nelle Tavole con la sigla – "ne", ovvero nuovi interventi inseriti a seguito delle richieste pervenute.

17. Il valore della possibilità edificatoria individuato e precisato dal P.I. è quello massimo consentito e è riferito alla realizzazione un unico fabbricato con non più di due unità abitative.
18. Sono fatte salve le individuazioni e prescrizioni conseguenti ad accordi/atti unilaterali d'obbligo sottoscritti ai quali si rimanda; in specifico le eventuali prescrizioni particolari individuate potranno essere verificate ed eventualmente meglio precisate da parte dell'U.T.C. in sede di presentazione del progetto edilizio.
19. Gli interventi di nuova edificazione, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento dovranno garantire le seguenti condizioni atte al miglioramento del contesto dell'insediamento:
- realizzazione/integrazione delle indispensabili opere di urbanizzazione primaria eventualmente carenti;
  - riordino e riqualificazione degli ambiti di pertinenza;
  - demolizione o eliminazione di altri elementi di degrado dei nuclei rurali eventualmente presenti: baracche, tettoie, box in lamiera, vecchi ricoveri per animali domestici, ecc.;
  - sistemazione e messa in sicurezza degli accessi dalla strada;
  - ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in adeguamento al contesto ambientale;
  - adozioni di misure di mitigazione ambientale nel caso in cui tali azioni si rendano necessarie;
  - eventuale predisposizione di progettazione unitaria, che tenga in considerazione quanto sopra e che potrà essere richiesta dall'Ufficio Tecnico in sede di presentazione di istanza a costruire;
  - le caratteristiche degli edifici dovranno conformarsi a quanto previsto all'Art. 49. - Z.T.O. E Agricola – *Disciplina generale del territorio agricolo*, paragrafo Z.T.O. E - *Caratteri degli edifici e delle aree scoperte* delle presenti N.T.O.;
  - dovranno essere il più possibile tutelati gli eventuali varchi residui nel fronte edificato lungo la strada.

## Capo VII - Zone Territoriali Omogenee "F" destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

### Art. 56. - Zona "Fi" Aree per l'istruzione

#### Destinazioni e regole per gli usi

1. Nelle Z.T.O. Fi è prevista la realizzazione di strutture ed impianti destinati alla istruzione pubblica, nonché ai relativi servizi.
2. È ammessa la realizzazione di strutture ed impianti sportivi a servizio della popolazione scolastica.

#### Modalità di intervento

3. Intervento edilizio diretto, previa redazione di un progetto unitario esteso all'intera Z.T.O. "Fi".

#### Parametri di intervento

4. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

IF (max)	mc./mq. 3,00
RC (max)	50%
Indice di permeabilità fondiario IPF (min.)	30%
Superficie a "verde profondo" SVP (min.)	20% della superficie fondiaria

I suddetti parametri potranno essere modificati dalle norme specifiche previste dalle presenti N.T.O., in particolare nella Seconda Parte "Disciplina dei luoghi".

5. La dotazione di parcheggi pubblici non deve essere inferiore a:
  - 2 posti auto per aula nelle aree destinate all'istruzione di tipo prescolastico o scolastico dell'obbligo.
  - 5 posti auto per aula nelle aree destinate all'istruzione superiore la dotazione minima non deve essere inferiore.
6. Le aree destinate a parcheggio devono essere opportunamente dotate di filari alberati e di verde a valenza ambientale.

#### Norme specifiche per l'"Ateneo di ebanisteria"

7. Il P.I. individua l'Ateneo di Ebanisteria<sup>26</sup>, una struttura finalizzata alla formazione, specializzazione e riqualificazione di figure professionali legate al settore del mobile e alla ricerca di tecnologie innovative nella lavorazione del legno, anche in collaborazione con le aziende del settore.
8. L'utilizzo e la gestione di tale struttura da parte di Enti o di privati devono essere regolati da apposita convenzione.
9. L'Amministrazione Comunale deve attivare una serie di iniziative in collaborazione con il sistema Universitario e i Centri professionali di settore al fine di promuovere e valorizzare a livello sovracomunale tale struttura.
10. Si ammettono tutte quelle strutture necessarie alle suddette funzioni quali: aule, laboratori, uffici, foresteria, biblioteca, sale riunioni, spazi espositivi e quant'altro necessario al conseguimento delle finalità dell'Ateneo di Ebanisteria.
11. La dotazione di parcheggi pubblici non deve essere inferiore a 0,8 mq/mq di Superficie lorda (S.L.).
12. Per l'attuazione degli interventi edilizi di trasformazione il Piano degli Interventi raccomanda che sia sostituito il muro di recinzione che delimita l'area a nord (lungo via Bellevere) e ad est, dove costituisce un elemento detrattore della qualità e determina una barriera visuale, sia per i giardini privati delle abitazioni circostanti, sia in corrispondenza delle relative strade di accesso. La nuova recinzione dovrà permettere relazioni visuali da e verso gli spazi aperti della struttura scolastica, adeguate al carattere degli spazi limitrofi, differenziandosi in relazione alla presenza di strade, spazi pubblici o giardini privati...
13. In conformità alle prescrizioni dell'Art.9.9 delle Norme Tecniche del PAT gli interventi di trasformazione previsti nell'Ateneo di ebanisteria dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità a VAS.

<sup>26</sup> Art.32 della Norme di Attuazione del Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.).

## Art. 57. - Z.T.O. Fc - Aree per attrezzature e impianti di interesse comune

### Destinazioni e regole per gli usi

1. Sono Zone destinate alla realizzazione di strutture relative alla pubblica amministrazione, alle attività civiche, culturali, ricreative, sociali, religiose, mercati di quartiere, caserme e ad altre attività di servizio pubblico nonché ai relativi servizi.

### Modalità di intervento

2. In tali zone il P.I. si attua per intervento edilizio diretto, previa redazione di un progetto unitario esteso all'intera Z.T.O. "Fc".
3. Eventuali deroghe possono essere concesse dal Consiglio comunale in sede di approvazione del progetto unitario di cui al comma 2 del presente articolo.
4. Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti o di privati aree in concessione o di proprietà degli stessi. L'utilizzazione di tali aree e l'esercizio degli impianti debbono essere regolati da apposita convenzione registrata e trascritta nei Registri Immobiliari.

### Parametri di intervento

5. Gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

IF (max)	mc./mq. 3,00
Rc (max)	50%
H. fabbricati (max)	ml. -
Indice di permeabilità fondiario IPF (min.)	30%

I suddetti parametri potranno essere modificati dalle norme specifiche previste dalle presenti N.T.O., in particolare nella Seconda Parte "Disciplina dei luoghi".

6. La dotazione di parcheggi pubblici non deve essere inferiore a quella degli insediamenti di carattere commerciale e direzionale di cui al comma 9 lettera d) dell'Art. 16. - *Parcheggi* delle presenti N.T.O.
7. Le aree destinate a parcheggio devono essere opportunamente corredate da alberature a filare e/o siepi arbustive.

### Norme specifiche per strutture ed impianti a carattere sanitario: "Cittadella Sanitaria"

8. Nelle Zone Fc destinate ad accogliere strutture ed impianti a carattere ospedaliero o sanitario, nonché i relativi servizi:
  - la dotazione di parcheggi pubblici non deve essere inferiore a quella degli insediamenti di carattere commerciale e direzionale di cui al comma 6° dell'Art. 5 delle presenti N.d.A., con riferimento all'intera superficie lorda degli uffici sommata al 50% di quella destinata ai trattamenti terapeutici.
  - possono essere ammesse le strutture di accoglienza per il personale sanitario.

### Norme specifiche per le Zone destinate a servizi tecnologici

9. Nelle zone destinate ad accogliere impianti, strutture e servizi tecnologici di interesse sia generale sia locale, è ammessa la realizzazione di un alloggio da destinare al custode, entro un volume edificabile massimo di 500 mc. per ogni singola Z.T.O., a condizione che specifiche situazioni di igiene, di disturbo o di pericolosità non si oppongano a tale realizzazione.
10. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti N.T.O. valgono le specifiche norme regionali e nazionali.

### Norme specifiche per la Z.T.O. Fc Centro Tabacchi

11. Il Piano degli Interventi individua con specifica sigla il "Centro Tabacchi"<sup>27</sup> e detta norme particolari per le quali si rinvia al *Progetto Norma n 12 – Centro Tabacchi*.

### Ambito di localizzazione preferenziale del "Volano Infrastrutturale dei trasporti"

12. Con specifica sigla il P.I. individua l'ambito di localizzazione preferenziale delle attrezzature e servizi denominati "Volano infrastrutturale dei trasporti"<sup>28</sup>; per le relative norme si rinvia all'Art. 54. - *Ambiti della zona agricola per l'attuazione di previsioni della pianificazione sovraordinata*.

### Norme specifiche per gli impianti di distribuzione di carburante per autotrazione (Fc75)

13. Sono individuate con sigla (75) le stazioni di servizio esistenti e in progetto,
14. la localizzazione e le caratteristiche di nuovi impianti andrà prevista nel contesto di varianti specifiche che introducano zone idonee o con procedimento SUAP in Variante al P.I.

<sup>27</sup> Art. 40 delle Norme di Attuazione del Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.)

<sup>28</sup> Art.20 del P.A.Q.E.

## Art. 58. - Zona "Fs" Aree attrezzate per parco, per il tempo libero e lo sport

### Destinazioni e regole per gli usi

1. Le zone Fs sono destinate a parchi, giardini, verde attrezzato, campi gioco, impianti ed attrezzature sportive dei relativi servizi.
2. All'interno delle zone destinate ad impianti ed attrezzature sportive di proprietà pubblica è ammessa la realizzazione di un alloggio da destinare al custode, entro un volume edificabile massimo di mc. 500 per ogni singola zona.

### Modalità di intervento

3. In tali zone il P.I. si attua per intervento edilizio diretto, previa redazione di un progetto unitario esteso all'intera Z.T.O. "Fs".
4. Eventuali deroghe possono essere stabilite dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto unitario.

### Criteri per gli interventi

5. Con riferimento agli impianti ed alle attrezzature sportive la dotazione di parcheggi pubblici deve basarsi sugli standard espressi dalle norme C.O.N.I., per ogni tipo di disciplina sportiva e per la capienza massima di ogni impianto,
6. Nel caso di realizzazione di zone a verde pubblico o parco e gioco, la dotazione dei parcheggi non deve essere inferiore al 10% della superficie di Z.T.O.; le aree destinate a parcheggio devono essere opportunamente dotate di filari di alberi e di verde a valenza ambientale; devono essere utilizzati per almeno il 50% della superficie complessiva del parcheggio materiali che evitino l'impermeabilizzazione eccessiva del suolo; impiegando preferibilmente blocchetti reticolari in calcestruzzo e verde.
7. All'interno delle zone "Fs" esistenti, compatibilmente con le caratteristiche delle singole zone, negli interventi sostitutivi di esemplari arboree, si devono preferire essenze autoctone o naturalizzate.
8. All'interno delle zone "Fs" di nuovo impianto è escluso l'utilizzo di essenze non autoctone o naturalizzate.
9. È consentita l'edificazione di chioschi e di altre strutture leggere di servizio al pubblico e di piccoli edifici da destinare esclusivamente alle attrezzature per la manutenzione o a servizio degli impianti sportivi. Tali strutture e piccoli edifici debbono venire realizzati con materiali naturali o tradizionali ed opportunamente inseriti nell'ambiente circostante. Nel caso di impianti sportivi sono ammesse strutture coperte per attività sportive (palestre, piscine coperte ed altro)

### Norme Specifiche per la "Cittadella dello sport di Bovolone"

10. In attuazione del Piano Area Pianure e Valli grandi Veronesi e dell'Art.9.9 del PAT, nelle attrezzature sportive esistenti di via Olimpia il Piano degli Interventi individua la "Cittadella dello sport di Bovolone", quale insieme di strutture e spazi destinati all'atletica leggera e alla promozione di attività legate alla cultura, allo sport e alle tradizioni locali.
11. Il Piano Area interpreta la cittadella dello sport di Bovolone e le analoghe strutture di Legnago e Cerea, quali elementi di una rete funzionalmente interconnessa, destinata ad attività sportive multidisciplinari e a funzioni a queste correlate.
12. In conformità alle prescrizioni dell'Art.9.9 delle Norme Tecniche del PAT gli interventi previsti all'interno della Cittadella dello sport di Bovolone, dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità a VAS.

### Norme specifiche per le zone Fs "Parco sportivo della Ex Base aeronautica"

13. Come Z.T.O. Fs il Piano degli Interventi individua la ex base militare dell'aeronautica, lungo la S.P.20; per le norme si rinvia all'Art. 90. - *Parco della campagna aperta – Parco sportivo della Ex Base aeronautica.*

### Norme specifiche per le zone Fs private destinate ad attrezzature sportive

14. Il P.I. definisce norme specifiche per le zone Fs di proprietà privata (parchi e circoli sportivi, club...) computabili come standard urbanistici in funzione delle convenzioni che ne regolino l'eventuale uso pubblico.
15. gli interventi dovranno rispettare i seguenti parametri:

H. (max)	ml. 7,5
Rc (max)	10%
Superficie a "verde profondo" SVP (min.)	30% della superficie fondiaria

I suddetti parametri potranno essere modificati dalle norme specifiche previste dalle presenti N.T.O., in particolare nella Seconda Parte "Disciplina dei luoghi".

### Norme specifiche per altri spazi aperti a dominante vegetale Fs98 e Fs100

16. Con la sigla 98 "Aree per la mitigazione di infrastrutture / attrezzature e per arredo" e la sigla 100 "Giardini privati ed aree verdi da conservare in ambito urbano" il Piano degli Interventi individua aree che, seppure prive di particolari attrezzature, svolgono una funzione ecologica:
  - di mitigazione dell'impatto ambientale di infrastrutture, attrezzature, particolari attività
  - di tutela di spazi verdi e ineditati all'interno o ai margini del sistema insediativo, conservandone la *porosità* ambientale e favorendo la conservazione e l'arricchimento della naturalità diffusa.

17. all'interno di tali aree non è ammesso nessun intervento edilizio, sono fatti salvi gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'Art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e quelli consentiti dai gradi di protezione per gli edifici eventualmente presenti.

## Art. 59. - Z.T.O. Fp - Parcheggi

### Z.T.O. Fp - Usi previsti ed usi esclusi

1. Le Z.T.O. Fp sono caratterizzate dall'uso "Spazi scoperti pavimentati" (P).
2. Sono previsti altresì:
  - "Spazi scoperti verdi" (V) con funzione di mitigazione paesaggistica e ambientale e per la formazione di dispositivi di compatibilità idraulica;
  - Autorimesse pubbliche o private.
3. Sono ammessi sia interventi sugli spazi esistenti (anche al fine di ridurre la percentuale di superficie impermeabilizzata attraverso la sostituzione dell'asfalto con pavimentazioni permeabili o semipermeabili), sia la realizzazione di nuove aree per la sosta.

### Z.T.O. Fp - Modalità di intervento

4. Intervento edilizio diretto (quando non diversamente specificato nella Seconda Parte di queste NTO).

### Z.T.O. Fp - Criteri per gli interventi

5. Quando possibile gli spazi di parcheggio di nuova realizzazione dovranno essere trattati con materiali permeabili o semipermeabili o, in alternativa, dovranno prevedere una significativa presenza di aree verdi, destinate alla parziale infiltrazione delle acque meteoriche e al miglior inserimento nel paesaggio urbano.
6. Gli spazi a parcheggio dovranno essere di norma alberati.

### Z.T.O. Fp - Norme specifiche per le "Parcheggi scambiatori auto-cicli"

7. Gli elaborati grafici del P.I. individuano con la sigla "95" associata al simbolo asterisco una serie di "parcheggi scambiatori" tra auto e biciclette. I parcheggi scambiatori sono localizzati lungo la rete della mobilità ciclabile, dove il P.I. prevede l'attivazione ed il progressivo potenziamento dei servizi di intermobilità, ovvero elementi a servizio della rete della mobilità ciclabile. I punti di interscambio e di sosta sono individuati utilizzando e/o riqualificando strutture esistenti o prevedendo nuovi elementi.

## Capo I - Le reti della mobilità

### Art. 60. - Viabilità

1. Le strade esistenti e gli elementi costitutivi della rete di viabilità prevista dal Piano degli Interventi sono delimitati negli elaborati grafici del Piano degli Interventi con linea continua, priva delle campiture colorate riferita alle Z.T.O.
2. Le strade esistenti comprendono sia tracciati di proprietà pubblica, sia ambiti di proprietà privata, che svolgono un ruolo di interconnessione locale e sovralocale, nonché una funzione di distribuzione e di accesso veicolare alle aree rurali e urbanizzate.
3. Laddove il P.I. non ne preveda il potenziamento i tracciati viari dovranno mantenere le caratteristiche funzionali esistenti, salvaguardando - e ove possibile migliorando - le caratteristiche in termini di sicurezza, fruibilità, *comfort* e impatto ambientale. Particolare attenzione dovrà essere prestata nella progettazione degli elementi di moderazione del traffico e dissuasori di velocità.
4. Fatto salvo il rispetto di quanto definito dal Regolamento edilizio la sistemazione e la realizzazione delle sedi viarie, e di ogni relativo manufatto, compresa l'illuminazione stradale, per tipi di materiali utilizzati e per metodi di impiego, deve essere compatibile con la morfologia del territorio interessato e coerente con gli altri elementi costitutivi della rete di viabilità.
5. Quando la grafia delle strade di progetto sia compresa all'interno di un ambito di attuazione del Piano (Progetto Norma, Progetto Unitario ecc.) essa indica la previsione di un'infrastruttura da realizzarsi contestualmente all'intervento previsto nello stesso ambito di attuazione.

### Art. 61. - S.P.3 ter "Mediana"

1. Dai documenti di pianificazione sovraordinata e dal P.A.T., il Piano degli Interventi recepisce il tracciato di progetto relativo alla S.P.3 ter "Mediana".
2. Il tracciato in progetto rappresentato negli elaborati grafici del P.I. e la relativa fascia di rispetto hanno una funzione di salvaguardia, l'istituzione di un vincolo è legata all'attualità ed efficacia dei relativi provvedimenti amministrativi di programmazione; la previsione di interventi in aree prossime al tracciato in progetto dovrà pertanto essere preceduta da una attenta verifica dell'insieme di vincoli e previsioni in essere.
3. L'adeguamento cartografico degli elaborati conseguente alla progettazione esecutiva dell'opera, a variazioni del tracciato e degli eventuali interventi di mitigazione e compensazione paesaggistico – ambientale saranno oggetto di specifica variante al Piano degli Interventi.

### Art. 62. - Marciapiedi, percorsi pedonali, ciclabili e punti attrezzati per il cicloturismo

1. Il marciapiede rappresenta un elemento costitutivo della sezione stradale, pertanto la sua superficie non è computabile ai fini della dotazione di standard primari o secondari, salvo i casi in cui esso sia integrato a piazze o aree verdi di estensione pari o superiore a 1.000 mq.
2. In fase di progettazione delle opere di urbanizzazione, la traslazione del marciapiede in modo da consentire l'accesso agli stalli di parcheggio dalla corsia carrabile, non elimina il legame funzionale di questa con il marciapiede, il quale rimane elemento costitutivo della sezione stradale, come stabilito al precedente comma 1.
3. I percorsi pedonali, ciclabili, alcuni dei quali sono individuati in prima istanza nel P.I., sono spazi vincolati per la conservazione, l'ampliamento e la realizzazione ex novo della rete ciclopedonale a uso collettivo; l'Amministrazione Comunale, con appositi progetti e conseguenti atti deliberativi, si riserva di individuare percorsi pedonali, piste ciclabili e punti attrezzati per il cicloturismo anche se non espressamente individuati negli elaborati grafici del P.I.
4. Nell'individuazione dei percorsi della rete ciclopedonale deve essere valutata prioritariamente l'opportunità di recuperare i tracciati minori esistenti sul territorio (strade vicinali, interpoderali, sentieri) in modo tale da non alterare le caratteristiche originarie del paesaggio.
5. Le dimensioni minime delle sezioni sono definite dal Regolamento Edilizio.
6. Il Comune, nel procedere o sovrintendere alla progettazione tecnica di tali percorsi:
  - stabilisce per ognuno di essi le specifiche caratteristiche in relazione al contesto paesaggistico ed ambientale,
  - cura che la rete di tali percorsi costituisca un tramite organico e continuo tra il Capoluogo e le frazioni, i principali nuclei abitati di particolare pregio ambientale ed architettonico e la campagna aperta,
  - individua la segnaletica più appropriata, garantendone la coerenza con analoghi elementi di informazione e arredo urbano.
7. Con riferimento agli itinerari ciclabili si richiama quanto prescritto da normative e criteri tecnici stabiliti dalla Regione per la programmazione, progettazione e la realizzazione di infrastrutture ed attrezzature ciclabili.
8. Le piste ciclabili previste lungo il fiume Menago sono da considerarsi prioritarie ai fini della pianificazione e programmazione regionale relativa alla mobilità ciclabile.

9. Lungo i percorsi della rete ciclopedonale possono essere messe a dimora alberature, macchie e siepi arbustive e possono altresì essere collocate attrezzature e dispositivi a servizio degli utenti quali fontane, portabiciclette, sedute, cestini portarifiuti e quant'altro possa essere ritenuto opportuno.
10. Gli spazi di cui al presente Articolo sono da considerarsi prioritari nell'applicazione delle direttive CEE relative ad interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale.
11. I punti attrezzati per il cicloturismo sono centri di scambio intermodale attrezzati ed organizzati quali testate di percorsi pedonali, ciclabili, di cui al precedente comma, o quali punti di partenza per itinerari ciclabili sulla rete delle strade secondarie esistenti, all'interno delle porzioni di territorio caratterizzate da significative valenze paesistiche, morfologiche o ambientali.
12. I punti attrezzati per il cicloturismo, in specie, se direttamente associati a punti di interscambio, possono essere dotati di particolari, specifici servizi quali ricoveri per biciclette, punti di ristoro, piccolo commercio e quant'altro possa essere ritenuto necessario od opportuno.

## Capo II - Rete ecologica

### Art. 63. - Elementi della Rete ecologica e Norme del Piano degli Interventi

1. Il Piano degli Interventi definisce una disciplina operativa gli elementi costitutivi della "rete ecologica" individuata dal P.A.T., costituita da:
  - corridoi ecologici,
  - *stepping stone* (isole ad elevata naturalità).
2. Attraverso la zonizzazione e norme specifiche il Piano degli Interventi:
  - mantiene e salvaguarda le funzioni agricole presenti e quelle coerenti e/o compatibili con l'agricoltura e con l'ambiente;
  - esclude interventi di nuova edificazione nelle zone agricole e promuove il riordino degli aggregati edilizi esistenti;
  - prevede e promuove il trasferimento delle attività incompatibili con l'ambiente (attività produttive/commerciali in zona impropria, allevamenti intensivi o comunque fonte di potenziale inquinamento, ecc.);
  - salvaguarda e favorisce lo sviluppo, densificazione, ricomposizione e ricostituzione in sistemi continui degli elementi naturali che strutturano la rete ecologica (reticolo di corsi d'acqua minori e apparati vegetali ad esso connessi, masse arboree, sistemi di siepi rurali, ecc.);
  - favorisce la fruizione turistica del territorio aperto, attraverso l'organizzazione di percorsi ciclopedonali connessi con gli insediamenti, e la promozione di attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente;
  - promuove l'adozione di colture e tecniche di conduzione che potenziano la biodiversità e crea l'habitat ideale per il passaggio della fauna.
3. Con specifica Variante al P.I. e/o Piano ambientale, il Comune procederà a identificare e normare tipi e caratteristiche dei moduli vegetazionali da impiegare per favorire la continuità ecologica, migliorare la coesione del sistema naturale e ridurre la frammentazione, articolando gli interventi in relazione a:
  - aree verdi di maggiore estensione e con notevole differenziazione degli habitat;
  - aree boscate anche minime;
  - ecosistemi di rinaturalizzazione.
4. Nel recepire le Norme Tecniche del P.A.T. il Piano degli interventi prescrive che all'interno della Rete ecologica:
  - devono essere conservati, valorizzati e/o adeguatamente compensati gli elementi vegetazionali lineari di connessione della rete ecologica, filari e siepi, quali elementi importanti per la qualità e la produttività degli agroecosistemi;
  - gli interventi di ampliamento della viabilità esistente e di nuova previsione, e in generale gli interventi di trasformazione del territorio che possono comportare l'introduzione di nuove barriere, naturali o artificiali, in grado di interrompere la continuità della rete complessiva, devono essere accompagnati da interventi di mitigazione/compensazione e operazioni che garantiscano efficacemente le possibilità di superamento dell'effetto-barriera previsto e quindi la persistenza delle connessioni ecologiche.
  - sono consentite nuove attività previo studio di compatibilità ambientale con indicazione delle misure di mitigazione da attuare, che dimostri la loro compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete.
5. Nel recepire le Norme Tecniche del P.T.C.P.<sup>29</sup> il Piano degli Interventi prescrive che all'interno delle aree comprese nelle "*Stepping stone*" e nei "corridoi ecologici":
  - i progetti di nuova costruzione di infrastrutture di interesse pubblico (strade, ferrovie, edifici, impianti, ecc.) dovranno prevedere interventi di compensazione ambientale idonea a mantenere costante o migliorare l'indice di equilibrio ecologico esistente, quantificati con metodi analitici.
  - oltre agli interventi ammessi dalla legislazione vigente, sono ammessi interventi finalizzati al recupero funzionale degli edifici o volumi esistenti e/o regolarmente autorizzati in zona agricola, con cambio di destinazione d'uso ad esclusivo scopo abitativo, ricettivo, ricreativo, sportivo e del tempo libero con finalità di fruizione del territorio circostante;
  - qualsiasi intervento di nuova edificazione o infrastrutturazione ammesso dovrà essere oggetto di accordo e corredato da specifica normativa, finalizzata a garantire il corretto inserimento nel contesto ambientale.
6. Per quanti attiene i caratteri paesaggistici e funzionali delle aree oggetto del presente articolo:
  - per il "Corridoio ecologico" individuato dal P.A.T. coincidente con il "Parco agricolo della campagna aperta - Parco dei Mulini", si rinvia anche alla specifica normativa nella Seconda Parte di queste Norme "Disciplina dei Luoghi
  - per la "*Stepping stone*" individuata dal P.A.T. coincidente con il "Parco urbano della campagna aperta - Parco dei Mulini" si rinvia anche alla specifica normativa nella Seconda Parte di queste Norme "Disciplina dei Luoghi.

### Art. 64. - Recupero ambientale - paesaggistico e riconversione funzionale di siti di ex cava nei corridoi ecologici

In attuazione delle Norme del PTCP relative agli elementi della "rete ecologica" il Piano degli Interventi incentiva la riqualificazione delle ex cave, ricorrendo alla creazione di biotopi artificiali, come zone umide, anche rinaturalizzando la morfologia delle sponde e l'assetto complessivo degli spazi di cava, utilizzando per la riqualificazione esclusivamente essenze erbacee, arbustive ed arboree autoctone.

<sup>29</sup> Art. 49 "Area nucleo, isola ad elevata naturalità e corridoio ecologico"

#### **Art. 65. - Naturalità diffusa. Tutela degli spazi verdi e delle alberature**

1. Per gli spazi scoperti non pavimentati in area urbana deve essere previsto un appropriato assetto della vegetazione, con la messa a dimora di alberi e arbusti, da selezionare nel rispetto delle caratteristiche ambientali dei siti, utilizzando preferibilmente essenze autoctone o naturalizzate.
2. In area urbana l'abbattimento di alberi, siano isolati o nel contesto di parchi e giardini, è ammesso solo nel caso di comprovate esigenze, previa autorizzazione del competente ufficio comunale. Devono essere sempre mantenuti gli esemplari arborei aventi caratteristiche cospicue o di particolare pregio.
3. Qualora, per malattia o pubblica incolumità, dovessero essere abbattuti alberi esistenti, sia isolati che nel contesto di parchi o giardini, gli stessi devono essere sostituiti con esemplari adulti.
4. Le alberature a filare e le siepi localizzati in fregio ai tracciati stradali, anche privati o interpoderali, nonché a divisione di proprietà e colture, o lungo i corsi d'acqua naturali o artificiali, vanno mantenute; nel caso di lavori le stesse vanno protette e, se necessario, sostituite con esemplari adulti; l'eliminazione di alberi va limitata allo stretto indispensabile all'esecuzione di migliorie o per l'apertura di nuovi tracciati.

#### **Art. 66. - Corsi d'acqua**

1. Costituiscono "Invariante" i corsi d'acqua nella loro continuità, con gli elementi che ne garantiscono la funzionalità dal punto di vista idraulico e ambientale.
2. Nei tratti dei corsi d'acqua interni all'insediamento, il P.I. consolida o ricostruisce, dove possibile, le relazioni con gli spazi pubblici contigui (strade, percorsi pedonali, piazze, aree verdi, ecc.).

## **Capo I - Norme transitorie e finali**

### **Art. 67. - Realizzazioni in corso. Disciplina transitoria**

1. Dalla data di adozione del presente P.I. è sospeso il rilascio di titoli abilitativi in contrasto con le nuove previsioni. Sugli edifici esistenti sono comunque sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
2. nel rispetto dei principi di economicità, efficacia e semplificazione dell'azione amministrativa, il presente P.I. non si applica a:
  - i procedimenti avviati a seguito di istanze presentate prima della data di adozione del presente P.I. salvo che i lavori vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio. Qualora i lavori non vengano completati entro tale termine, è pronunciata la decadenza del titolo abilitativo per la parte non realizzata;
  - le varianti in corso d'opera dei titoli abilitativi edilizi efficaci alla data di adozione del presente P.I., purché le stesse non prevedano aumento del carico insediativo;
  - i progetti di opere pubbliche per i quali, alla data di adozione del presente P.I., sia intervenuta l'approvazione del progetto;
3. sono considerati compatibili con il presente P.I. i progetti di opere pubbliche o di pubblica utilità inseriti negli atti di programmazione delle opere pubbliche, approvati alla data di adozione del presente P.I.
4. I P.U.A. approvati e convenzionati in data anteriore all'entrata in vigore delle presenti N.T.O. mantengono tutta la loro validità ed efficacia per l'intera durata dei termini a loro assegnati dalla relativa Convenzione.

### **Art. 68. - Edifici esistenti in contrasto con il P.I.**

1. Gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni previste dal P.I., ove non sia previsto l'intervento mediante Piano Urbanistico Attuativo o l'esproprio, non sono soggetti ad alcuna procedura coattiva. Essi possono subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti N.T.O. e possono essere soggetti ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
2. Nel caso di edifici in contrasto con il P.I. preordinati all'esproprio, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
3. Per gli immobili sedi di attività produttive inquinanti sono consentiti i miglioramenti igienici e tecnologici atti a ridurre i fattori inquinanti ed a migliorare le condizioni di lavoro degli addetti, purché ciò non costituisca potenziamento della capacità produttiva.

### **Art. 69. - Norme abrogate**

Con l'approvazione del presente P.I. sono abrogate le disposizioni del P.R.G. previgente, fatto salvo quanto previsto al comma 5 dell'Art. 2. - *Contenuti e campo di applicazione del Piano degli Interventi.*

### **Art. 70. - Sanzioni**

Per le contravvenzioni alle norme delle presenti N.T.O. si applicano le sanzioni previste dalla normativa vigente.

### **Art. 71. - Poteri di deroga**

1. Il Comune, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, può rilasciare titoli abilitativi, in deroga alle norme e alle previsioni del P.I. nei casi previsti dall'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, nr. 380 e s.m.i.
2. Il Comune potrà esercitare, altresì, i poteri di deroga al P.I. consentiti da altre norme statali o regionali vigenti, con la procedura ivi prevista. I poteri di deroga riguardano anche le ricostruzioni a seguito di calamità naturali o cause di forza maggiore.

### **Art. 72. - Indirizzi**

L'Amministrazione Comunale di Bovolone si riserva con apposito atto deliberativo di fornire indirizzi circa l'interpretazione delle presenti N.T.O. Tecniche Operative.

### **Art. 73. - Rinvio**

Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti N.T.O., si applicano le disposizioni della legislazione urbanistica nazionale e regionale.



# 2

Parte Seconda - Disciplina dei Luoghi



**Capo I – Norme specifiche per le Z.T.O. A e negli ambiti interessati da norme di P.U.A. compresi entro centri storici**

**Art. 74. - Norme specifiche per le Z.T.O. A**

Z.T.O.	Note e norme specifiche
A/1	La Z.T.O. è compresa nel <i>Progetto Norma n 4 - Galleria di Villafontana - I luoghi centrali</i> , nell' <i>Ambito di intervento 4.2 - Galleria di Villafontana: attrezzature. attività economiche, abitazioni</i> . Gli edifici sono interessati dalla scheda BC/28 di cui al successivo Art. 75. - <i>Norme specifiche per il patrimonio edilizio individuato ai sensi dell'Art.10 della L.R.24/1985</i> .
A/2 -	La Z.T.O. è compresa nel <i>Progetto Norma n 4 - Galleria di Villafontana - I luoghi centrali</i> , nell' <i>Ambito di intervento 4.2 - Galleria di Villafontana: attrezzature. attività economiche, abitazioni</i> .
A/3	La Z.T.O. è compresa nel <i>Progetto Norma n 4 - Galleria di Villafontana - I luoghi centrali</i> , nell' <i>Ambito di intervento 4.2 - Galleria di Villafontana: attrezzature. attività economiche, abitazioni</i> . Dall'intervento di ristrutturazione globale dovrà risultare un edificio della medesima altezza dell'esistente, conservando, e ripristinando ove necessario, i caratteri tipologici dell'edilizia del centro storico, rivolgendo particolare attenzione a: <ul style="list-style-type: none"> <li>• il rapporto con l'architettura degli edifici che costituiscono la cortina edilizia:</li> <li>• la conferma di una forometria regolare e l'allineamento dei fori tra piano terra e primo piano</li> </ul> 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. Sull'edificio non sono in ogni caso applicabili gli articoli 6 e 7 della L.R.14/2019.
A/4 - A/5	Nessuna particolare nota o prescrizione.
A/6	All'interno della zona è presente un ambito di validità di un P.U.A..
A/7-A/14	Nessuna particolare nota o prescrizione.
A/15	Nella zona è presente un edificio con Vincolo D.lgs. 42/2004.

**Art. 75. - Norme specifiche per il patrimonio edilizio individuato ai sensi dell'Art.10 della L.R.24/1985**

1. Il Piano degli Interventi recepisce e aggiorna la normativa specifica definita dalla Variante al P.R.G. Schede BB.CC. in zona agricola (D.C.C. n°23 del 21/05/1999, successivamente recepite dalla VGPRG) finalizzata alla tutela dei beni culturali tipici della zona rurale.
2. Le norme specifiche sono costituite da schede relative a ciascun ambito individuato, identificate dalla sigla "BC" seguita da numerazione progressiva.
3. In alcuni casi il P.I. ha modificato la Z.T.O. entro al quale sono classificati quei beni culturali che, sebbene tipici della zona rurale, risultano ora inseriti nel contesto urbano consolidato e non hanno più relazioni fisiche con il territorio agricolo; nella tabella di seguito sono elencati i nuovi riferimenti e i relativi codici identificativi:

Codice BC nel P.R.G. previgente	Codice BC o altro riferimento nel P.I. Note e norme specifiche
BC/01 - BC/04	Numerazione confermata, si rinvia alle relative schede di intervento.
BC/05	Numerazione soppressa, si rinvia alle N.T.A. del P.U.A. identificato il n. 49.
BC/06 - BC/16	Numerazione confermata, si rinvia alle relative schede di intervento.
BC/17	Scheda soppressa, i fabbricati sono stati demoliti dopo crolli che ne avevano compromesso il recupero.
BC/18 - BC/19	Numerazione confermata, si rinvia alle relative schede di intervento.
BC/20	Numerazione confermata, si rinvia alle relative schede di intervento. In conformità alle prescrizioni dell'Art.9.9 delle Norme Tecniche del PAT gli interventi previsti nell'area della Pieve di San Giovanni Battista dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità a VAS.
BC/21	Numerazione soppressa. Corte Noris, compresa nel <i>Progetto Norma n 4 - Galleria di Villafontana - I luoghi centrali</i> ; nell' <i>Ambito di intervento 4.2 - Galleria di Villafontana: attrezzature. attività economiche, abitazioni</i> .

BC/22 - BC/24	Numerazione confermata.
BC/25 - BC/27	Schede soppresse perché esterne al territorio comunale.
BC/28	Numerazione soppresa. Villa Metravich, compresa nel <i>Progetto Norma n 4 - Galleria di Villafontana - I luoghi centrali</i> , nell' <i>Ambito di intervento 4.2 - Galleria di Villafontana: attrezzature. attività economiche, abitazioni.</i>
BC/29	Villa Tebaldi al Persegarol, compresa nel Progetto Norma n 10 – Estendere il sistema dei luoghi centrali, Ambito di intervento 10.5 - Villa Panteo Tebaldi Maestrello.
BC/30 - BC/31	Numerazione confermata, si rinvia alle relative schede di intervento.
BC/32	Scheda soppresa perché esterna al territorio comunale.
BC/33	Numerazione confermata, si rinvia alle relative schede di intervento.

**Capo I - Norme specifiche per le Z.T.O. B1, B2, C1, D1.1, D1.2 e negli ambiti interessati da norme di P.U.A.**

**Art. 76. - Norme specifiche per le Z.T.O. B1**

<b>Z.T.O.</b>	<b>Note e norme specifiche</b>
B1/01	Nessuna particolare nota o prescrizione.
B1/02- B1/3	Interessata dal <i>Progetto Norma n 2 - Galleria di Villafontana – Il paesaggio a nord</i>
B1/04- B1/8	Nessuna particolare nota o prescrizione.
B1/9	Nella zona sono possibili con intervento edilizio diretto interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'Art. 3 del DPR 380/2001; altri tipi di intervento devono avvenire in conformità ai criteri e agli indirizzi progettuali previsti all'Art. 18 del Piano di Area Quadrante Europa.
B1/10, B1/11	Interessata dal <i>Progetto Norma n 4 - Galleria di Villafontana - I luoghi centrali</i>
B1/12 e B1/13	Interessate dal <i>Progetto Norma n 9 - Rigenerazione corridoio residenziale e commerciale urbano di via Madonna</i>
B1/14 – B1/18	Nessuna particolare nota o prescrizione.
B1/19 – B1/20	Sono presenti attività produttive in zona impropria
B1/21 – B1/37	Nessuna particolare nota o prescrizione.
B1/38	Gli interventi dovranno conformarsi alle norme specifiche previste all'Art. 86. - <i>Aree di progettazione unitaria – Piccoli nodi urbani</i>
B1/39 – B1/49	Nessuna particolare nota o prescrizione.
B1/50 – B1/53	Interessate dal <i>Progetto Norma n 10 – Estendere il sistema dei luoghi centrali</i>
B1/54-B1/58	Nessuna particolare nota o prescrizione.
B1/59	Si attuano con intervento diretto: <ul style="list-style-type: none"> <li>• gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) Art.3 DPR 380/2001,</li> <li>• l'ampliamento fino al 15% di ogni singolo alloggio esistente per comprovata necessità di adeguamento igienico-sanitario e fino ad un massimo di mc. 30 per ogni unità immobiliare.</li> </ul> L'intervento edilizio convenzionato è previsto per interventi di nuova costruzione e recupero del volume esistente mediante ristrutturazione globale, nel rispetto dei seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>• IF (max): mc/mq 2,5</li> <li>• Numero di piani fuori terra (max): 2</li> <li>• H. fabbricati (max): m. 7,5.</li> </ul>
B1/60-B1/72	Nessuna particolare nota o prescrizione.
B1/73	È presente un'attività produttiva in zona impropria
B1/74-B1/102	Nessuna particolare nota o prescrizione.
B1/103	Interessata dal <i>Progetto Norma n 18 - Nuove abitazioni e parcheggi in via Bellevere</i>
B1/104-B1/106	Nessuna particolare nota o prescrizione.
B1/107	Interessata dal <b>Errore. L'origine riferimento non è stata trovata.</b>
B1/108-B1/113	Nessuna particolare nota o prescrizione.
B1/114	Gli interventi dovranno conformarsi alle norme specifiche previste all'Art. 86. - <i>Aree di progettazione unitaria – Piccoli nodi urbani</i>
B1/115-B1/116	Nessuna particolare nota o prescrizione.
B1/117	Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'Art. 3 del DPR 380/2001. Gli interventi di trasformazione sono subordinati alla redazione di un P.U.A. con finalità di recupero, con previsioni planivolumetriche, che garantisca la riqualificazione del tessuto insediativo. Nell'ambito di elaborazione del P.U.A. andrà valutata l'opportunità di realizzare i volumi risultati dall'intervento in aderenza, anche parziale, alla parete cieca dell'edificio che limita la Zona a sud ovest. L'altezza degli edifici risultanti dall'intervento dovrà rapportarsi a quella della cortina edilizia lungo via Paradiso.
B1/118-B1/131	Nessuna particolare nota o prescrizione.
B1/132	Gli interventi dovranno conformarsi alle norme specifiche previste all'Art. 86. - <i>Aree di progettazione unitaria – Piccoli nodi urbani</i>
B1/133, B1/134	Nessuna particolare nota o prescrizione.
B1/135	È presente un'attività produttiva in zona impropria
B1/136, B1/141	Nessuna particolare nota o prescrizione.
B1/142	È presente un'attività produttiva in zona impropria
B1/143, B1/144	Nessuna particolare nota o prescrizione.
B1/145	Interessata dal <i>Progetto Norma n 20 – Completare il margine urbano di San Pierino</i>

B1/146-B1/154	Nessuna particolare nota o prescrizione.
B1/155	La zona, servita da tracciati stradali dalla sezione ridotta che si concludono a fondo cieco, è caratterizzata da elevata densità edilizia e rapporti di copertura elevati. L'Ufficio Tecnico Comunale potrà richiedere che l'esecuzione di interventi di ampliamento, ristrutturazione o nuova edificazione (e tutti gli interventi che comportino incremento del carico urbanistico) si associ al miglioramento/potenziamento delle opere di urbanizzazione esistenti, con particolare riferimento alla realizzazione di piazzole per l'inversione di marcia degli autoveicoli, spazi di parcheggio, percorsi pedonali di collegamento con l'argine del Menago, realizzazione di collegamenti pedonali e/o carrabili con i tracciati stradali.
B1/156-B1/163	Nessuna particolare nota o prescrizione.
B1/164	Interessata dal <i>Progetto Norma n 19 - Piazzale Mulino. Ricostruire un rapporto con l'acqua</i>
B1/165-B1/179	Nessuna particolare nota o prescrizione.
B1/180	Interessata dal <i>Progetto Norma n 23 - Recupero ambientale di un'area produttiva in via Nenni</i>
B1/181-B1/186	Nessuna particolare nota o prescrizione.
B1/187	È presente un'attività produttiva in zona impropria. Gli interventi di riconversione dovranno conformarsi alle norme specifiche previste all'Art. 86. - <i>Aree di progettazione unitaria – Piccoli nodi urbani</i>
B1/188	Nessuna particolare nota o prescrizione.
B1/189-B1/190	Gli interventi dovranno conformarsi alle norme specifiche previste all'Art. 86. - <i>Aree di progettazione unitaria – Piccoli nodi urbani</i>
B1/191-B1/194	Nessuna particolare nota o prescrizione.
B1/195	È presente un'attività produttiva in zona impropria

#### Art. 77. - Norme specifiche per le Z.T.O. B2

Z.T.O.	Note e norme specifiche
B2/1 - B2/2	Interessate dal <i>Progetto Norma n 9 - Rigenerazione corridoio residenziale e commerciale urbano di via Madonna.</i>
B2/3	È presente un'attività produttiva in zona impropria.
B2/4-B2/13	Nessuna particolare nota o prescrizione.
B2/14	L'intervento edilizio diretto è consentito solo per gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'Art. 3 del DPR 380/2001. L'intervento edilizio convenzionato è previsto per interventi di nuova costruzione e recupero del volume esistente mediante ristrutturazione globale, nel rispetto dei seguenti parametri: <ul style="list-style-type: none"> <li>• IF (max): 1,3 mc/mq</li> <li>• Numero di piani fuori terra (max):2</li> <li>• H. fabbricati (max): m.7,5</li> </ul> Gli interventi sono subordinati alla dimostrazione della capacità viaria esistente di assorbimento della nuova domanda di traffico, al dimensionamento ed alla localizzazione dei parcheggi, con le relative aree di manovra e di accesso alle pubbliche vie nonché, a discrezione dell'Amministrazione, alla realizzazione in loco anche delle opere di urbanizzazione secondaria. In corrispondenza dei fronti occidentali finitimi del fiume Menago deve essere prevista adeguata alberatura con specie ad alto fusto, onde mitigare l'impatto visivo degli insediamenti con il confinante sito di pregio ambientale.
B2/15	Nessuna particolare nota o prescrizione.

#### Art. 78. - Norme specifiche per le Z.T.O. C1

Z.T.O.	Note e norme specifiche
C1/1	Interessata dal <i>Progetto Norma n 5 - Consolidamento delle attrezzature di Villafontana</i>
C1/2-C1/4	Nessuna particolare nota o prescrizione.
C1/5	Interessata dal Progetto Norma n 7 - Galleria di Villafontana – Tra il territorio agricolo e il parco dei Mulini
C1/6-C1/14	Nessuna particolare nota o prescrizione.
C1/15	Interessata da un Progetto Unitario, per le norme specifiche si rinvia all'Art. 86. - <i>Aree di progettazione unitaria – Piccoli nodi urbani</i>
C1/16-C1/20	Nessuna particolare nota o prescrizione.

Art. 79. - Norme specifiche per le Z.T.O. D1.1

Z.T.O.	Note e norme specifiche
D1.1/1	Gli interventi dovranno conformarsi alle norme specifiche previste all'Art. 86. - <i>Aree di progettazione unitaria – Piccoli nodi urbani</i>
D1.1/2	Nessuna particolare nota o prescrizione.
D1.1/3	Gli interventi di trasformazione dell'area, originariamente destinata ad attività agroindustriali e classificata "non connessa" dal P.A.T., dovranno essere finalizzati al recupero, tutelando e valorizzando gli episodi di archeologia industriale segnalati dal P.A.T., soggetti a intervento codificato. I progetti di recupero si attuano con intervento diretto convenzionato sulla base di un progetto esteso all'intera area. Un programma funzionale più articolato rispetto a quanto consentito dalle destinazioni della Z.T.O. D1.1 (che potrà comprendere la realizzazione di attività terziarie, studi professionali, artigianato di servizio...) potrà essere attuato nell'ambito di un SUAP in variante al P.I., previa sottoscrizione di un accordo pubblico privato.
D1.1/4	Gli interventi di trasformazione dell'area, originariamente destinata ad attività agroindustriali e classificata "non connessa" dal P.A.T. dovranno prevedere una significativa riduzione delle superfici edificate e impermeabilizzate, secondo un programma da concordare con l'U.T.C. e connesso al potenziamento delle opere di urbanizzazione esistenti. Particolare attenzione dovrà essere rivolta alla qualificazione del fronte edificato verso il territorio agricolo. I progetti di recupero si attuano con intervento diretto convenzionato sulla base di un progetto esteso all'intera area. Un programma funzionale più articolato rispetto a quanto consentito dalle destinazioni della Z.T.O. D1.1 (che potrà comprendere la realizzazione di attività terziarie, studi professionali, artigianato di servizio...) potrà essere attuato nell'ambito di un SUAP in variante al P.I., previa sottoscrizione di un accordo pubblico privato.
D1.1/5	Zona classificata "non connessa" dal PAT. Il Piano degli Interventi conferma la destinazione produttiva degli spazi, tuttavia consente deroghe alle destinazioni previste per la Z.T.O. D1.1, per incentivare un processo di riconversione dell'area, sia a destinazione commerciale, sia ad attività di servizio alle residenze e alle aziende, in continuità con analoghi interventi previsti lungo via Villafontana e nel contiguo <i>Progetto Norma n 6 - Galleria di Villafontana – Nuovo snodo viario e attività commerciali</i> . Gli interventi che a seguito di un cambio di destinazione d'uso comportino un incremento del carico urbanistico (per es. da produzione a terziario) sono soggetti a intervento edilizio convenzionato, finalizzato a soddisfare nelle aree interessate l'aumentato fabbisogno di standard.
D1.1/6	Interessata dal Progetto Norma n 7 - Galleria di Villafontana – Tra il territorio agricolo e il parco dei Mulini
D1.1/7	Nessuna particolare nota o prescrizione.
D1.1/8	La zona è classificata "non connessa" dal P.A.T. per l'alta densità e la localizzazione in un'area urbana dalla connotazione residenziale consolidata. Gli interventi di trasformazione dovranno associarsi all'adozione di misure di mitigazione dell'impatto dello stabilimento sulle aree circostanti. In particolare, andranno riqualficati i margini dell'area verso via Mameli, anche dotando quest'ultima di spazi attrezzati di parcheggio "in linea", da associare alla messa a dimora di alberature a filare con funzione di filtro tra l'area industriale e le abitazioni limitrofe.
D1.1/9	Area dismessa, classificata "non connessa" dal P.A.T., localizzata tra via San Pierino e via Creari. Per l'area dovranno essere previsti interventi di ristrutturazione urbanistica con riconversione funzionale, da attuarsi previa sottoscrizione di accordo pubblico-privato. Gli interventi dovranno proporsi: <ul style="list-style-type: none"> <li>• la valorizzazione dell'area quale elemento di congiunzione tra il Parco dei Mulini le attrezzature sportive esistenti e il sistema urbano, destinando una quota significativa dell'area alla costruzione di uno spazio aperto ad uso pubblico con carattere "passante"</li> <li>• la realizzazione di un asse stradale di accesso all'area, che la attraversi connettendo via San Pierino con via Creari e via dei Restei</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>la definizione di un programma funzionale misto con una significativa presenza di abitazioni e spazi di servizio, attività terziarie e artigianali, escludendo attività produttive moleste e incompatibili con la carattere residenza</li> </ul>
D1.1/10 - D1.1/12	<p>Zone classificate "non connesse" dal P.A.T., localizzate a San Pierino e caratterizzate dalla prossimità al Parco dei Mulini ed elementi strutturali della Rete ecologica.</p> <p>Gli interventi di trasformazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>nelle aree poste in prossimità al fiume Menago e alle zone agricole dovranno associarsi alla messa a dimora di alberature a filare e/o siepi arbustive, con funzione di "filtro" verso il paesaggio rurale e di mitigazione dell'impatto delle nuove funzioni previste nell'ambito.</li> <li>nelle aree localizzate lungo via San Pierino dovranno associarsi alla qualificazione degli spazi limitrofi alla strada, ai parcheggi in linea e ai marciapiedi esistenti.</li> </ul>
D1.1/13, D1.1/14	<p>Zone classificate "non connesse" dal P.A.T., localizzate a San Pierino.</p> <p>Gli interventi di trasformazione nelle aree rivolte verso il territorio agricolo, dovranno associarsi alla messa a dimora di alberature a filare e/o siepi arbustive, con funzione di "filtro" verso il paesaggio rurale e di mitigazione dell'impatto delle nuove funzioni previste nell'ambito.</p>
D1.1/15, D1.1/16	<p>Zone classificate "non connesse" dal P.A.T., via Crosare.</p> <p>Gli interventi di trasformazione nelle aree rivolte verso il territorio agricolo, dovranno associarsi alla messa a dimora di alberature a filare e/o siepi arbustive, con funzione di "filtro" verso il paesaggio rurale e di mitigazione dell'impatto delle nuove funzioni previste nell'ambito.</p>
D1.1/17	<p>Zone classificate "non connesse" dal P.A.T., via Crosare.</p> <p>Gli interventi di ampliamento dovranno associarsi alla messa a dimora di alberature a filare e/o siepi arbustive, con funzione di "filtro" verso il paesaggio rurale e di mitigazione dell'impatto delle nuove funzioni previste nell'ambito.</p>
D1/18	<p>Benché classificata "non connessa" dal P.A.T., la zona risulta dotata di buona accessibilità, sebbene inserita al margine di un contesto residenziale. Gli interventi di trasformazione associarsi all'adozione di misure di riduzione dell'impatto ambientale e paesaggistico delle attività verso le aree residenziali e il "centro contradale" della Crosare. In particolare, dovranno essere riqualificati gli spazi lungo via Ca' Persa, oggi caratterizzati da una condizione di "retro" prevedendo, tra l'altro, la messa a dimora di una siepe arbustiva a impianto denso, con funzione di barriera.</p>

#### Art. 80. - Norme specifiche per le Z.T.O. D1.2

Z.T.O.	Note e norme specifiche
D1.2/1, D1.2/2	Nessuna particolare nota o prescrizione.
D1.2/3	<p>La Z.T.O. ricade interamente all'interno della fascia di rispetto di un'attività a Rischio di Incidente Rilevante. Le attività insediabili dovranno quindi osservare le condizioni previste dalla normativa specifica in coerenza con le disposizioni di cui al Decreto legislativo 26 giugno 2015, n° 105 s.m.i. e l'elaborato tecnico R.I.R. ai sensi D.M. 09.05.2001.</p> <p>Gli interventi di nuova edificazione si attuano con permesso di costruire convenzionato.</p>
D1.2/4	Nessuna particolare nota o prescrizione.
D1.2/5-D1.2/8	Comprese nel <i>Progetto Norma n 8 - Corridoio commerciale urbano di Bovolone</i>
D1.2/9	Nella ZTO, compresa nel <i>Progetto Norma n 8 - Corridoio commerciale urbano di Bovolone</i> , è localizzata l'unica grande struttura di vendita esistente nel territorio comunale.
D1.2/10-D1.2/13	Comprese nel <i>Progetto Norma n 8 - Corridoio commerciale urbano di Bovolone</i>
D1.2/14	Compresa nel <i>Progetto Norma n 8 - Corridoio commerciale urbano di Bovolone</i> . In deroga alle "Regole per gli usi" previste per la Z.T.O. il piano superiore potrà essere destinato alla realizzazione di abitazioni in numero massimo di tre alloggi.
D1.2/15-D1.2/18	Comprese nel <i>Progetto Norma n 8 - Corridoio commerciale urbano di Bovolone</i>
D1.2/19-D1.2/20	Nessuna particolare nota o prescrizione.

**Art. 81. - Aree interessate da P.U.A. vigenti o dal riferimento alle corrispondenti NTA**

1. Nella tabella seguente sono indicati i P.U.A. vigenti nel territorio comunale di Bovolone, nonché le zone di completamento precedentemente interessate da strumenti urbanistici attuativi, per le quali si rinvia alle corrispondenti Norme Tecniche di Attuazione:

Codice		Tipo	Denominazione	stato	Note
PUA	1	P.d.L.	Serena	NTA	Il PUA ricade parzialmente all'interno della fascia di rispetto di un'attività a Rischio di Incidente Rilevante. Le attività insediabili dovranno quindi osservare le condizioni previste dalla normativa specifica, in coerenza con le disposizioni di cui al D. Lgs. 105/2015 s.m.i. e l'elaborato tecnico R.I.R. ai sensi D.M. 09.05.2001, da redigersi con specifica variante al Piano degli Interventi"
PUA	2	P.d.L.	Galvan Arganetto	NTA	
PUA	3	P.d.L.	Q. Giardino Benetti Eurocivitas	NTA	
PUA	4	-	Zona residenziale	NTA	
PUA	5	PIRUEA	Caseificio Paradiso	in corso	Comprende spazi produttivi classificati "non connessi" dal PAT"
PUA	6	P.d.L.	Graziani	NTA	revocato
PUA	7	P.d.R.	"I Gelsi B3/9"	NTA	-
PUA	8	PIP	PIP	NTA	-
PUA	9	P.d.L.	Cavazocca	NTA	-
PUA	10	P.d.L.	Montagne	NTA	-
PUA	11	P.d.L.	Ca' Brusà	NTA	-
PUA	12	P.d.L.	Mediana D11	in corso	-
PUA	13	P.d.L.	Mediana D7	in corso	-
PUA	14	P.d.L.	Giglio	NTA	-
PUA	15	P.d.L.	Giulia	NTA	-
PUA	16	P.d.L.	Scola Gagliardi	NTA	-
PUA	17	P.d.L.	Piccolboni	NTA	-
PUA	18	P.d.L.	Michela ovest	NTA	-
PUA	19	P.d.L.	Michela est	in corso	-
PUA	20	PEEP	PEEP 1	NTA	-
PUA	21	PEEP	PEEP 2	NTA	-
PUA	22	P.d.L.	Mantovani Canton	NTA	-
PUA	23	P.d.L.	Saccon Rodegher (sud)	in corso	-
PUA	24	P.d.L.	Prisma	NTA	-
PUA	25	P.d.L.	Forini P.U.A. "Baldoni"	in corso	-
PUA	26	P.d.L.	LIMES (Futura Limes)	NTA	Standard?
PUA	27	P.d.L.	Belfondo 2	NTA	-
PUA	28	P.d.L.	Belfondo	NTA	-
PUA	29	P.d.L.	Corte Pigno	NTA	-
PUA	30	P.d.L.	Chiavegato	NTA	-
PUA	31	P.d.L.	Venezia	NTA	-
PUA	32	P.d.L.	Via Don Calabria	NTA	-
PUA	33	P.d.L.	C2 SUAV Baldoni	NTA	-

PUA	34	P.d.L.	Lucato	NTA	-
PUA	35	P.d.R.	via Roma - Banca Veronese	NTA	-
PUA	36		via Trieste		-
PUA	37	P.d.R.	Piombini Imm.re S. Camillo Strum. Urb. N°5A	in corso	da convenzionare
PUA	38	P.d.R.	P.d.R. Ormaneto	in corso	-
PUA	39	P.d.L.	Sargenti	NTA	-
PUA	40	P.d.L.	Eidos	in corso	-
PUA	41	P.d.L.	Edilcavour	NTA	-
PUA	42	P.d.R.	Malini	NTA	-
PUA	43	P.d.R.	Immobiliare "I Tigli"	in corso	-
PUA	44	P.d.R.	Ferrarese	NTA	-
PUA	45	P.d.L.	Viridarium	NTA	-
PUA	46	P.d.R.	Magnolia	NTA	-
PUA	47	P.d.R.	RSI Bezzetto	NTA	-
PUA	48	P.d.R.	Cordioli	NTA	-
PUA	49	P.d.R.	P.d.R. Corte Dindo	in corso	-
PUA	50	A.d.P.	Accordo di programma Dindo	in corso	-
PUA	51	P.d.L.	Primavera (priv.)	NTA	-
PUA	52	P.d.L.	PIIP Primavera	NTA	-
PUA	53	PEEP	PEEP (Via Granatieri di Sardegna)	NTA	-
PUA	54	P.d.L.	Coccinella	NTA	-
PUA	55	P.d.L.	Raggio di Sole	NTA	-
PUA	56	P.d.L.	Federica	NTA	-
PUA	57	P.d.L.	Federica RSI	NTA	-
PUA	58	P.d.L.	Rossi	NTA	Comprende spazi produttivi classificati "non connessi" dal PAT
PUA	59	P.d.L.	Fornace U	NTA	-
PUA	60	P.d.L.	S. Pierino D2	NTA	Comprende spazi produttivi classificati "non connessi" dal PAT
PUA	61	P.d.L.	S. Pierin	NTA	-
PUA	62	P.P.	Piano Particolareggiato "Parco dei Mulini"	NTA	-
PUA	63	P.d.L.	Cieffe 2003	in corso	-
PUA	64	P.d.L.	via Nenni	NTA	-
PUA	65	P.d.L.	Spiga d'oro	NTA	-
PUA	66	P.d.L.	Immobiliare Federica	NTA	-
PUA	67	P.d.L.	Alfa casa Vertua S.r.l.	in corso	-
PUA	68	P.d.L.	Via M. Teresa di Calcutta	NTA	-
PUA	69	P.d.L.	Rudella	in corso	-
PUA	70	P.d.L.	Giardino Blu	NTA	-
PUA	71	P.d.L.	Meggiorini Bonfante	in corso	Comprende spazi produttivi classificati "non connessi" dal PAT

**Art. 82. - Interventi puntuali di nuova edificazione residenziale**

Il Piano degli Interventi individua i seguenti ambiti nei quali è ammessa la realizzazione di edifici a volumetria edificabile predefinita:

<b>codice</b>	<b>Z.T.O.</b>	<b>Localizzazione, note ed eventuali norme specifiche</b>
neR/01	E	Ambito di "Edificazione diffusa" n.2 lungo la S.P.20 È ammessa la realizzazione di un volume edificabile massimo predefinito di mc 800 per rispondere a esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo.
neR/02	E	Ambito di "Edificazione diffusa" n.2 lungo Via Ignazio Silone È ammessa la realizzazione di un volume edificabile massimo predefinito di mc 800 per rispondere a esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo.
neR/03	E	Ambito di "Edificazione diffusa" n.2 lungo Via Ignazio Silone È ammessa la realizzazione di un volume edificabile massimo predefinito di mc 800 per rispondere a esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo.
neR/04	E	Ambito di "Edificazione diffusa" n.2 lungo Via Ignazio Silone È ammessa la realizzazione di un volume edificabile massimo predefinito di mc 800 per rispondere a esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo.
neR/05	E	Ambito di "Edificazione diffusa" n.4 lungo Via Bellevere È ammessa la realizzazione di un volume edificabile massimo predefinito di mc 800 per rispondere a esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo.
neR/06	E	Ambito di "Edificazione diffusa" n.4 lungo Via Bellevere È ammessa la realizzazione di un volume edificabile massimo predefinito di mc 800 per rispondere a esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo.
neR/07	E	Ambito di "Edificazione diffusa" n.4 lungo Via Bellevere È ammessa la realizzazione di un volume edificabile massimo predefinito di mc 800 per rispondere a esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo.
neR/08	E	Ambito di "Edificazione diffusa" n.4 lungo Via Bellevere È ammessa la realizzazione di un volume edificabile massimo predefinito di mc 800 per rispondere a esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo.
neR/09	E	Ambito di "Edificazione diffusa" n.4 lungo Via Bellevere È ammessa la realizzazione di un volume edificabile massimo predefinito di mc 800 per rispondere a esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo.
neR/10	E	Ambito di "Edificazione diffusa" n.6 lungo Via Campagne È ammessa la realizzazione di un volume edificabile massimo predefinito di mc 800 per rispondere a esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo.

Titolo VIII – Repertorio C - Opere incongrue, elementi di degrado

Negli elaborati grafici sono indicati con il simbolo  e numerati le opere incongrue e gli elementi di degrado individuati dal Piano degli Interventi, per i quali sono stabilite le seguenti norme:

codice	Z.T.O.	Localizzazione, note ed eventuali norme specifiche
1	E	<p><u>Via Bassa San Giovanni</u></p> <p>Per le strutture agricole produttive esistenti sono previsti interventi di ristrutturazione senza variazione di destinazione d'uso, che dovranno essere connessi a contestuali interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica.</p> <p>Sono comunque sempre consentiti gli interventi che si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere animale, ai sensi del comma 2bis, art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.</p>
2	E	<p><u>Via Saccavezza</u></p> <p>Per le strutture agricole produttive esistenti sono previsti interventi di ristrutturazione senza variazione di destinazione d'uso, che dovranno essere connessi a contestuali interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica.</p> <p>Sono comunque sempre consentiti gli interventi che si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere animale, ai sensi del comma 2bis, art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.</p>
3	E	<p><u>Crosare, Via San Giovanni</u></p> <p>Per le opere incongrue, costituite da allevamenti intensivi, considerata la prossimità alle aree urbanizzate, sono previsti interventi di riqualificazione ambientale previa sottoscrizione di atto unilaterale che potrà prevedere la costituzione di crediti edilizi fino a un massimo del 20% della Superficie Lorda oggetto degli interventi di demolizione.</p> <p>Per le strutture agricole produttive esistenti gli interventi di ristrutturazione senza variazione di destinazione d'uso dovranno essere connessi a contestuali interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica.</p> <p>Sono comunque sempre consentiti gli interventi che si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere animale, ai sensi del comma 2bis, art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.</p>
4	E	<p><u>Bovolone, Via Invalidi del Lavoro</u></p> <p>Per le opere incongrue, costituite da allevamenti intensivi, considerata la prossimità alle aree urbanizzate, sono previsti interventi di riqualificazione ambientale previa sottoscrizione di atto unilaterale che potrà prevedere la costituzione di crediti edilizi fino a un massimo del 20% della Superficie Lorda oggetto degli interventi di demolizione.</p> <p>Per le strutture agricole produttive esistenti gli interventi di ristrutturazione senza variazione di destinazione d'uso dovranno essere connessi a contestuali interventi di mitigazione ambientale e paesaggistica.</p> <p>Sono comunque sempre consentiti gli interventi che si rendano necessari per l'adeguamento ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie riguardanti la tutela dell'ambiente, il rispetto dei requisiti igienico-sanitari e l'assicurazione del benessere animale, ai sensi del comma 2bis, art. 44 della L.R. 11/2004 e s.m.i.</p>
5	P.U.A. n°38	<p><u>Bovolone, Via Ormaneto</u></p> <p>Il P.I. rinvia ad accordi pubblico/privato per il recupero dell'area interessata dall'opera incongrua/elemento di degrado individuata in via Ormaneto, Gli interventi dovranno sviluppare gli obiettivi del P.A.T., consentendo la riqualificazione dell'area e la valorizzazione della sua localizzazione nel contesto urbano, anche ricorrendo al credito edilizio a recupero di parte della volumetria esistente da demolire.</p> <p>Gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria e dalla demolizione con rinaturalizzazione dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità a VAS.</p>
6	E	<p><u>Bovolone, Parco dei Mulini</u></p> <p>Il P.I. classifica come "incongruo" il depuratore dismesso localizzato sulla riva destra del Menago. L'area dovrà essere rinaturalizzata, prevedendo la demolizione delle strutture esistenti, la messa a dimora di alberature a filare e altri interventi di "equipaggiamento paesistico-ambientale".</p>

7	E	<p><u>San Pierino, Parco dei Mulini</u></p> <p>Il P.I. classifica come “incongrua” un’area localizzata sulla riva destra del Menago. L’area dovrà essere rinaturalizzata, con la rimozione delle superfici pavimentate e delle strutture edilizie esistenti.</p> <p>In base alla qualità degli interventi di rinaturalizzazione previsti (dalla semplice ripristino della superficie agricola alla realizzazione di un bosco igrofilo, e/o altre misure da definirsi) l’Amministrazione Comunale potrà riconoscere un credito edilizio, in ogni caso non superiore a 1.200 mc., da quantificarsi con accordo pubblico privato. Qualora si preveda la localizzazione del credito edilizio all’interno dell’area, esso non potrà superare i 600 mc., concordando con l’Ufficio Tecnico le caratteristiche degli edifici, che dovranno conformarsi in modo da minimizzare gli eventuali fenomeni di pressione ambientale e paesaggistica.</p> <p>Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell’Art.3 del D.P.R. 380/2001.</p>
---	---	--

Titolo IX – Repertorio D - Edifici non più funzionali al fondo agricolo

1. Né il P.R.G. previgente né il Piano degli Interventi individuano edifici non funzionali alla conduzione del fondo agricolo.
2. Eventuali edifici non funzionali, potranno essere individuati e normati con successive varianti al P.I.
3. La tabella seguente costituisce la griglia entro la quale collocare i dati identificativi degli “Edifici non funzionali al fondo agricolo”, nonché la disciplina e i relativi contenuti progettuali, associati alla dimostrazione di non funzionalità prevista dalla normativa vigente.

<b>n°</b>	<b>localizzazione</b>	<b>data</b>	<b>Disciplina ed eventuali contenuti progettuali specifici</b>

**Capo I – Le aree di trasformazione e i Progetti del Piano**

**Art. 83. - Aree di trasformazione e decadenza delle previsioni non attuate**

1. Ai sensi dall'art.18 comma 7 della L.R.11/2004 decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative a:
  - aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati,
  - nuove infrastrutture,
  - aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi,
  - vincoli preordinati all'esproprio.
2. Per le aree di cui al comma 1, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della stessa L.R.11/2004.
3. Relativamente alla previsione di nuove infrastrutture, aree per servizi e vincoli preordinati all'esproprio, che il Piano degli Interventi sottopone ad una rilevante riorganizzazione, il termine di cinque anni decorre dalla data di entrata in vigore del Piano degli Interventi.
4. Relativamente alle aree di trasformazione o espansione soggette a Piani Urbanistici Attuativi sono contrassegnate nell'elaborato cartografico "P.I. Zone significative" da specifica grafia a righe rosse oblique e simbolo dell'asterisco dello stesso colore, nella tabella seguente è indicata la localizzazione:
  - delle aree per le quali la data di introduzione delle previsioni si fa coincidere con il 05.06.2014, data di entrata in vigore del P.A.T., (che conferma previsioni del P.R.G. previgente);
  - delle aree di nuova introduzione, per le quali il termine si intende a partire dalla data di entrata in vigore del P.I.

Trasformazione di aree residenziali

Il Piano individua le seguenti zone destinate alla realizzazione di ambiti residenziali di nuova formazione o attraverso trasformazione urbanistica. Le tabelle seguenti evidenziano il rapporto con i Progetti Norma e l'eventuale decorrenza dei termini in riferimento al c.7 art.18 della L.R.11/2004.

Z.T.O. n°	localizzazione	Strumento di attuazione	Decorrenza c.7 art.18 L.R.11/2004
B1/12	Via Zago, Via Madonna	P.U.A.	Approvazione P.I.
B1/13	Via Madonna, Via Zago	P.U.A.	Approvazione P.I.
B1/50	Via Madonna	P.U.A.	Approvazione P.I.
B1/51	Via Ospedale, Via Verdi	P.U.A.	Approvazione P.I.
B1/53	Via Ospedale, Via Roma	P.U.A.	Approvazione P.I.
C2/1 <sup>30</sup>	Via Ca' dell'Ora	P.U.A.	Approvazione PAT
C2/2	Via Salvo D'Acquisto	P.U.A.	Approvazione PAT
C2/4	Via Salvo D'Acquisto	P.U.A.	Approvazione PAT
C2/5	Via Salvo D'Acquisto	P.U.A.	Approvazione PAT
C2/6	Via Santa Lucia	P.U.A.	Approvazione P.I.
C2/7	Via Villafontana (interno)	P.U.A.	Approvazione P.I.
C2/8	Via Catullo, via Petrarca	P.U.A.	Approvazione P.I.
C2/9	Via Spartidori	P.U.A.	Approvazione PAT
C2/10	Via Spartidori	P.U.A.	Approvazione PAT
C2/11	Via C.A Dalla Chiesa, Via Casella	P.U.A.	Approvazione P.I.
C2/12	Via A. De Gasperi, Via Casella	P.U.A.	Approvazione P.I.
C2/13	Via Casella, via del Mutilato	P.U.A.	Approvazione P.I.
C2/14	Via Norma Cossetto	P.U.A.	Approvazione P.I.
C2/15	Via Norma Cossetto	P.U.A.	Approvazione P.I.
C2/16	Via Baldoni, Via Sinnai	P.U.A.	Approvazione P.I.
C2/17	Via Baldoni	P.U.A.	Approvazione P.I.
C2/18	Via Baldoni	P.U.A.	Approvazione P.I.
C2/19	Via Baldoni	P.U.A.	Approvazione P.I.
C2/20	Via Madonnina (interno)	P.U.A.	Approvazione P.I.
C2/21	Via Madonnina (interno)	P.U.A.	Approvazione P.I.
C2/22	Via Valbauzzo	P.U.A.	Approvazione P.I.
C2/23	Via Milano, Via Invalidi del Lavoro	P.U.A.	Approvazione PAT
C2/24	Via del Fante, via del Geniere	P.U.A.	Approvazione PAT
C2/25	Via dell'Artigliere	P.U.A.	Approvazione PAT
C2/26	Via del Corazziere (interno)	P.U.A.	Approvazione PAT
C2/27	Via Crosare	P.U.A.	Approvazione P.I.
C2/28	Via Crosare, via Prato Pelagal	P.U.A.	Approvazione P.I.

<sup>30</sup> Limitatamente alla parte compresa nell'Unità di Intervento 1.1

C2/29	Via J.F. Kennedy	P.U.A.	Approvazione P.I.
C2/30	Via Ca' Persa, via Cavazza	P.U.A.	Approvazione P.I.

#### Trasformazione di aree produttive

La tabella seguente evidenzia il rapporto tra Aree produttive di nuova formazione, Progetti Norma e decorrenza dei termini in riferimento al c.7 art.18 della L.R.11/2004

Z.T.O. n°	localizzazione	Strumento di attuazione	Decorrenza c.7 art.18 L.R.11/2004
D2/1	Via Villafontana	P.U.A.	Approvazione P.I.
D2/2	Via Madonna	P.U.A.	Approvazione P.I.
D2/3	Via Cavazza	P.U.A.	Approvazione PAT
D1.2/16	Via Madonna	P.U.A.	Approvazione P.I.
D1.2/17 <sup>31</sup>	Via Madonna	P.U.A.	Approvazione P.I.

<sup>31</sup> Limitatamente alla parte compresa nel P.N. 8.3

## Art. 84. - Progetti Norma e loro articolazioni

1. Il Piano degli Interventi prevede i seguenti Progetti Norma:

Nome Progetto Norma		Tipo di trasformazione / modificazione
<b>P.N. 1</b>	<b>Progetto Norma n 1 – Via Ca' dall'Ora</b> Unità di intervento 1.1 – Nuove residenze in via Ca' dell'Ora	Espansione
<b>P.N. 2</b>	<b>Progetto Norma n 2 - Galleria di Villafontana – Il paesaggio a nord</b> Ambito di intervento 2.1 - Spazi pubblici e interventi sulla viabilità	Infrastrutture stradali di mobilità
	Ambito di intervento 2.2 - Rigenerazione di spazi produttivi “non connessi”	Recupero edilizio e qualificazione
<b>P.N. 3</b>	<b>Progetto Norma n 3 - Il limite di Villafontana e una nuova quadra residenziale verso il paesaggio rurale</b> Unità di Intervento 3.1 - Un margine residenziale a bassa densità	Espansione
	Unità di Intervento 3.2 – Nuove abitazioni in via Salvo D'Acquisto	Espansione
	Unità di Intervento 3.3 – Riassetto di un'area di margine lungo via Salvo D'Acquisto	Espansione
	Unità di Intervento 3.4 – Villafontana nord. Espansione residenziale e nuova viabilità di distribuzione	Espansione
	Unità di Intervento 3.5 – Residenze a bassa densità in via S. Lucia	Espansione
<b>P.N. 4</b>	<b>Progetto Norma n 4 - Galleria di Villafontana - I luoghi centrali</b> Ambito di intervento 4.1 - Galleria di Villafontana: interventi di riqualificazione dei luoghi centrali	Infrastrutture stradali di mobilità
	Ambito di intervento 4.2 - Galleria di Villafontana: attrezzature. attività economiche, abitazioni	Recupero edilizio e qualificazione
<b>P.N. 5</b>	<b>Progetto Norma n 5 - Consolidamento delle attrezzature di Villafontana</b> Unità di intervento 5.1 - Nuova scuola e spazi pubblici	Spazi pubblici
	Unità di intervento 5.2 - Lotti residenziali in via Falcone e Borsellino	Completamento
<b>P.N. 6</b>	<b>Progetto Norma n 6 - Galleria di Villafontana – Nuovo snodo viario e attività commerciali</b>	Espansione, potenziamento infrastrutture stradali
<b>P.N. 7</b>	<b>Progetto Norma n 7 - Galleria di Villafontana – Tra il territorio agricolo e il parco dei Mulini</b> Unità di intervento 7.1 – Saturazione di un'area libera e spazi aperti attrezzati	Trasformazione espansione
	Ambito di intervento 7.2 – Riordino di spazi commerciali e residenze verso il paesaggio agrario	Recupero edilizio e qualificazione
	Ambito di intervento 7.3 – Riqualificazione fisica e funzionale di uno spazio produttivo “non connesso”	Recupero edilizio e qualificazione
	Unità di intervento 7.4 – Ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale di un'area al margine del Parco dei Mulini	Ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale
<b>P.N. 8</b>	<b>Progetto Norma n 8 - Corridoio commerciale urbano di Bovolone</b> Unità di intervento 8.1 - Nuove attività commerciali e riorganizzazione della viabilità	Espansione, potenziamento infrastrutture stradali
	Ambito di intervento 8.2 - Rigenerazione diffusa della galleria commerciale e qualificazione paesaggistica della viabilità	Recupero edilizio e qualificazione
	Unità di intervento 8.3 – Tra il Menago e via Madonna. Recupero di aree sottoutilizzate	Recupero edilizio e qualificazione
	Unità di intervento 8.4 - Mulinello	Recupero edilizio e qualificazione
<b>P.N. 9</b>	<b>Progetto Norma n 9 - Rigenerazione corridoio residenziale e commerciale urbano di via Madonna</b> Unità di intervento 9.1 - Nodo urbano di via Madonna	Ristrutturazione urbanistica a seguito di demolizione
	Ambito di intervento 9.2 - Due aree di rigenerazione	Recupero edilizio e qualificazione
<b>P.N. 10</b>	<b>Progetto Norma n 10 – Estendere il sistema dei luoghi centrali</b> Unità di intervento 10.1 – Recupero di spazi e manufatti di “archeologia industriale” in Via Madonna	Ristrutturazione urbanistica e riconversione
	Unità di intervento 10.2 - Via Ospedale	Ristrutturazione urbanistica e riconversione
	Unità di intervento 10.3 - Ex Consorzio	Ristrutturazione urbanistica e riconversione

	Ambito di intervento 10.4 - Recupero e qualificazione in Via Verdi	Recupero edilizio e qualificazione
	Ambito di intervento 10.5 - Villa Panteo Tebaldi Maestrello	Conservazione e valorizzazione dei beni culturali
<b>P.N. 11</b>	<b>Progetto Norma n 11- Proseguimento di via Zago e nuove abitazioni</b>	
	Unità di intervento 11.1 - Nuove abitazioni in via Petrarca	Trasformazione espansione
<b>P.N. 12</b>	<b>Progetto Norma n 12 – Centro Tabacchi</b>	Recupero edilizio e qualificazione
<b>P.N. 13</b>	<b>Progetto Norma n 13- Tra via Casella e via Baldoni. Riordinare, ricomporre, rimarginare</b>	
	Unità di intervento 13.1 - Nuove aree edificabili all'angolo di via Casella con via De Gasperi	Trasformazione espansione
	Unità di intervento 13.2 - Orti, giardini e nuovi lotti residenziali tra via Casella e Via del Mutilato	Ristrutturazione urbanistica
	Unità di intervento 13.3 - Via Norma Cossetto	Trasformazione espansione
	Unità di intervento 13.4 - Connessione Baldoni Casella	Trasformazione espansione
<b>P.N. 14</b>	<b>Progetto Norma n 14 - Nuove Residenze e snodo viario tra via C.A. Dalla Chiesa, via San Biagio, via Casella</b>	Espansione, ridefinizione infrastrutture stradali
<b>P.N. 15</b>	<b>Progetto Norma n 15 - Grande isolato verde</b>	
	Ambito di intervento 15.1 - Percorsi, filari, campi in città	Qualificazione paesaggistica
	Unità di intervento 15.2 - Connessione Baldoni via Sinnai	Espansione, completamento infrastrutture stradali
	Unità di intervento 15.3 – Ricomposizione di una discontinuità edilizia lungo via Baldoni	Espansione
<b>P.N. 16</b>	<b>Progetto Norma n.16 – Nuove abitazioni e un parco lineare tra via Baldoni e via Valbauzzo</b>	Espansione, spazi pubblici, infrastrutture stradali
<b>P.N. 17</b>	<b>Progetto Norma n 17 - Residenze e una “banda” verde in Via Milano</b>	Espansione, spazi pubblici
<b>P.N. 18</b>	<b>Progetto Norma n 18 - Nuove abitazioni e parcheggi in via Belvedere</b>	Espansione, spazi pubblici
<b>P.N. 19</b>	<b>Progetto Norma n 19 - Piazzale Mulino. Ricostruire un rapporto con l'acqua</b>	
	Unità di intervento 19.1 - Recupero del Mulino e delle aree limitrofe	Recupero edilizio e qualificazione
	Ambito di intervento 19.2 - Piazzale Mulino. L'ingresso al parco come centralità urbana	Spazi pubblici
<b>P.N. 20</b>	<b>Progetto Norma n 20 – Completare il margine urbano di San Pierino</b>	
	Unità di intervento 20.1 – Un nuovo isolato residenziale in via del Fante	Espansione, spazi pubblici
	Unità di intervento 20.2 - Banda verde e nuove abitazioni in via del Fante	Espansione, spazi pubblici
	Unità di intervento 20.3 - Completamento di un isolato	Spazi pubblici
	Unità di intervento 20.4 – Densificazione di un isolato e collegamento ciclopedonale	Espansione, spazi pubblici
	Ambito di intervento 20.5 – Spazi aperti attrezzati lungo la ferrovia	Spazi aperti attrezzati
<b>P.N. 21</b>	<b>Progetto Norma n 21 – Lungo via Crosare</b>	
	Unità di intervento 21.1 – Una “saldatura” edilizia lungo via Crosare	Espansione
	Unità di intervento 21.2 - Nuove residenze e spazi aperti tra via Corsare e la campagna	Espansione
<b>P.N. 22</b>	<b>Progetto Norma n 22 - Riconversione di un'area artigianale di Via Kennedy</b>	Ristrutturazione urbanistica e riconversione
<b>P.N. 23</b>	<b>Progetto Norma n 23 - Recupero ambientale di un'area produttiva in via Nenni</b>	Riconversione e recupero ambientale
<b>P.N. 24</b>	<b>Progetto Norma n 24 – Nuove residenze e spazi aperti alle Crosare</b>	Espansione
<b>P.N. 25</b>	<b>Progetto Norma n 25 – Nuovo Consorzio agrario</b>	Espansione
<b>P.N. 26</b>	<b>Progetto Norma n 26 – Laghetti per la pesca a San Pierino</b>	Spazi aperti attrezzati

2. I dati quantitativi riferiti ai Progetti Norma e alle relative unità di intervento vanno letti ricordando che:

- i MC. si riferiscono al Volume edificabile, come definito al comma 3. dell'Art. 17. - *Norme specifiche sul rapporto tra volume edificabile, carico insediativo e definizioni uniformi del REC*
- quando non diversamente specificato le quantità (volumetriche e di superficie) comprendono quelle degli edifici esistenti nelle aree interessate dagli interventi;
- 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.

- La locuzione “in relazione al programma” riferita agli spazi e attrezzature di uso pubblico, indica una quantificazione degli standard primari non prevedibile nel Piano degli Interventi, ma rinviata alla fase di P.U.A. o alla progettazione di interventi convenzionati connessi ad un incremento del carico urbanistico.

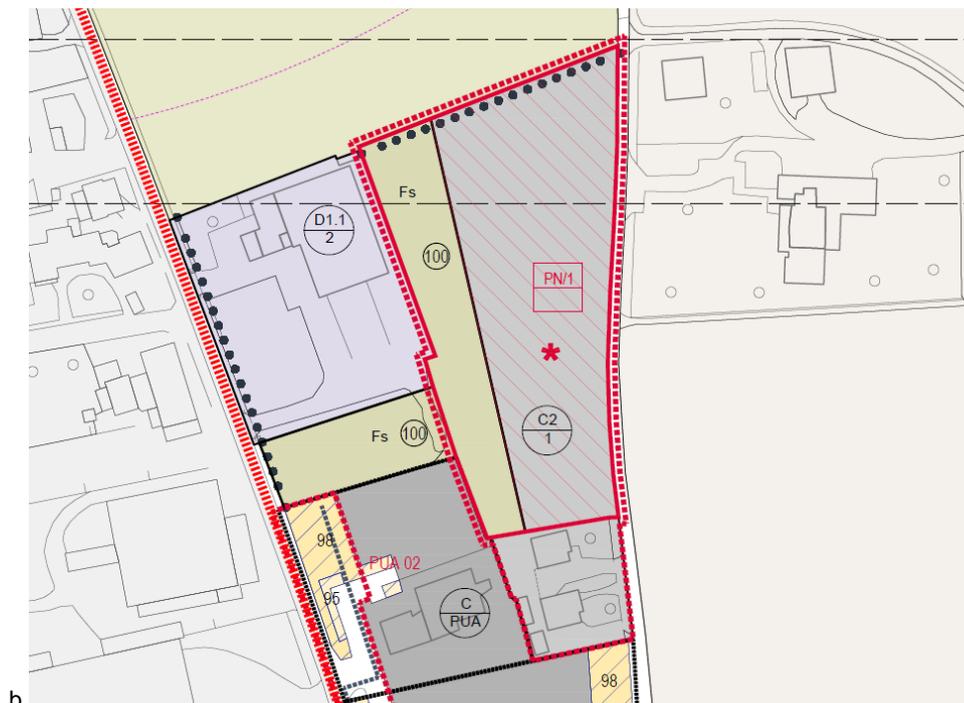
#### Progetti Norma interessati da Piani d'Area

3. il Piano degli Interventi affida ad alcuni Progetti Norma il recepimento e sviluppo operativo di specifiche previsioni del “Piano d'Area del Quadrante Europa” e del “Piano d'Area delle Pianure e Valli Grandi Veronesi”:
  - “Centro Tabacchi”;
  - “Galleria di Villafontana”.
4. Il Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.) individua come “Galleria di Villafontana”<sup>32</sup> una direttrice, costituita da un tratto della S.P.n.2, lungo la quale si localizzano diversi fenomeni insediativi, sviluppatisi prevalentemente in relazione alla produzione e commercializzazione del mobile d'arte, demandando ai Comuni la definizione di politiche e progetti coordinati per la riorganizzazione complessiva del corridoio, allo scopo di renderlo moderno e competitivo.
5. il Piano degli Interventi sviluppa operativamente l'indicazione progettuale della pianificazione sovraordinata, predisponendo una serie di Progetti Norma attraverso i quali vengono precisati obiettivi, strumenti di attuazione e criteri per la progettazione degli interventi.
6. L'insieme dei Progetti Norma riferiti alla “Galleria di Villafontana” compone il “Piano Quadro Unitario di Riordino e Riqualificazione urbanistico-ambientale” previsto dalla pianificazione sovraordinata, entro il quale le specifiche opportunità di trasformazione e qualificazione vengono resi coerenti attraverso:
  - il disegno organico della mobilità secondo le diverse tipologie, anche riorganizzando accessi e aree di sosta in modo tale da consentire un miglior scorrimento sulla S.P.2;
  - l'individuazione di un insieme di strutture, eventualmente anche di nuovo impianto, legate al turismo d'affari, alla borsa del mobile, per spazi espositivi e al miglioramento della ricettività connessa;
  - il riordino delle quinte edilizie e una corretta sistemazione delle aree scoperte afferenti alla Galleria, anche con riferimento al sistema del verde;
  - la riorganizzazione e/o la ridefinizione degli insediamenti produttivi a salvaguardia della vocazione agricola dei territori;
  - i criteri costruttivi e d'intervento, i materiali, i colori e le tipologie, anche con definizioni di dettaglio, al fine di aumentare la qualità architettonica e del disegno urbano;
  - un progetto per l'installazione di insegne e cartellonistica, stabilendo anche le tipologie e i materiali costruttivi;
  - i criteri propri dell'architettura della luce per una corretta installazione dei corpi illuminanti, pubblici e privati
7. I Progetti Norma riferiti alla “Galleria di Villafontana sono:
  - *Progetto Norma n 2 - Galleria di Villafontana – Il paesaggio a nord;*
  - *Progetto Norma n 4 - Galleria di Villafontana - I luoghi centrali;*
  - *Progetto Norma n 6 - Galleria di Villafontana – Nuovo snodo viario e attività commerciali;*
  - *Progetto Norma n 7 - Galleria di Villafontana – Tra il territorio agricolo e il parco dei Mulini.*
8. In conformità alle prescrizioni dell'Art.9.9 delle Norme Tecniche del PAT, i PUA previsti nell'ambito denominato Galleria di Villafontana dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità a VAS.

<sup>32</sup> Art. 18 delle Norme di Attuazione del P.A.Q.E.

## Art. 85. - Progetti Norma

### Progetto Norma n 1 – Via Ca' dall'Ora



Il progetto ridefinisce le previsioni relative a un'area localizzata a nord di Villafontana, destinata dal P.R.G. alla realizzazione di residenze a bassa densità, confermando l'impostazione complessiva ma precisando l'area di intervento e collegando l'urbanizzazione alla qualificazione di uno spazio aperto localizzato a ovest dell'area edificabile.

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	14.809
-------------------------	-----	--------

All'interno del Progetto Norma è presente una unità minima di intervento:

- 1.1 Nuove residenze via Ca' dell'Ora

Sulla porzione di Z.T.O. C2 esterna all'unità minima di intervento, localizzata nella parte sud dell'area e già parzialmente edificata, sono ammessi tutti gli interventi con intervento edilizio diretto.

#### UNITÀ DI INTERVENTO 1.1 – NUOVE RESIDENZE IN VIA CA' DELL'ORA

##### **Z.T.O. di appartenenza**

C2, Fs100

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 12.655
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ.
aree verdi		MQ. 240
parcheggi a raso		MQ. 130
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f. (max)	MQ. 8.070
residenze e attività compatibili (volume complessivo)	Vol. Edif. (max)	MC. 5.475
aree verdi in Z.T.O. Fs100		MQ. 3.532

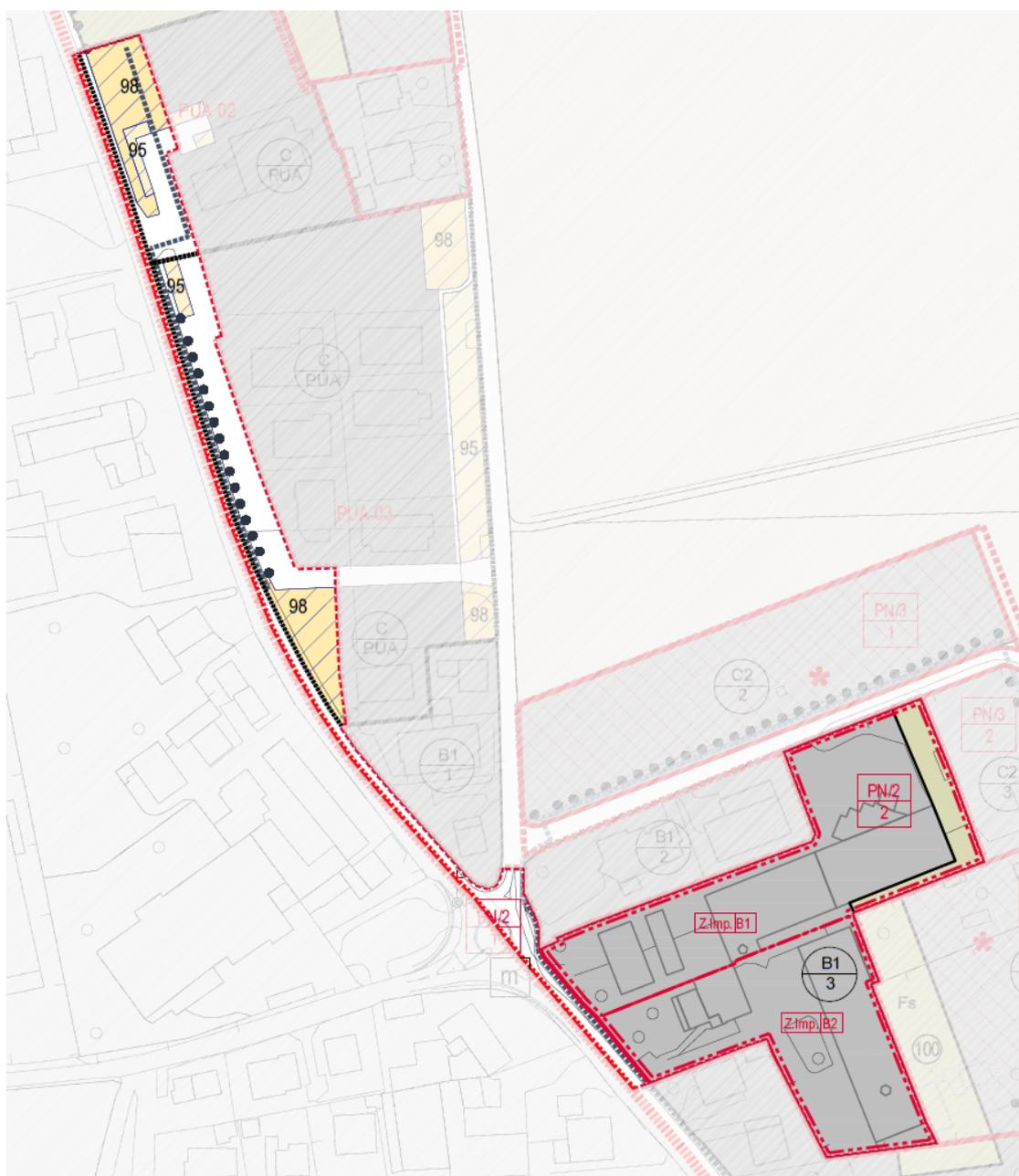
##### **Strumento di intervento**

Piano urbanistico attuativo

##### **Criteri per gli interventi**

Il P.U.A. e le relative Norme Tecniche di attuazione dovranno prevedere il rispetto di un rapporto di copertura non superiore

al 20% superficie territoriale complessiva e un indice di edificabilità territoriale di 0.60 mc/mq.  
Gli edifici non potranno avere più di due piani fuori terra e un'altezza non superiore a ml. 7  
Dovrà essere garantita una superficie scoperta trattata a verde non inferiore al 50% della superficie territoriale complessiva.  
La sezione di via Cà dell'Ora dovrà essere estesa ad una larghezza minima di 8 metri (6,5 + 1,5 per il marciapiede).  
L'allargamento dovrà essere esteso fino all'ultimo accesso carrabile o strada di distribuzione ai lotti, le recinzioni dovranno in ogni caso essere realizzate ad una distanza tale da consentire l'eventuale prosecuzione della suddetta sezione stradale.  
La Z.T.O. Fs100 localizzata nella parte ovest dell'unità di intervento costituisce una dotazione privata, destinata a mitigare i fenomeni di pressione associati alla S.P.2 e all'attività produttiva esistente. L'area potrà essere funzionalmente collegata alle singole abitazioni che si prevede di realizzare, Il trattamento degli spazi dovrà essere definito in sede di P.U.A.



Attraverso una serie di “Progetti Norma” il Piano degli Interventi delimita operativamente la direttrice progettuale denominata dal P.A.Q.E. “Galleria di Villafontana”.

Il Progetto Norma interessa un tratto della “Galleria” nel quale gli spazi urbanizzati presentano caratteri consolidati (infrastrutture di viabilità, parcheggi e aree verdi di arredo...), prende atto di un progetto di riorganizzazione dell’intersezione stradale tra la S.P.2 e la S.P.51 e fornisce norme relative a spazi classificati dal P.A.T. come “Ambiti produttivi di interesse comunale” qualificati come “non connessi”.

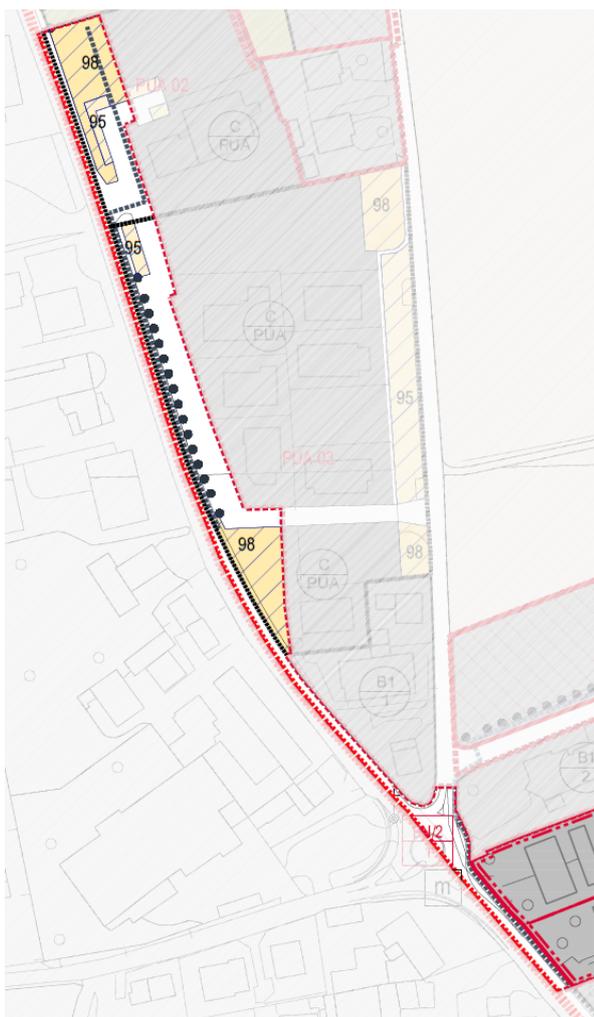
SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ. 17.112

All’interno del Progetto Norma sono compresi due ambiti di intervento:

- Ambito di intervento 2.1 - Spazi pubblici e interventi sulla viabilità
- Ambito di intervento 2.2 - Rigenerazione di spazi produttivi “non connessi”

**AMBITO DI INTERVENTO 2.1 - SPAZI PUBBLICI E INTERVENTI SULLA VIABILITÀ**



L'ambito di intervento comprende una serie di spazi aperti esistenti, una rotatoria in progetto, la previsione di estensione della pista ciclabile lungo la S.P.2 via Ca' dall'Ora (dove si congiunge con una analoga previsione all'interno del Progetto Norma n.3).

**Z.T.O. di appartenenza**

Viabilità, spazi pubblici compresi in P.U.A. vigenti

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	6.049
<u>servizi e spazi di uso pubblico aggiuntivi</u>	Area (min.)	MQ.	n.d.
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ.	0
residenze e attività compatibili	Vol. Edif. (max)	MC.	0

**Strumento di intervento**

Intervento edilizio diretto – opere pubbliche

**AMBITO DI INTERVENTO 2.2 - RIGENERAZIONE DI SPAZI PRODUTTIVI "NON CONNESSI"**



L'ambito di intervento comprende alcune attività in zona impropria, inserite in un esteso isolato residenziale. Al fine di preservare il ruolo della S.P. 2 quale attrattore di attività economiche e di servizio, in deroga alle "Regole per gli usi" definite per la Z.T.O. B1, gli interventi sugli edifici non residenziali potranno prevedere la destinazione dell'intero volume recuperato (in conformità ai parametri della Z.T.O. B1) ad attività di servizio, commerciali e terziarie, previo reperimento dei relativi standard pubblici e privati.

**Z.T.O. di appartenenza**

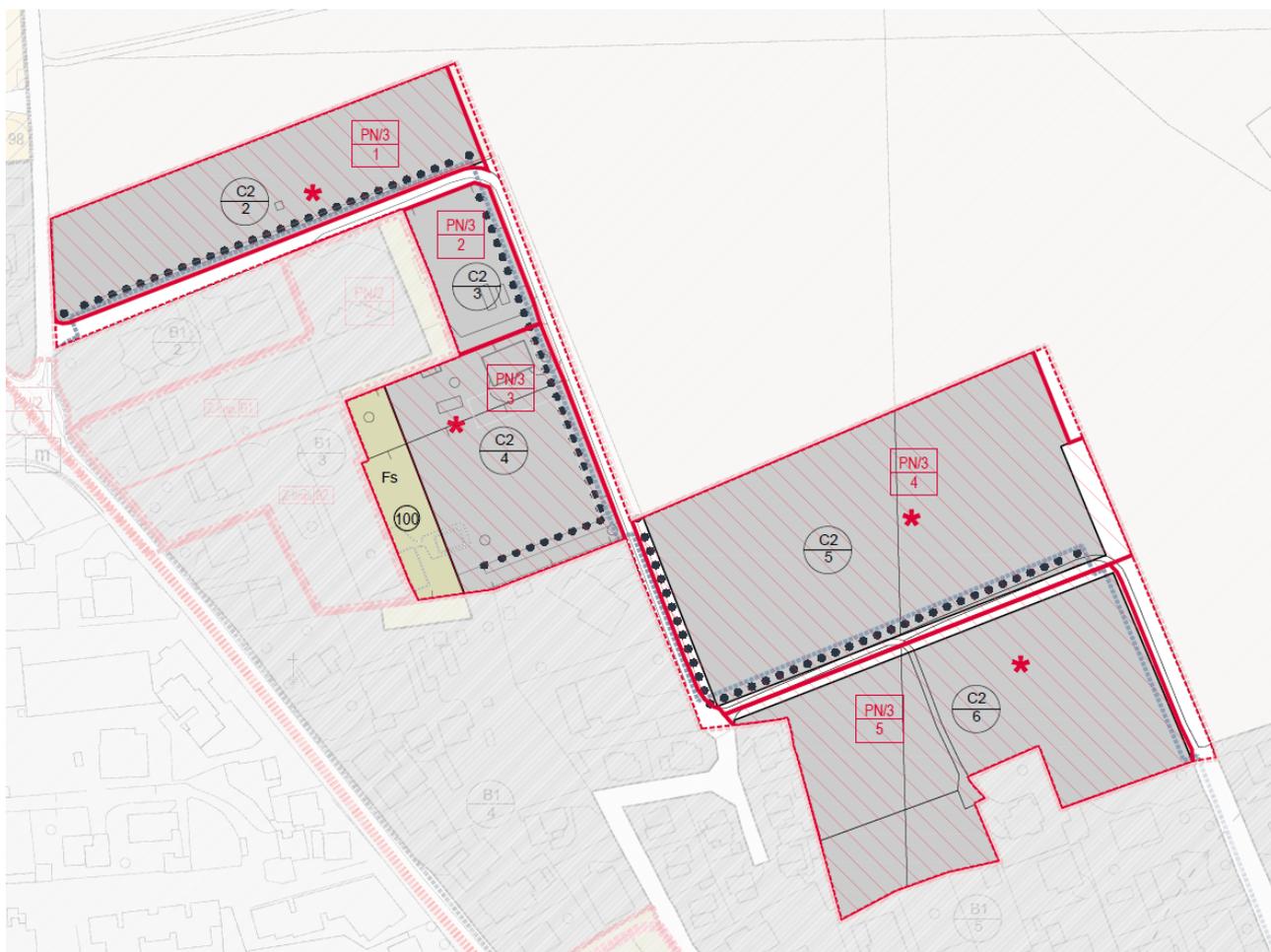
B1  
Fs100

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	MQ.	11.063
<b>servizi e spazi di uso pubblico</b>	Area (min.) MQ.	Standard primari in base al programma edificatorio e usi previsti
<b>Residenze e attività economiche</b>	S.f (max) MQ.	n.d.
residenze e attività compatibili (con interventi di riconversione e trasformazione)	Vol. Edif. (max) MC.	16.595

**Strumento di intervento**

Sugli spazi delimitati come Z.Imp.B1 e Z.Imp.B2 gli interventi che a seguito di un cambio di destinazione d'uso comportino un incremento del carico urbanistico (da produzione a terziario, per esempio) sono soggetti a intervento edilizio convenzionato, finalizzato a soddisfare nelle aree interessate l'aumentato fabbisogno di standard.

### Progetto Norma n 3 - Il limite di Villafontana e una nuova quadra residenziale verso il paesaggio rurale



Il progetto interessa spazi localizzati al margine settentrionale di Villafontana, destinati dal P.R.G. previgente alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali a densità bassa o medio bassa. Obiettivo degli interventi è la costruzione di un limite verso il paesaggio agrario e il riordino di spazi che oggi presentano le caratteristiche di “retro”. Il principio ordinatore degli interventi è dato da tracciati stradali rettilinei, assi costituiti da corsia carrabile aree verdi con percorsi pedonali o marciapiedi associati ad alberature ad alto fusto. Il sistema di assi carrabili, così riconfigurato, dovrà connettere via Ca' dell'Ora a via San Francesco attraverso il tracciato di Via Santa Lucia.

Il programma funzionale prevede la realizzazione di nuove residenze, di strade ed elementi della rete ciclopedonale, di spazi verdi e pavimentati di urbanizzazione.

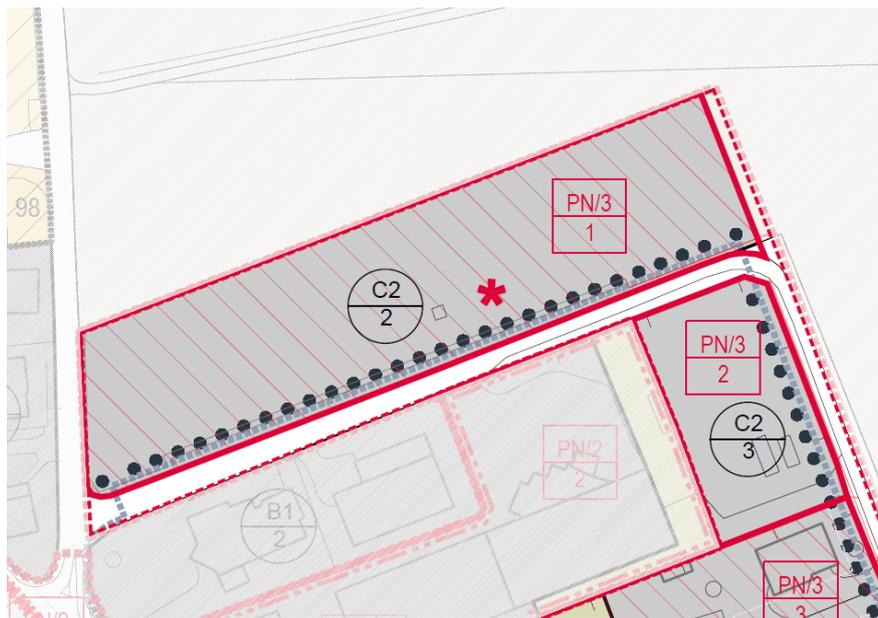
SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ. 49.223

All'interno del Progetto Norma sono comprese 5 unità minime di intervento:

- Unità di Intervento 3.1 - Un margine residenziale a bassa densità
- Unità di Intervento 3.2 – Nuove abitazioni in via Salvo D'Acquisto
- Unità di Intervento 3.3 – Riassetto di un'area di margine lungo via Salvo D'Acquisto
- Unità di Intervento 3.4 – Villafontana nord. Espansione residenziale e nuova viabilità di distribuzione
- Unità di Intervento 3.5 – Residenze a bassa densità in via S. Lucia

### UNITÀ DI INTERVENTO 3.1 - UN MARGINE RESIDENZIALE A BASSA DENSITÀ



L'unità di intervento conferma una previsione del previgente PRG, finalizzata alla realizzazione di nuove abitazioni a bassa densità lungo via Salvo d'Acquisto.

---

#### Z.T.O. di appartenenza

C2

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>		MQ.	7.400
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ.	300
aree verdi		MQ.	195
parcheggi a raso		MQ.	105
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ.	6.690
residenze e attività compatibili	Vol. Edif. (max)	MC.	4.400

---

#### Strumento di intervento

Piano urbanistico attuativo

---

#### Criteri per gli interventi

La sezione di via Salvo D'acquisto dovrà essere estesa all'interno dell'unità di intervento fino ad una larghezza minima di 9,5 metri (6,5 + 1,5 per ciascun marciapiede lungo entrambi i lati della strada). L'intervento dovrà obbligatoriamente prevedere la realizzazione del marciapiede lungo il lato nord della strada.

Le aree verdi e i parcheggi standard dovranno essere localizzati lungo il tracciato di quest'ultima, al fine di articolare la sezione. In fase di progettazione delle opere di urbanizzazione è ammessa la traslazione del marciapiede in modo da consentire la realizzazione di parcheggi "in linea" serviti dalla strada.

Gli accessi carrabili ai lotti e gli standard di verde e parcheggio dovranno essere localizzati lungo via Salvo D'acquisto, i parcheggi a raso dovranno essere dotati di alberature.

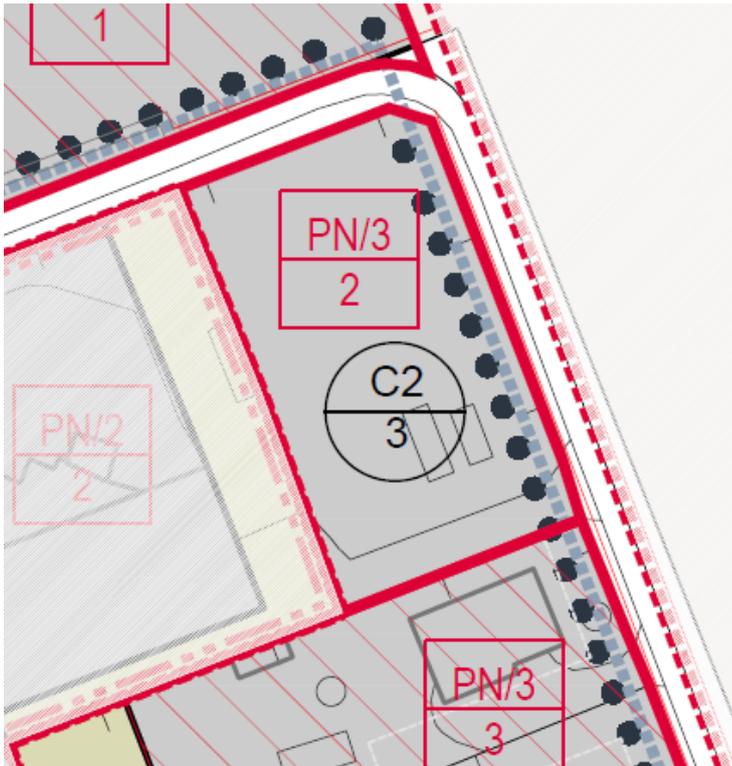
Le eventuali recinzioni lungo via Cà dell'Ora dovranno essere arretrate in modo da consentire l'allargamento della strada ad una larghezza minima di 8 metri (6,5 + 1,5 per il marciapiede).

Il P.U.A. e le relative Norme Tecniche di attuazione dovranno prevedere il rispetto di un rapporto di copertura non superiore al 20% superficie territoriale complessiva.

Gli edifici non potranno avere più di due piani fuori terra e un'altezza non superiore a ml. 7

Dovrà essere garantita una superficie scoperta trattata a verde non inferiore al 50% della superficie territoriale complessiva.

UNITÀ DI INTERVENTO 3.2 – NUOVE ABITAZIONI IN VIA SALVO D'ACQUISTO



L'unità di intervento interessa un'area di limitata estensione, per la quale il P.R.G. previgente prevedeva l'obbligo di elaborazione di un P.U.A. Il Progetto Norma, definendo direttive e criteri finalizzati al coordinamento, permette l'esecuzione in fasi distinte e di intervenire sull'area con la più agile modalità dell'intervento diretto convenzionato. Obiettivo degli interventi è legare l'edificazione all'allargamento di via Salvo d'Acquisto, in continuità con analoghe trasformazioni che interessino le contigue unità di intervento.

Z.T.O. di appartenenza

C2

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	2.185
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ.	150
aree verdi		MQ.	100
parcheggi a raso		MQ.	50
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ.	1.800
residenze e attività compatibili	Vol. Edif. (max)	MC.	2.185

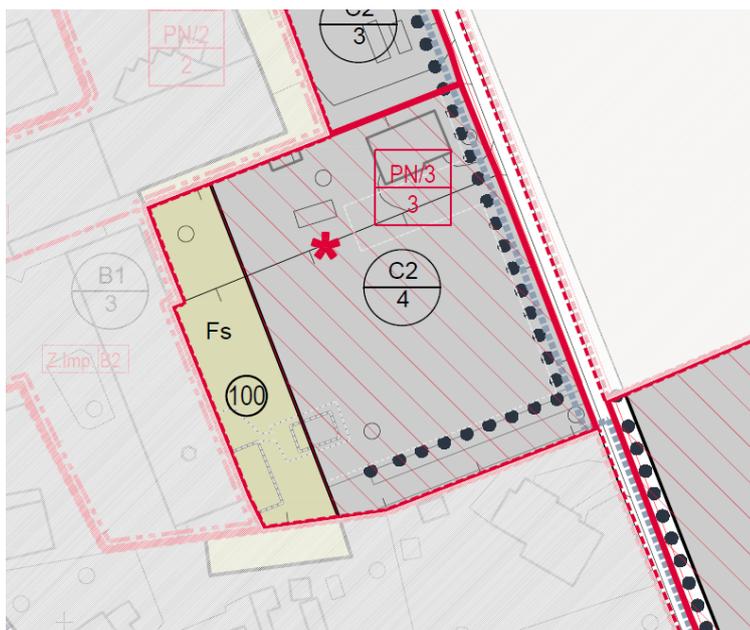
Strumento di intervento

Intervento edilizio convenzionato

Criteri per gli interventi

La sezione di Via Salvo d'Acquisto risultante dagli interventi non dovrà essere inferiore 8 metri (6,5 + 1,5 per il marciapiede lungo il lato ovest della strada). Le aree verdi e i parcheggi standard dovranno essere localizzati lungo il tracciato di quest'ultima, al fine di articolarne la sezione. In fase di progettazione delle opere di urbanizzazione è ammessa la traslazione del marciapiede in modo da consentire la realizzazione di parcheggi "in linea" serviti dalla strada. I parcheggi a raso dovranno essere dotati di alberature ad alto fusto.

**UNITÀ DI INTERVENTO 3.3 – RIASSETTO DI UN'AREA DI MARGINE LUNGO VIA SALVO D'ACQUISTO**



L'unità di intervento di trasformazione riguarda un'area in gran parte non edificata localizzata lungo via Salvo D'Acquisto a Villafontana, in adiacenza ad alcune attività produttive in zona impropria. Il Piano degli Interventi, nel confermare la destinazione del PRG, introduce una fascia in Z.T.O. Fs100, destinata alla realizzazione di giardini privati e alla mitigazione dei fenomeni di pressione legati alla prossimità degli spazi produttivi.

**Z.T.O. di appartenenza**

C2  
Fs 100

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ. 7.932
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ. 420
aree verdi		MQ. 275
parcheggi a raso		MQ. 145
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ. 4.565
residenze e attività compatibili (comprehensive dell'esistente)	Vol. Edif. (max)	MC. 6.270

**Strumento di intervento**

Piano urbanistico attuativo

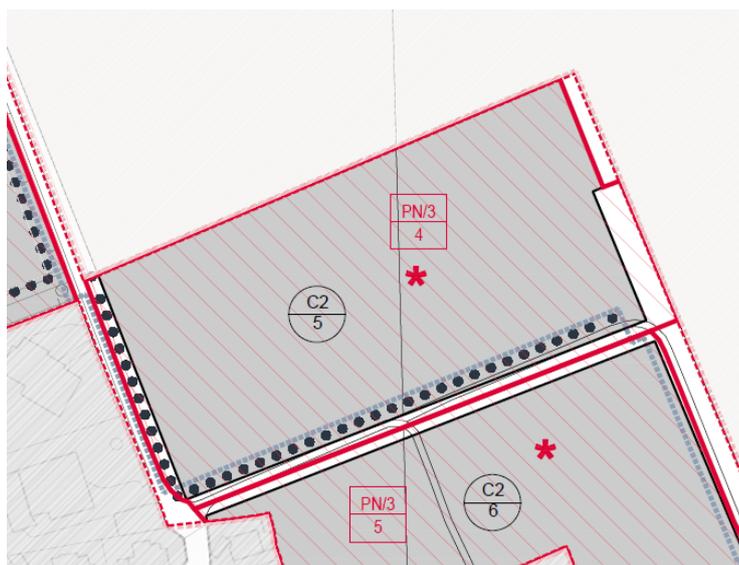
**Criteri per gli interventi**

La sezione di Via Salvo d'Acquisto risultante dagli interventi non dovrà essere inferiore 8 metri (6,5 + 1,5 per il marciapiede lungo il lato ovest della strada). Le aree verdi e i parcheggi standard dovranno essere localizzati lungo il tracciato di quest'ultima, al fine di articolarne la sezione. In fase di progettazione delle opere di urbanizzazione è ammessa la traslazione del marciapiede in modo da consentire la realizzazione di parcheggi "in linea" serviti dalla strada.

I parcheggi a raso dovranno essere dotati di alberature ad alto fusto.

Nella definizione del P.U.A. l'accessibilità alla parte ovest dell'area dovrà preferibilmente avvenire attraverso una strada di penetrazione lungo il lato sud dell'unità di intervento, in posizione mediana rispetto all'ampio isolato, come suggerito negli elaborati grafici del P.I.

La Z.T.O. Fs100 localizzata nella parte ovest dell'unità di intervento costituisce una dotazione privata, destinata a mitigare i fenomeni di pressione associati e all'attività produttiva nell'area limitrofa. L'area potrà essere funzionalmente collegata alle singole abitazioni che si prevede di realizzare, Il trattamento degli spazi dovrà essere definito in sede di P.U.A.



All'interno dell'Unità di Intervento il Progetto Norma prevede la realizzazione di nuovi lotti residenziali, di tratti della rete stradale e della rete dei percorsi ciclopedonali. Al progetto della nuova espansione residenziale è affidato il compito di qualificare il margine del sistema insediativo verso il paesaggio agrario, oggi caratterizzato da una condizione di "retro", risultante da interventi scoordinati.

L'assetto dell'area dovrà garantire un coordinamento con quanto previsto nell'Unità di Intervento 3.5 – Residenze a bassa densità in via S. Lucia.

#### Z.T.O. di appartenenza

C2

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ. 15.684
<b>Servizi e spazi di uso pubblico</b>	Area (min.)	MQ. 950
aree verdi e pavimentate		MQ. 615
parcheggi a raso		MQ. 338
<b>Residenze e attività economiche</b>	S.f (max)	MQ. n.d.
residenze e attività compatibili	Vol. Edif. (max)	MC. 14.127

#### Strumento di intervento

Piano urbanistico attuativo

#### Criteri per gli interventi

L'assetto del P.U.A. dovrà garantire la realizzazione di un margine del sistema insediativo il più possibile "poroso", evitando il compatto allineamento di recinzioni e edifici verso il paesaggio rurale.

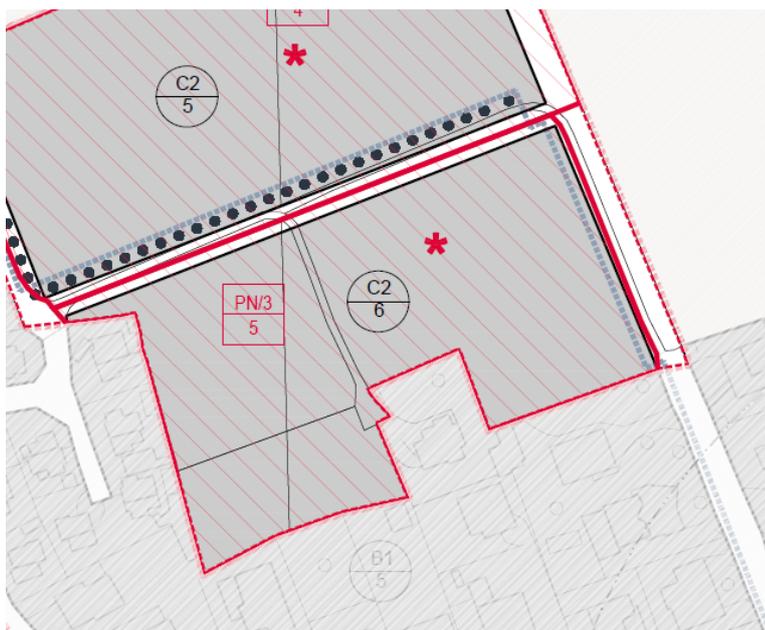
La sezione di via Salvo D'acquisto dovrà essere estesa all'interno dell'unità di intervento fino ad una larghezza minima di 9,5 metri (6,5 + 1,5 per ciascun marciapiede lungo entrambi i lati della strada). L'intervento dovrà obbligatoriamente prevedere la realizzazione del marciapiede lungo il lato ovest della strada.

Una parte delle aree verdi e dei parcheggi standard dovranno essere localizzati lungo il tracciato di via Salvo d'Acquisto al fine di articolare la sezione. In fase di progettazione delle opere di urbanizzazione è ammessa la traslazione del marciapiede in modo da consentire la realizzazione di parcheggi "in linea" serviti dalla strada.

I parcheggi a raso dovranno essere dotati di alberature ad alto fusto.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'assetto dell'angolo sud ovest dell'unità di intervento, dove due tratti di via Salvo d'Acquisto aventi caratteristiche differenti si incontrano, in corrispondenza di aree di urbanizzazione consolidata.

UNITÀ DI INTERVENTO 3.5 – RESIDENZE A BASSA DENSITÀ IN VIA S. LUCIA



All'interno dell'Unità di Intervento il Progetto Norma conferma l'edificabilità attribuita dal previgente PRG, eliminando una previsione di PEEP dimostratasi priva di concreta operatività. Gli interventi saranno finalizzati alla realizzazione di nuovi lotti residenziali, di tratti della rete stradale e della rete dei percorsi ciclopeditoni.

Il progetto della nuova espansione residenziale dovrà qualificare il margine del sistema insediativo verso il paesaggio rurale, ad est di via Santa Lucia, in continuità e coordinamento sia con quanto previsto nell'Unità di Intervento 3.4 – *Villafontana nord. Espansione residenziale e nuova viabilità di distribuzione*. Gli interventi dovranno coordinarsi inoltre con il programma di opere pubbliche, con specifico riguardo alla prosecuzione di via Santa Lucia, il cui allargamento e/o estensione potrà essere connesso all'attuazione dell'intervento.

---

**Z.T.O. di appartenenza**

C2

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ. 12.577
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ. 790
aree verdi		MQ. 515
parcheggi a raso		MQ. 275
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ. n.d.
residenze e attività compatibili	Vol. Edif. (max)	MC. 11.850

---

**Strumento di intervento**

Piano urbanistico attuativo

---

**Criteri per gli interventi**

L'attuazione degli interventi di trasformazione e/o estensione di via Santa Lucia e il collegamento di questa con via Salvo D'Acquisto costituisce opera di urbanizzazione indispensabile. Qualora il collegamento sia stato eseguito precedentemente alla progettazione del P.U.A., le aree ad uso pubblico (parcheggi, aree verdi e pavimentate) dovranno localizzarsi in modo da integrare lo spazio dei tracciati stradali.

In ogni caso una parte delle aree verdi e dei parcheggi standard dovrà essere localizzata lungo il tracciato della viabilità principale, al fine di articolare la sezione. In fase di progettazione delle opere di urbanizzazione è ammessa la traslazione del marciapiede in modo da consentire la realizzazione di parcheggi "in linea" serviti dalla strada.

I parcheggi a raso dovranno essere dotati di alberature ad alto fusto.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta all'assetto dell'angolo nord ovest dell'unità di intervento, dove due tratti di via Salvo d'Acquisto aventi caratteristiche differenti si incontrano, in corrispondenza di aree di urbanizzazione consolidata.



#### AMBITO DI INTERVENTO 4.1 - GALLERIA DI VILLAFONTANA: INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DEI LUOGHI CENTRALI

L'unità di intervento comprende una serie di spazi pubblici allineati lungo via Villafontana, tratto urbano della S.P.2. Gli spazi sono oggi gravati da intensi volumi di traffico che hanno progressivamente limitato l'adeguatezza dello spazio allo svolgersi di pratiche di relazione, di incontro, di socialità. In attesa che vengano realizzate alternative infrastrutturali all'attuale tracciato della S.P.2, gli interventi sugli spazi pubblici saranno quindi finalizzati a mitigare l'impatto del traffico sulla qualità degli spazi adiacenti, limitando la velocità dei veicoli, sostituendo l'attuale semaforo con una rotonda, adottando soluzioni e dispositivi tecnici di dissuasione della velocità (restringimento della sede carrabile, alberatura dei margini ecc.).

La ricalibratura della sede stradale e la prevista demolizione dell'edificio scolastico lungo via San Francesco consentiranno di estendere le superfici verdi e pavimentate destinate alla sosta e alla fruizione pedonale e ciclabile, adottando soluzioni tecniche che "allontanino" la percezione del traffico.

---

##### **Z.T.O. di appartenenza**

Infrastrutture di viabilità, tratti della rete ciclabile, Fc, Fs

<u>SUPERFICIE TERRITORIALE</u>		MQ.	8.785
<u>servizi e spazi verdi e pavimentati di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ.	8.785
<hr/>			
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ.	0
residenze e attività compatibili	Vol. Edif. (max)	MC.	0

---

##### **Strumento di intervento**

Intervento edilizio diretto, opere pubbliche.

#### AMBITO DI INTERVENTO 4.2 - GALLERIA DI VILLAFONTANA: ATTREZZATURE. ATTIVITÀ ECONOMICHE, ABITAZIONI

Negli interventi sugli spazi di proprietà privata andranno privilegiati quei progetti che tutelano e valorizzano l'articolazione funzionale esistente. Lungo via Villafontana, compatibilmente con la tutela dei manufatti di interesse storico culturale, le attività commerciali, i pubblici esercizi e le attività terziarie potranno occupare percentuali di volume superiori rispetto a quanto definito nelle "Regole per gli usi" della zona di appartenenza.

---

##### **Z.T.O. di appartenenza**

A, B1, Fc, Fs

---

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ.	27.325
<u>servizi e spazi di uso pubblico (aggiuntivi)</u>	Area (min.)	MQ.	n.d.
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ.	
residenze e attività compatibili	Vol. Edif. (max)	MC.	In relazione alle Z.T.O.

---

##### **Strumento di intervento**

Si rinvia ai relativi "Repertori" al *Capo I - Norme specifiche per le Z.T.O. B1, B2, C1, D1.1, D1.2 e negli ambiti interessati da norme di P.U.A.*

---

##### **Criteria per gli interventi**

2a - Museo della Musica, riordino di un giardino privato. All'interno dell'ambito 2a è prevista la realizzazione di uno spazio per l'allestimento di una sede museale. Per l'edificio esistente nel giardino privato - classificato in Z.T.O. Fs100 - sono consentiti interventi di trasformazione senza incremento di volume, finalizzati alla qualificazione del fabbricato, del suo rapporto con lo spazio aperto, nonché all'esecuzione degli interventi richiesti dalla normativa vigente per l'attività insediata. Gli interventi dovranno rispettare prescrizioni e vincoli contenuti nella scheda BC/28 di cui all'Art. 75. - *Norme specifiche per il patrimonio edilizio individuato ai sensi dell'Art. 10 della L.R. 24/1985*

##### 2b - Il centro civico religioso

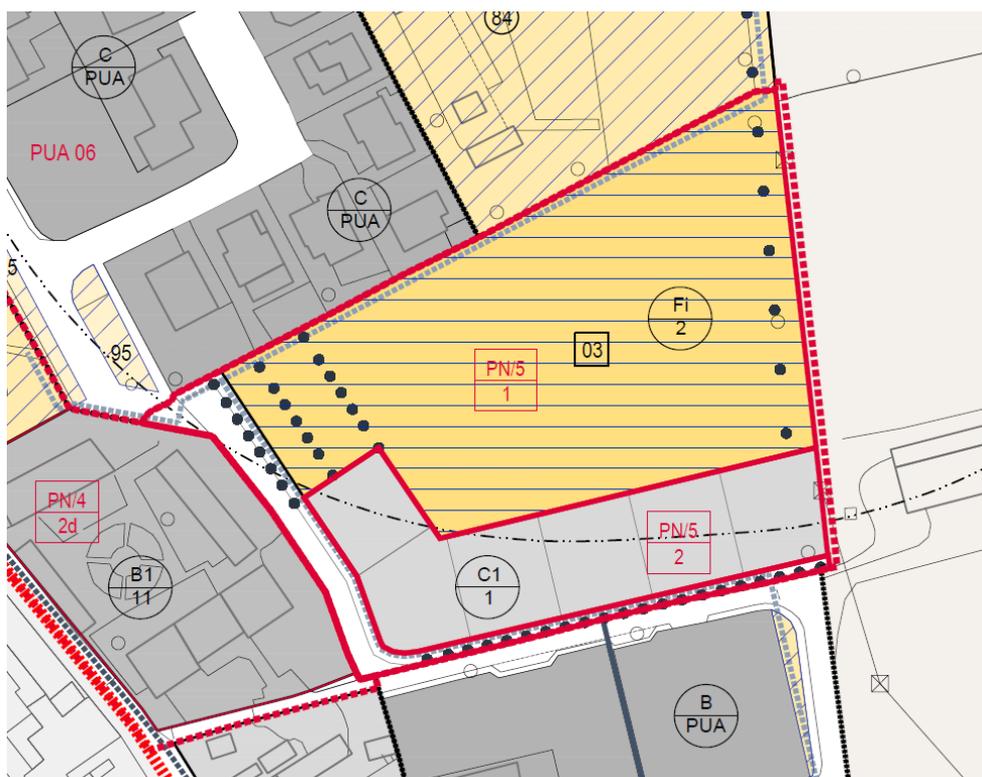
Gli interventi di qualificazione del complesso di spazi legati alla parrocchia si dovranno coordinare con eventuali interventi di qualificazione-trasformazione di via Giovanni Paolo I in strada ciclabile alberata. Nel contesto di tali interventi si suggerisce che l'attuale recinzione del campo di calcio sia sostituita con una rete e con vegetazione arbustiva, preferibilmente bassa o discontinua, in modo da garantire la visibilità da e verso lo spazio interno.

2c - Riqualificazione della cortina edilizia di via della Pace e recupero dell'isolato. Nei progetti di recupero della cortina edilizia lungo via della Pace andrà valutata la possibilità di trasformazione la sede stradale un "strada parcheggio" pavimentata, con priorità al transito pedonale e ciclabile.

##### 2d - Piazza Combattenti e Reduci, corte Noris, via Pegorara

Lungo i margini della Corte Noris, andranno valorizzate le relazioni che da via Villafontana si sviluppano trasversalmente verso est con percorsi pedonali e ciclabili. In particolare, il ruolo di via Pegorara, alla luce di quanto previsto dal *Progetto Norma n 5 - Consolidamento delle attrezzature di Villafontana* dovrà essere precisato, anche prevedendone la pedonalizzazione o, con la limitazione a senso unico assegnando la precedenza al transito pedonale-ciclabile. Gli interventi relativi alla "Corte Noris" dovranno tenere rispettare prescrizioni e vincoli contenuti nella scheda BC/21 di cui all'Art. 75. - *Norme specifiche per il patrimonio edilizio individuato ai sensi dell'Art. 10 della L.R. 24/1985.*

## Progetto Norma n 5 - Consolidamento delle attrezzature di Villafontana



Il Progetto Norma recepisce i contenuti di un accordo pubblico-privato, che ridefinisce in modo sostanziale una previsione di espansione residenziale contenuta nel previgente PRG.

Gli interventi previsti si propongono di consolidare sia estendere il sistema di attrezzature di Villafontana sia di collegare una serie di assi viari, in modo da costituire una viabilità di distribuzione indipendente da via Villafontana. La previsione di espansione residenziale viene limitata entro una fascia già dotata delle principali opere di urbanizzazione.

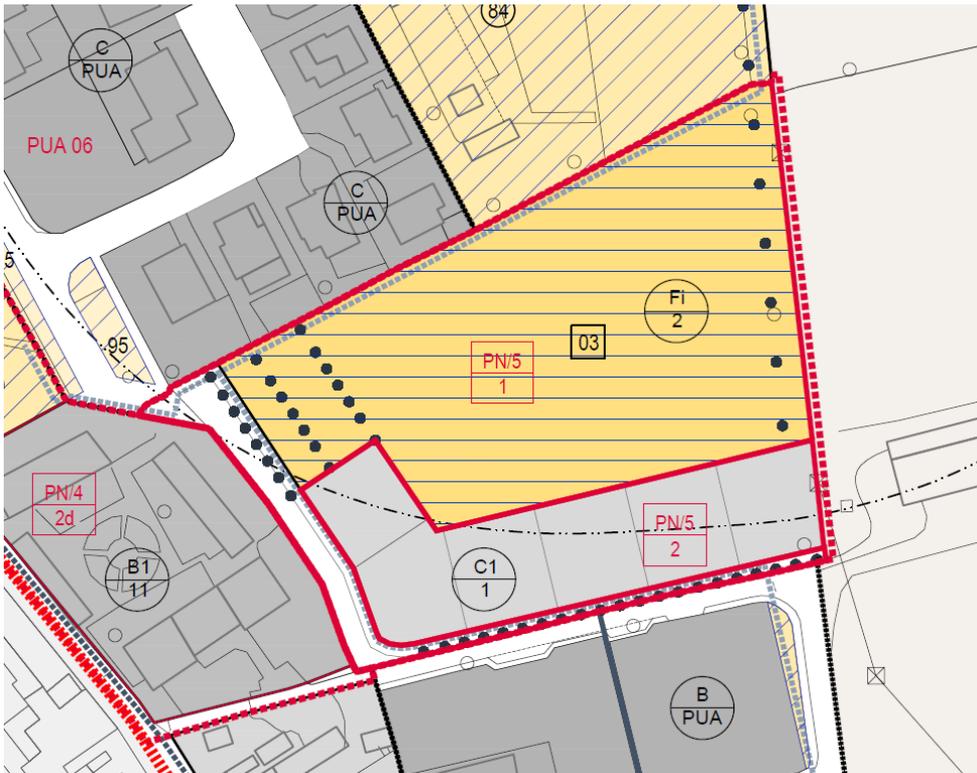
SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ. 20.620

All'interno del Progetto Norma sono comprese due unità di intervento

- Unità di intervento 5.1 - Nuova scuola e spazi pubblici,
- Unità di intervento 5.2 - Lotti residenziali in via .

**UNITÀ DI INTERVENTO 5.1 - NUOVA SCUOLA E SPAZI PUBBLICI**



All'interno dell'unità di intervento è prevista a realizzazione di una serie di opere pubbliche tra la quali la nuova scuola media e attrezzature connesse, tratti della rete ciclopedonale, spazi di parcheggio, aree verdi e pavimentate, nonché un collegamento carrabile tra via Pegorara e via Conti Noris, attraverso il quale si definisce un asse viario di distribuzione interno alla frazione e indipendente dalla S.P.2.

**Z.T.O. di appartenenza**

Fi, infrastrutture di viabilità, tratti della rete ciclopedonale

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ.	15.413
<b>servizi e spazi di uso pubblico</b>	Area (min.)	MQ.	15.413
<b>Residenze e attività economiche</b>	S.f (max)	MQ.	0
residenze e attività compatibili	Vol. Edif. (max)	MC.	0

**Strumento di intervento**

Intervento edilizio diretto, opere pubbliche

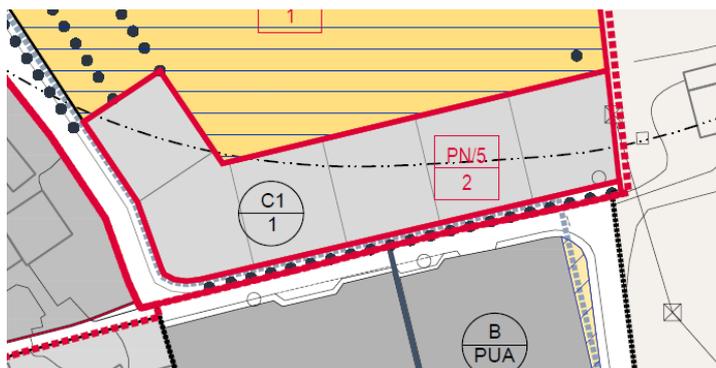
**Criteri per gli interventi**

Nell'assetto dell'area scolastica andrà prevista una prevalenza di aree verdi, trattate a prato e prato alberato; particolare attenzione dovrà essere rivolta alla relazione funzionale e paesaggistica con le attrezzature sportive localizzate a nord. Considerata la funzione di "cerniera" che l'area svolge tra due parti di Villafontana oggi prive di significative relazioni, particolare attenzione andrà rivolta alle connessioni ciclopedonali, che dovranno integrare il tracciato di via Pegorara, il suo collegamento con via Conti Noris, per proseguire fino alle attrezzature sportive lungo il margine nord dell'area scolastica.

Gli spazi di parcheggio, localizzati in continuità con la fascia di lotti residenziali previsti nell'unità di intervento 5.2, dovrà essere alberato, la pavimentazione andrà realizzata utilizzando il più possibile superfici permeabili.

Lungo il lato est dell'area si suggerisce la messa a dimora di un filare alberato a impianto rado o di esemplari arborei singoli, in modo da conservare ampie visuali verso il paesaggio rurale.

## UNITÀ DI INTERVENTO 5.2 - LOTTI RESIDENZIALI IN VIA FALCONE E BORSELLINO



L'unità di intervento è costituita da una fascia di suolo edificabile lungo via Falcone e Borsellino, classificata in Z.T.O. C1, entro la quale si prevede la realizzazione di lotti a destinazione residenziale.

---

### Z.T.O. di appartenenza

C1

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	5.207
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ.	0
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ.	5.200
Residenze e attività compatibili	Vol. Edif. (max)	MC.	6.250

---

### Strumento di intervento

Intervento edilizio diretto

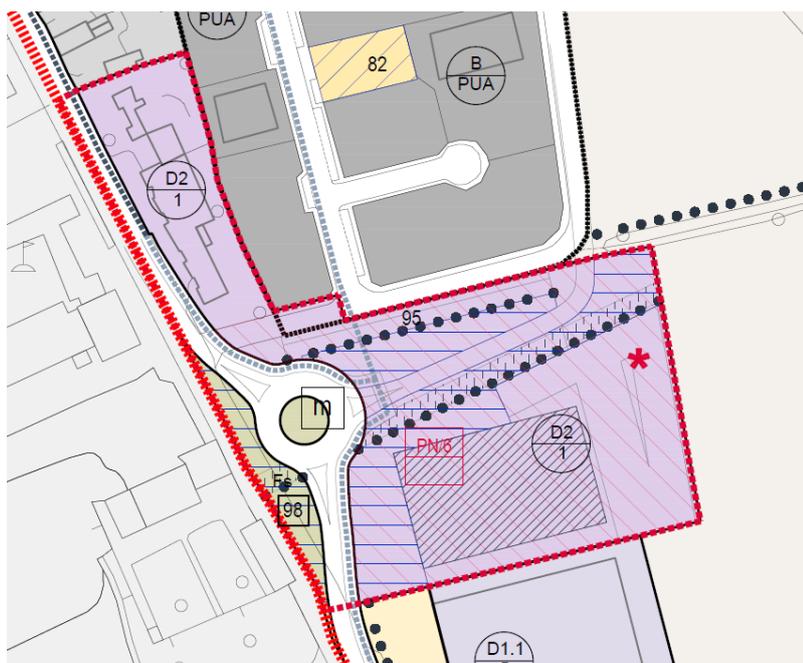
---

### Criteri per gli interventi

Il Progetto Norma e gli elaborati dell'accordo pubblico privato hanno valore di progetto unitario per l'area, che risulta già dotata delle necessarie opere di urbanizzazione, pertanto l'edificazione all'interno di ciascun lotto può avvenire con intervento edilizio diretto.

Al fine di limitare il più possibile le interferenze con la pista ciclabile prevista sul lato nord di via Falcone e Borsellino, gli accessi carrabili dovranno essere localizzati all'estremità dei lotti in modo da consentire l'"unificazione" con quelli del lotto adiacente.

Progetto Norma n 6 - Galleria di Villafontana – Nuovo snodo viario e attività commerciali



Attraverso una serie di “Progetti Norma” il Piano degli Interventi delimita operativamente la direttrice progettuale denominata dal P.A.Q.E. “Galleria di Villafontana”, individuando un sistema di spazi aperti, integrato da una serie di aree di urbanizzazione consolidata e aree di trasformazione.

Il presente Progetto Norma comprende un edificio esistente e un’area libera, per la quale la destinazione a zona industriale artigianale di espansione, contenuta nel previgente PRG, non è più compatibile con le Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Verona.

Il Progetto Norma connette le due aree e ne collega la trasformazione alla realizzazione di uno snodo viabilistico, destinato a riorganizzare l’accesso da sud a questa parte di Villafontana, nonché al previsto asse di distribuzione interno della frazione (si veda a riguardo il *Progetto Norma n 5 - Consolidamento delle attrezzature di Villafontana*. La destinazione commerciale e terziaria, compatibile con le norme della pianificazione sovraordinata, risulta più coerente con la localizzazione dell’area rispetto a Villafontana. Assetto e localizzazione della rotonda e dei rami di viabilità consentono di salvaguardare e valorizzare la Villa Guastaverza Benciolini, sul lato ovest della S.P.2 (in territorio comunale di Oppeano), tutelando le relazioni visuali tra la Villa e il territorio rurale ad est.

**Z.T.O. di appartenenza**

D2, Fs98, infrastrutture di viabilità

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 16.503
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	
aree verdi e pavimentate (standard primari)	(in relazione al programma)	
parcheggi a raso (standard primari)	(in relazione al programma)	
aree verdi e pavimentate in Z.T.O. Fs		MQ. 807
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.T (max)	MQ. 13.203
Nuove attività commerciali terziarie e assimilabili (S.L. predefinita aggiuntiva)	(max)	MQ. 6.500

**Strumento di intervento**

Piano Urbanistico Attuativo.

In assenza di P.U.A., sull’edificio esistente sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b) c) e d) dell’art.3 del DPR 380/2001.

**Criteri per gli interventi**

La rotonda in progetto dovrà essere disassata rispetto all’attuale tracciato, al fine di:

- salvaguardare uno spazio aperto di dimensioni adeguate in prossimità della Villa Guastaverza Benciolini.

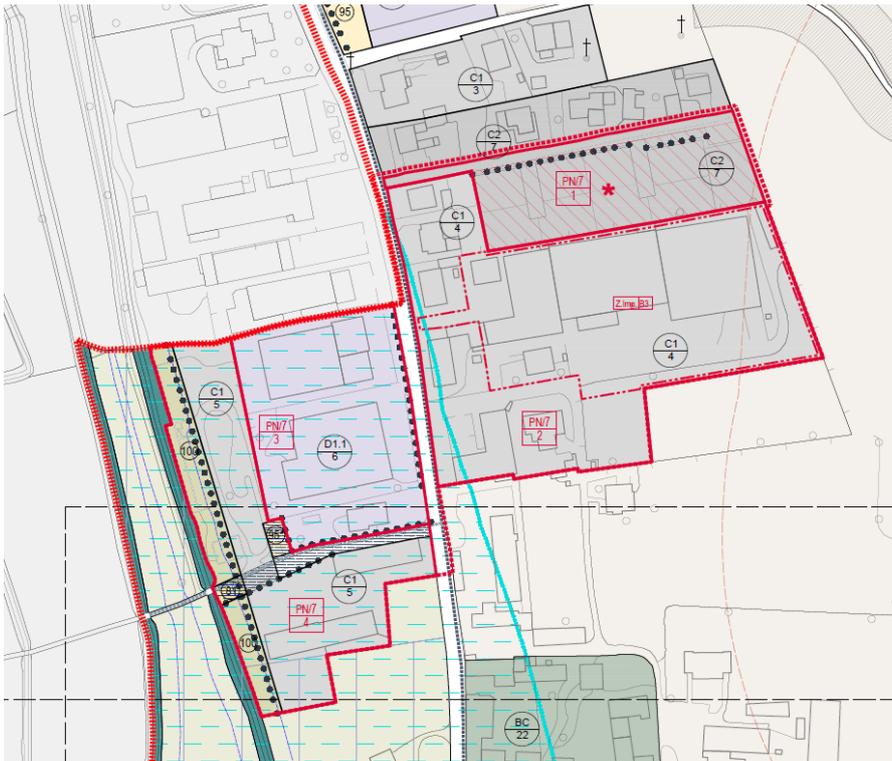
- svolgere una più efficace funzione di mitigazione della velocità

Lungo via Villafontana il nuovo edificio commerciale dovrà allinearsi con l'edificio localizzato a sud, in zona D1.1.

La strada di connessione tra la rotatoria e la viabilità interna al P.U.A. n.07 dovrà essere alberata.

In fase di elaborazione del P.U.A. si potranno concordare con l'Ufficio Tecnico le più opportune modalità di raccordo con la viabilità esistente a nord, nonché la possibilità di utilizzare l'attuale sede stradale presente nel P.U.A. n.07 per l'assetto delle aree di parcheggio.

I parcheggi a raso dovranno essere alberati e trattati il più possibile con pavimentazioni permeabili o semipermeabili.



Attraverso una serie di “Progetti Norma” il Piano degli Interventi delimita operativamente la direttrice progettuale denominata dal P.A.Q.E. “Galleria di Villafontana”, individuando un sistema di spazi aperti, integrato da una serie di aree di urbanizzazione consolidata e aree di trasformazione.

Il presente Progetto Norma interessa un tratto della “Galleria di Villafontana” caratterizzato da estrema frammistione di funzione ed eterogeneità degli spazi e degli edifici: attività produttive, residenze, attività commerciali e preesistenze rurali si susseguono senza stabilire relazioni. In alcuni casi gli spazi sono dismessi, sottoutilizzati o degradati e costituiscono elementi detrattori della qualità per il “Parco dei Mulini”, localizzato immediatamente a ovest dell’area interessata dal Progetto Norma.

Il Progetto Norma interessa aree classificate dal P.A.T. come “Ambiti produttivi di interesse comunale” e “Aree delle programmazione e pianificazione urbanistica” qualificati come “non connessi”, traducendo in disposizioni operative le norme del PTCP, richiamate dal P.A.T. per tali tipi di spazi. Per i diversi ambiti e unità di intervento si distinguono diverse possibilità di modificazione, trasformazione, mitigazione, nel rispetto delle norme del PTCP relative agli insediamenti produttivi e alle espansioni di questi.

---

#### SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ. 60.192

All'interno del Progetto Norma sono comprese tre unità di intervento e due ambiti di intervento

- Unità di intervento 7.1 – Saturazione di un’area libera e spazi aperti attrezzati
- Ambito di intervento 7.2 – Riordino di spazi commerciali e residenze verso il paesaggio agrario
- Ambito di intervento 7.3 – Riqualificazione fisica e funzionale di uno spazio produttivo “non connesso”
- Unità di intervento 7.4 – Ristrutturazione urbanistica e recupero ambientale di un’area al margine del Parco dei Mulini

## UNITÀ DI INTERVENTO 7.1 – SATURAZIONE DI UN'AREA LIBERA E SPAZI APERTI ATTREZZATI



L'unità di intervento interessa un'area libera, compresa tra un edificio commerciale esistente e un brano di edificazione a bassa densità, la cui origine rurale è stata successivamente rielaborata e riconvertita in modo "spontaneo". Scopo del progetto Norma è l'edificazione dell'area libera e la realizzazione di un adeguato insieme di opere di urbanizzazione, in grado di colmare il *deficit* che attualmente caratterizza l'edificato esistente.

### Z.T.O. di appartenenza

C2

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 8.277
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ. 580
aree verdi e pavimentate (standard primari)		MQ. 375
parchecci a raso (standard primari)		MQ. 205
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.T (max)	MQ. n.d.
Residenze e attività compatibili (Volume edificabile predefinito)	Vol. Edif. (max)	MC. 6.000

### Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo in attuazione di accordo pubblico-privato

### Criteri per gli interventi

La strada di distribuzione dovrà essere accompagnata da un filare alberato.

Lungo il limite sud dell'unità di intervento è suggerita la messa a dimora di una fascia di vegetazione arborea o di un filare alberato, con funzione di filtro rispetto al volume dell'edificio commerciale localizzato nell'*Ambito di intervento 7.2 – Riordino di spazi commerciali e residenze verso il paesaggio agrario*.

In fase di elaborazione del P.U.A. si potranno concordare con l'Ufficio Tecnico le più opportune modalità di conclusione della viabilità di distribuzione, che non necessariamente dovrà estendersi fino al limite est dell'area di intervento.

I parcheggi a raso dovranno essere preferibilmente distribuiti lungo la strada, in prossimità degli accessi ai lotti, dovranno essere alberati e trattati il più possibile con pavimentazioni permeabili o semipermeabili.

Nell'elaborazione del P.U.A. si dovranno valutare diverse e alternative localizzazioni delle aree destinate a verde di urbanizzazione, privilegiando le soluzioni che assicurano miglior fruibilità e funzionalità delle aree, sia un'agevole manutenzione delle stesse.

Qualora la localizzazione degli standard non soddisfi condizioni di fruibilità soddisfacenti gli stesso dovranno limitarsi ai minimi previsti dalle presenti N.T.O. (3,5 mq. per parcheggi e 6.5 mq. per aree a verde, per ciascun abitante teorico) localizzandosi preferibilmente lungo la strada di distribuzione, in modo da articolare la sezione.



L'ambito di intervento riguarda un brano di urbanizzazione sviluppatosi "spontaneamente", attraverso aggiunte successive. Classificato dal P.A.T. come "ambito produttivo di interesse comunale" l'ambito è destinato dal Piano degli Interventi a Z.T.O. residenziale C1, coerentemente con la prevalente presenza di edifici residenziali e la qualifica di "non connesso" attribuita dal P.A.T. al carattere produttivo di alcuni spazi, nei quali peraltro sono localizzate attività commerciali. I fabbricati esistenti e gli spazi a destinazione commerciale sono riconosciuti come sede di "attività in zona impropria" (per essi si rinvia al relativo *Titolo XII – Repertorio G – Attività in zona impropria*). Negli spazi non occupati dall'attività commerciale sono ammessi interventi sugli edifici esistenti. Interventi di cambio di destinazione e/o di nuova edificazione sono ammessi esclusivamente nel contesto di un progetto di riconversione e riqualificazione che coinvolga l'intera unità di intervento con un Piano Urbanistico Attuativo.

---

**Z.T.O. di appartenenza**

C1

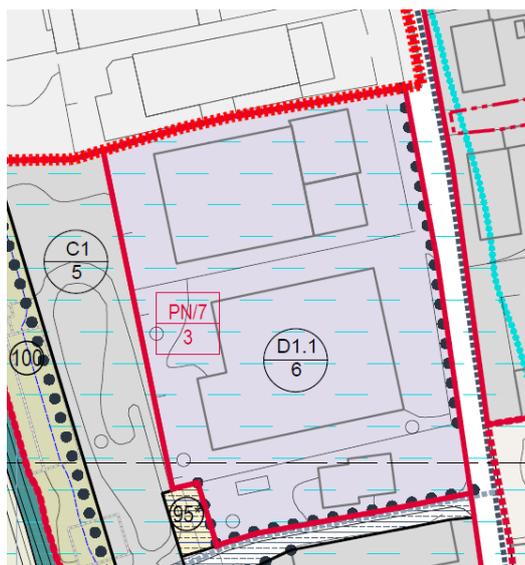
SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 27.554
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>		
aree verdi e pavimentate (standard primari)		(in relazione al programma)
parcheggi a raso (standard primari)		(in relazione al programma)
<u>Residenze e attività economiche</u>		
residenze e attività compatibili (comprehensive dell'esistente)	Vol. Edif. (max)	MC. 28.726

---

**Strumento di intervento**

Piano Urbanistico Attuativo.

Con intervento edilizio diretto sono ammessi interventi su edifici esistenti di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'art.3 del DPR 380/2001, nonché quelli consentiti dalle norme specifiche al Titolo XII – *Repertorio G – Attività in zona impropria*



L'unità di intervento costituisce l'estremità sud dell'esteso sistema di urbanizzazione lineare, sviluppatosi a Villafontana ad ovest della S.P.2, legato alla produzione e commercializzazione del mobile "in stile". Rispetto a tale sistema l'unità di intervento costituisce l'unico "brano" localizzato nel territorio comunale di Bovolone, ed è classificato dal P.A.T. come "ambito produttivo di interesse comunale". In ragione della prossimità al sistema ambientale-paesaggistico del "Parco dei Mulini" l'ambito è classificato dal P.A.T. come "non connesso".

Il Piano degli Interventi, attraverso il Progetto Norma, prende atto del carattere produttivo degli spazi, confermandoli, tuttavia consente deroghe alle destinazioni previste per la Z.T.O. D1.1, per avviare un processo di riconversione degli edifici esistenti, sia a destinazione commerciale, sia ad attività di servizio alle residenze e alle aziende, in continuità con analoghe destinazioni esistenti nelle aree immediatamente a nord, nel territorio comunale di Oppeano.

**Z.T.O. di appartenenza**

D1.1

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 11.029
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>		
aree verdi e pavimentate (standard primari)	(in relazione al programma)	
parcheggi a raso (standard primari)	(in relazione al programma)	
<u>Residenze e attività economiche</u>		
Attività economiche e compatibili (comprensive dell'esistente)	S.C.	MQ. 5.515

**Strumento di intervento**

Con intervento edilizio diretto sono ammessi interventi su edifici esistenti di cui alle lettere a), b) c) e d) dell'art.3 del DPR 380/2001.

Gli interventi che a seguito di un cambio di destinazione d'uso comportino un incremento del carico urbanistico (da produzione a terziario, per esempio) sono soggetti a intervento edilizio convenzionato, finalizzato a soddisfare nelle aree interessate l'aumentato fabbisogno di standard.

**Criteri per gli interventi**

Nelle aree localizzate lungo via Villafontana gli interventi di trasformazione dovranno associarsi a:

- la realizzazione di un marciapiede di larghezza non inferiore a 2 metri, separato dalla corsia carrabile da una fascia spartitraffico di larghezza minima di 1 m. trattata una siepe arbustiva;
- l'unificazione degli accessi carrabili all'area.

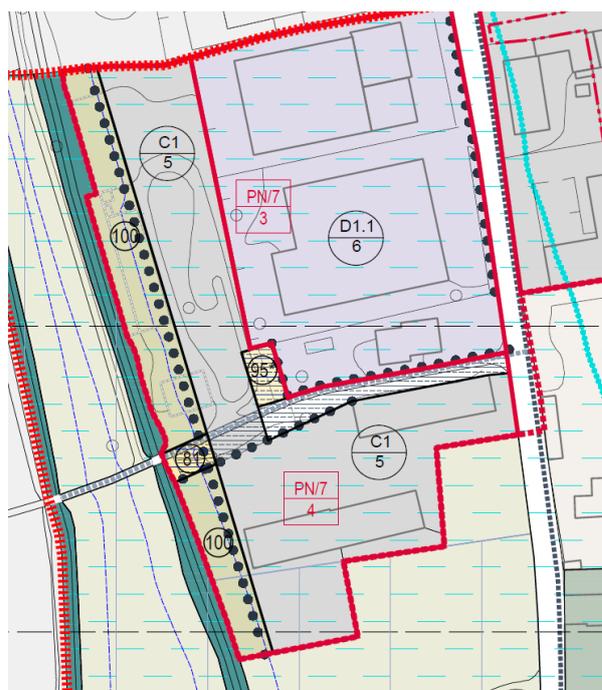
La sistemazione degli spazi in fregio alla strada e degli accessi all'area dovrà essere attuata sulla base di un progetto unitario esteso all'intera Z.T.O. Tale progetto Unitario potrà essere predisposto da uno o più aventi titolo in coordinamento con l'Ufficio Tecnico, assumendo valore di "masterplan" di riferimento per l'attuazione dei successivi stralci nelle aree contigue.

## UNITÀ DI INTERVENTO 7.4 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E RECUPERO AMBIENTALE DI UN'AREA AL MARGINE DEL PARCO DEI MULINI

L'unità di intervento comprende aree dismesse o sottoutilizzate, localizzate al margine del sistema insediativo, in prossimità del Parco dei Mulini. Obiettivo degli interventi è il recupero ambientale e paesaggistico dei luoghi, da destinare allo sviluppo di spazi residenziali a bassa densità, rivolti verso il territorio aperto.

In particolare, lungo il Menago andrà previsto il recupero di uno spazio oggi degradato, occupato sia da un deposito a cielo aperto, sia da strutture che, per caratteristiche e condizioni di manutenzione, costituiscono elementi detrattori della qualità ambientale e paesaggistica.

L'unità di intervento è attraversata dal tracciato di via Giovanni Bosco, che da via Villafontana penetra nell'area fino al corso del Menago e, attraversato quest'ultimo, si estende nel territorio rurale. Il Progetto prevede che la strada sia trattata come "spazio condiviso"<sup>33</sup>, con precedenza al transito pedonale e ciclabile, configurando una connessione ciclopedonale fino alla ciclabile prevista lungo l'argine del Menago.



### Z.T.O. di appartenenza

C1, Fs81, Fs98, Fp

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 12.837
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ.
aree verdi e pavimentate (standard primari)		MQ. 375
parcheggi a raso (standard primari)		MQ. 205
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ. 8.500
residenze e attività compatibili (comprehensive dell'esistente)	Vol. Edif. (max)	MC. 8.788

### Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo.

In assenza di P.U.A., sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'art.3 del DPR 380/2001; sono inoltre ammessi, con 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.

Interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione globale di carattere differente richiedono l'elaborazione di un PUA

### Criteri per gli interventi

In fase di elaborazione del P.U.A. andranno attentamente valutate sia l'opportunità, sia le eventuali modalità di recupero degli edifici localizzati a sud di via Giovanni Bosco.

All'esterno della Z.T.O. C1 lo spazio comprendente il tracciato ciclabile lungo via Giovanni Bosco dovrà essere pavimentato e alberato e costituisce opera di urbanizzazione secondaria.

Il parcheggio (con funzione di scambiatore auto-bicicletta) e la "piazzetta" affacciata sul Menago individuati in grafia negli elaborati progettuali costituiscono opere di urbanizzazione secondaria, connesse all'attuazione dell'intervento.

La Z.T.O. Fs100 localizzata nella parte ovest dell'unità di intervento costituisce una dotazione privata, destinata a qualificare il rapporto paesaggistico con il Parco dei Mulini. L'area potrà essere funzionalmente collegata alle singole abitazioni che si prevede di realizzare, Il trattamento degli spazi dovrà essere definito in sede di P.U.A.

<sup>33</sup> Si rinvia all'Articolo "Strade" nel REC

## Progetto Norma n 8 - Corridoio commerciale urbano di Bovolone



Il Progetto Norma interessa un tratto del sistema insediativo lineare strutturatosi lungo la S.P.2 caratterizzato da una condizione di margine tra gli insediamenti produttivi e l'ambito di interesse paesaggistico ambientale del "Parco dei Mulini". Sviluppatosi in relazione al distretto produttivo del mobile, il sistema di urbanizzazione lineare organizzato lungo la S.P.2 si è consolidato, articolando sia i propri caratteri funzionali, con l'inserimento di attività commerciali e di servizio, sia il sistema di relazioni a scala territoriale, attraverso il tratto di "Mediana" innestato sulla S.P.2<sup>34</sup>. Poco a sud dell'innesto della "Mediana" il rapporto diretto della S.P.2 con il paesaggio del "Parco dei Mulini" si interrompe e il tracciato stradale torna ad assumere il carattere di "Galleria" che lo caratterizza nell'attraversamento di Villafontana. Fra il tracciato stradale e il Parco dei Mulini si rileva la presenza sia varchi visuali, sia episodi insediativi e architettonici di pregio, da tutelare e valorizzare.

SUPERFICIE TERRITORIALE

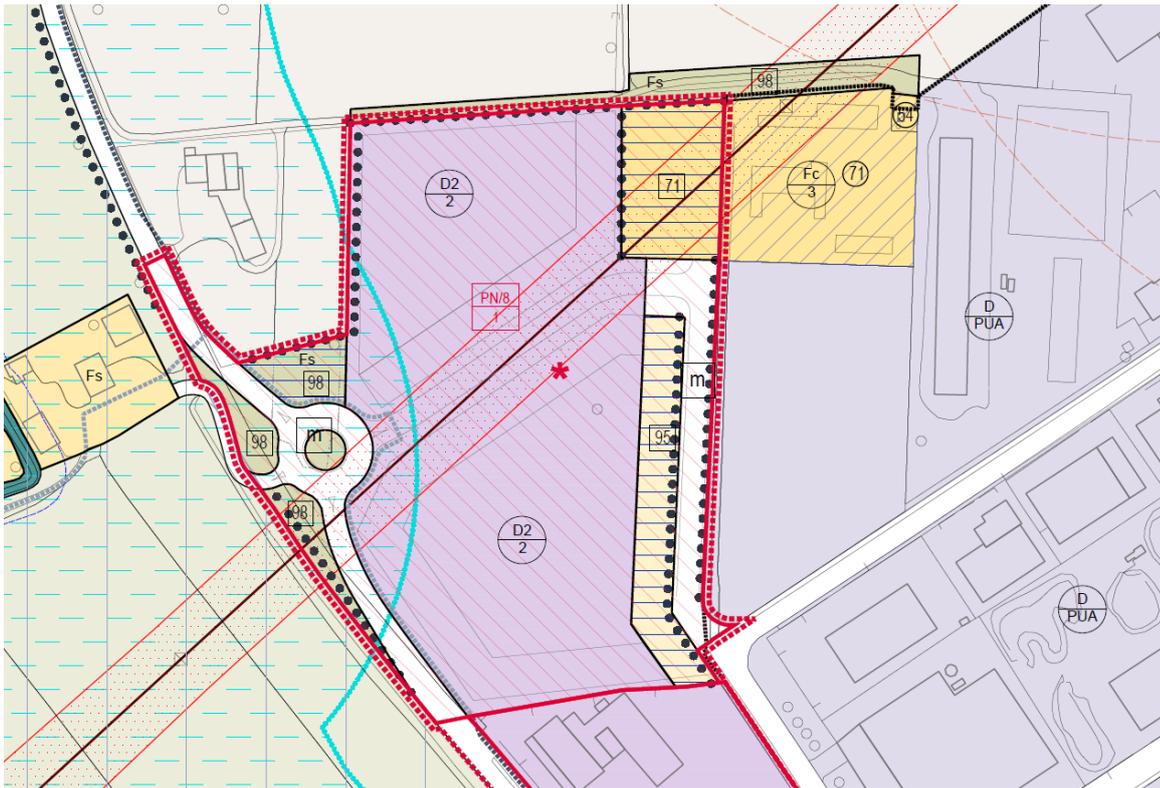
MQ. 406.992

All'interno del Progetto Norma sono comprese 3 unità e un ambito di intervento

- Unità di intervento 8.1 - Nuove attività commerciali e riorganizzazione della viabilità
- Ambito di intervento 8.2 - Rigenerazione diffusa della galleria commerciale e qualificazione paesaggistica della viabilità
- Unità di intervento 8.3 – Tra il Menago e via Madonna. Recupero di aree sottoutilizzate
- Unità di intervento 8.4 - Mulinello

<sup>34</sup> destinato a collegarsi con la S.S.434 e la viabilità autostradale dell'A22

**UNITÀ DI INTERVENTO 8.1 - NUOVE ATTIVITÀ COMMERCIALI E RIORGANIZZAZIONE DELLA VIABILITÀ**



L'unità di intervento, localizzata all'estremità nord del Progetto Norma riguarda un'area attraversata dal tracciato di un elettrodotto e dalla relativa fascia di rispetto. Per l'area il Piano degli Interventi prevede l'insediamento di attività commerciali e di spazi aperti connessi a queste ultime, costituiti prevalentemente da parcheggi, ma anche da aree verdi di arredo e spazi pavimentati.

L'accesso all'area dovrà avvenire attraverso la realizzazione di una rotonda lungo la S.P.2. e dovrà comportare un collegamento tra questa e via della Cooperazione, all'interno della zona industriale, con l'allargamento della strada che attualmente conduce all'ecocentro.

L'attuazione dell'intervento dovrà comportare la cessione dell'area per l'ampliamento dell'ecocentro.

Negli elaborati grafici del P.I. la rotonda e la strada di collegamento sono localizzate in modo da minimizzare le limitazioni imposte dall'elettrodotto alla distribuzione di spazi e attività.

**Z.T.O. di appartenenza**

D2, Fc, Fs98, Fp, infrastrutture di viabilità

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 38.030
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>		Area (min.)
aree verdi e pavimentate in Z.T.O. Fs98		MQ. 2.085
parcheggi a raso in Z.T.O. Fp		MQ. 2.455
attrezzature di interesse comune in Z.T.O. Fc		MQ. 2.560
aree verdi e pavimentate (standard primari)		(in relazione al programma)
parcheggi a raso (standard primari)		(in relazione al programma)
<u>Residenze e attività economiche</u>		S.f (max) MQ. 24.420
Attività commerciali terziarie e assimilabili (superficie lorda predefinita)		S.L. (max) MQ. 13.500

**Strumento di intervento**

Piano Urbanistico Attuativo

**Criteri per gli interventi**

Nell'elaborazione del P.U.A. si dovrà:

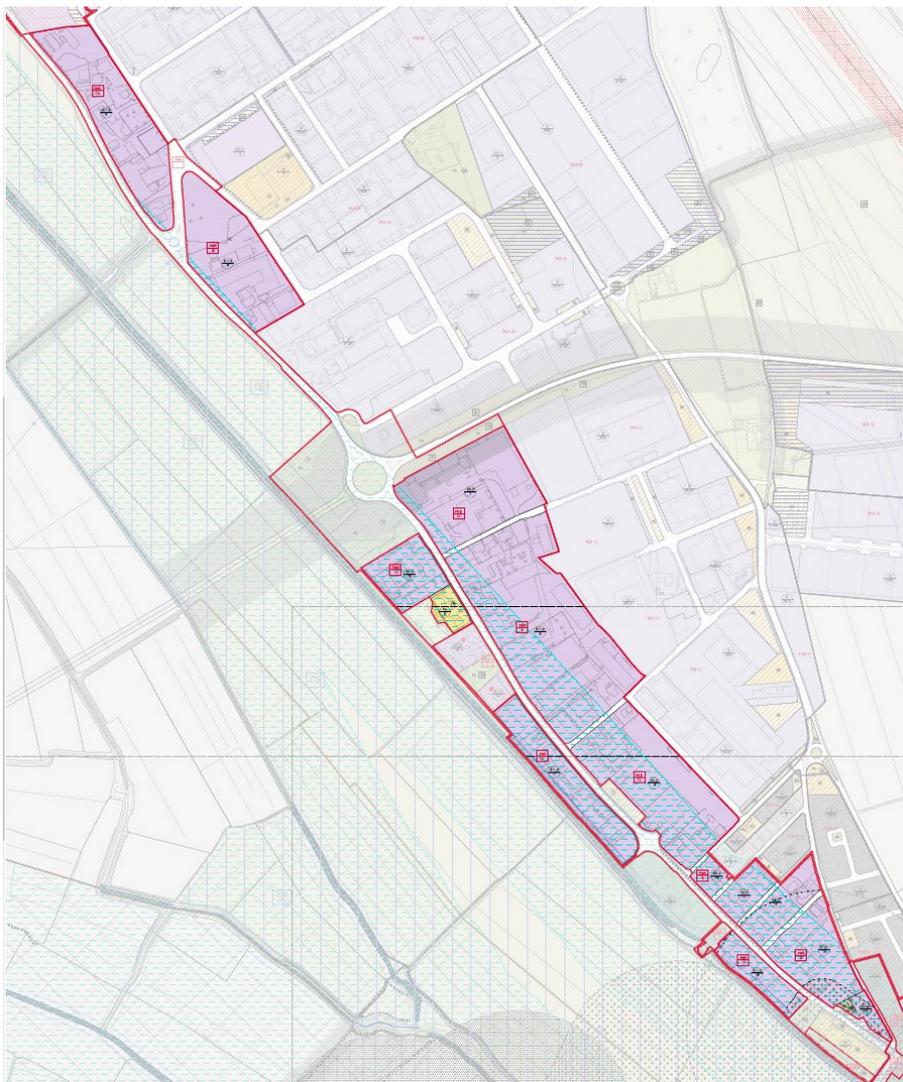
- prevedere l'allargamento dell'attuale viabilità di accesso all'ecocentro ad una sezione non inferiore a 12 metri, comprensivi di marciapiedi e alberature a filare lungo entrambi i lati,
- conservare e/o ripristinare la continuità del percorso ciclabile lungo la S.P.2 allargandolo ad una sezione minima di 2,5 m. e interponendo fra questo e la strada una fascia di destinata alla messa a dimora di una siepe arbustiva;
- introdurre lungo i margini dell'area alberature a filare assimilabili a quelle tradizionali del paesaggio agricolo, ricercando allineamenti con filari esistenti all'esterno dell'area di intervento,

Eventuali modifiche alla localizzazione della rotatoria lungo la S.P.2 e al tracciato di collegamento con via della Cooperazione, nel tratto interno alla Z.T.O. D2, non comportano variante al P.I.

Negli elaborati del P.I. il disegno della rotatoria comprende un raccordo viabilistico con gli spazi e le attività connesse ai laghetti per la pesca sportiva, localizzati a ovest dell'area; la realizzazione di tale raccordo non è collegato all'attuazione della presente unità di intervento.

La manutenzione delle aree verdi da parte dei privati sarà specifica materia di convenzione.

**AMBITO DI INTERVENTO 8.2 - RIGENERAZIONE DIFFUSA DELLA GALLERIA COMMERCIALE E QUALIFICAZIONE PAESAGGISTICA DELLA VIABILITÀ**



L'ambito di intervento comprende sei zone prevalentemente destinate ad attività produttive e commerciali. Si tratta di aree connotate da una estrema eterogeneità di funzioni e di dimensioni dei manufatti, da una forte "privatizzazione" dello spazio. Il Progetto Norma suggerisce un approccio alla modificazione "dal basso" attraverso l'accompagnamento dei processi di modificazione e una loro progressiva convergenza. Prendendo spunto dalle iniziative di trasformazione fisica e/o funzionale, che interessano un ambito territoriale tutt'ora dinamico, si propone di valorizzare la varietà e articolazione di funzioni, associandola ad un'estensione degli spazi pubblici o aperti all'uso pubblico.

**Z.T.O. di appartenenza**

D1.2, D/P.U.A., Fs98, Fc75

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ.	261.172
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ.	n.d.
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ.	n.d.
Attività previste nelle Z.T.O.	Vol. Edif. (max)	MC.	n.d.

**Strumento di intervento**

Intervento edilizio convenzionato.

Con intervento edilizio diretto sono ammessi i soli interventi di cui alle lettere a) b) e c) dell'Art.3 del DPR 380/2001

---

#### Criteri per gli interventi

Gli interventi di trasformazione dovranno prevedere l'adeguamento delle opere di urbanizzazione eventualmente carenti, incrementando l'estensione delle superfici ad uso pubblico e la permeabilità pedonale degli spazi, relazionandosi prioritariamente al sistema di percorsi pedonali e ciclabili esistente lungo la S.P.2.

Negli interventi di trasformazione si dovrà rivolgere particolare attenzione alla sistemazione degli spazi lungo la S.P.2, la quale svolge un ruolo di elemento qualificante di relazione con la scala urbana per le attività economiche e gli spazi abitabili di questa parte di Bovolone. In relazione al contesto e alle dimensioni gli interventi dovranno:

- prevedere una adeguata fascia di arredo lungo il fronte stradale, con la messa a dimora di specie arboree e/o arbustive autoctone;
- riorganizzare gli accessi e le aree di sosta, in modo da non determinare pericolose interferenze con i veicoli in transito;
- garantire il riordino delle quinte edilizie e delle eventuali recinzioni,
- fornire precise indicazioni sui criteri propri dell'architettura della luce, per una corretta installazione dei corpi illuminanti privati;
- conformarsi alle norme comunali relative a insegne e cartellonistica.

Nell'ambito del riordino della viabilità e degli spazi aperti all'uso pubblico, dovranno essere concordate con il Comune specifiche le misure da adottare per garantire il superamento delle barriere architettoniche.

Dovranno essere salvaguardati i varchi visuali verso il Menago e il "Parco dei Mulini" anche attraverso una disposizione degli spazi pubblici "trasversale" alla S.P.2., che dovrà essere sottolineata con elementi di arredo, spazi e percorsi pedonali.

---

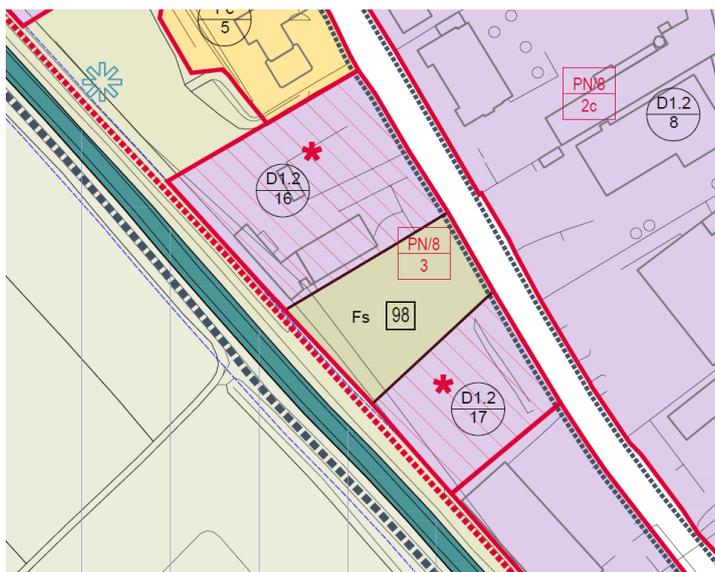
#### Coordinamento degli interventi e riferimenti

Le soluzioni proposte nel contesto dei principali interventi di trasformazione dovranno soddisfare i requisiti sopra descritti. Gli elaborati progettuali dovranno essere corredati dalla prefigurazione di una possibile estensione delle soluzioni proposte alle aree circostanti, valutandone la compatibilità con le caratteristiche delle aree limitrofe.

Qualora la compatibilità sia dimostrata e soddisfatti i requisiti di qualità urbana sopra descritti, la Giunta Comunale con specifico atto, può far proprie e assumere come riferimento le suddette soluzioni progettuali le quali, a seconda dei casi, potranno contribuire a comporre un abaco di materiali, di elementi di arredo o "sezioni tipo" fino a configurare, nei casi più estesi e complessi, un *masterplan*.

Il Comune valuterà l'opportunità di adottare specifiche norme di dettaglio finalizzate ad accompagnare al processo di rigenerazione una riconfigurazione "guidata" del paesaggio urbano.

**UNITÀ DI INTERVENTO 8.3 – TRA IL MENAGO E VIA MADONNA. RECUPERO DI AREE SOTTOUTILIZZATE**



Confermando la zonizzazione del P.R.G. previgente il progetto associa gli interventi di trasformazione edilizia alla previsione di recupero ambientale e paesaggistico dell'area la quale, compresa tra il corso del Menago e la S.P.2, è interessata dalla presenza di manufatti incompleti e abbandonati. A causa delle condizioni di abbandono e degrado l'area dovrà quindi essere interessata da un P.U.A. con finalità di recupero. Gli interventi dovranno proporsi la valorizzazione dell'affaccio verso il "Parco dei Mulini" e il corso del Menago, tutelando il varco visuale esistente. In corrispondenza di quest'ultimo, l'indicazione di "Zone soggette a equipaggiamento ambientale" presente negli elaborati grafici del P.A.T., viene operativamente definita nel P.I. attraverso una Z.T.O. Fs98 connotata da funzioni di mitigazione paesaggistica e ambientale e dal trattamento "a verde" degli spazi aperti.

**Z.T.O. di appartenenza**

D1.2, Fs; E

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ. 9.432
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ.
aree verdi e pavimentate (standard primari)	(in relazione al programma)	
parcheggi a raso (standard primari)	(in relazione al programma)	
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ. 6.940
Attività produttive, terziarie ed economiche (S.L. aggiuntva)	S.L. (max)	MQ. 3.470
qualora la Superficie lorda (S.L.) sia prevalentemente destinata ad attività turistico ricettive o attività direzionali non funzionali alle attività produttive o commerciali insediate	Vol. Edif. (max)	MC. 20.820

**Strumento di intervento**

Piano urbanistico attuativo

**Criteri per gli interventi**

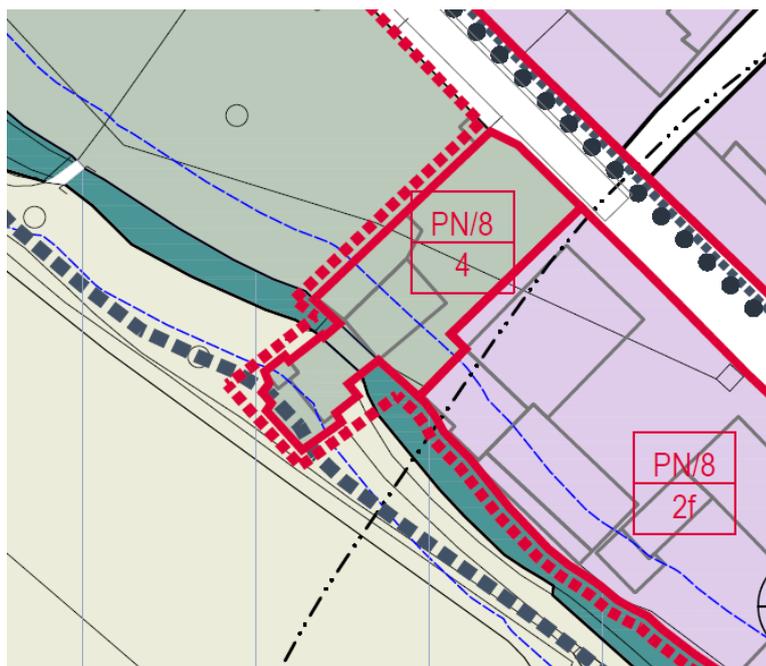
Nell'elaborazione del P.U.A. il tracciato stradale di via Madonna dovrà essere integrato da un marciapiede pavimentato ad uso pubblico di larghezza non inferiore 4 metri; tale opera costituisce integrazione alle infrastrutture di viabilità esistenti, non potrà essere computata ai fini del soddisfacimento degli standard primari del P.U.A.

Gli standard di urbanizzazione primaria dovranno localizzarsi in continuità con la Z.T.O. Fs98 contribuendo ad ampliare il varco visuale esistente verso il Menago

In fase di definizione del P.U.A. la distribuzione delle Z.T.O. potrà essere modificata senza che questo costituisca variante al Piano degli Interventi, accorpando le superfici delle Z.T.O. D1.2 comprese nell'unità di intervento; lungo via Madonna l'ampiezza del varco visuale in Z.T.O. Fs98 risultante dall'accorpamento non potrà essere inferiore a 35 metri.

Qualora la convenzione del P.U.A. preveda l'uso pubblico dell'area classificata come Z.T.O. Fs98 potranno essere scomputati i relativi oneri di urbanizzazione secondaria.

## UNITÀ DI INTERVENTO 8.4 - MULINELLO



Il mulino Madonna di Bovolone, denominato il "Mulinello", è situato a cavallo dell'alveo del fiume Menago, nelle vicinanze della Corte Brenzon-Maimignati nel capoluogo di Bovolone. Sul lato est dello stesso manufatto è presente un edificio di epoca recente destinato a residenza.

Il manufatto, che occupa una posizione di cerniera tra il percorso ciclabile, pedonale ed equestre previsto lungo il corso del fiume Menago nel "Parco dei Mulini" (59 bis delle Norme di Attuazione del Piano d'Area Quadrante Europa - P.A.Q.E.) e il Bene Culturale sopra citato localizzato nella riva orientale del fiume, può essere valorizzato e quindi recuperato come memoria storica delle tradizioni locali assegnando allo stesso funzione di servizio e supporto al "Parco dei Mulini" quale punto di sosta e ristoro. È ammessa la destinazione residenziale in misura non superiore al 50% della SL.

### Z.T.O. di appartenenza

Z.T.O. E - Ambito interessato dalla presenza di Beni culturali nel territorio agricolo

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ.	1.322
servizi e spazi di uso pubblico	Area (min.)	MQ.	0
aree verdi e pavimentate (standard primari)		MQ.	0
parcheggi a raso (standard primari)		MQ.	0
<b>Residenze e attività economiche</b>	S.f (max)	MQ.	1.322
residenze e attività compatibili (volume aggiuntivo)	Vol. Edif. (max)	MC.	0

### Strumento di intervento

Intervento edilizio diretto

### Criteri per gli interventi

Oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo e ripristino tipologico sono ammessi interventi di ristrutturazione parziale per adeguare il manufatto alle esigenze connesse alle destinazioni d'uso consentite. Tali interventi devono essere sempre preceduti da un'attenta analisi storico-critica delle caratteristiche degli edifici. Devono in ogni caso essere conservati gli elementi corrispondenti all'impianto originario, salvaguardando gli elementi architettonici e decorativi caratterizzanti.

Gli interventi dovranno prevedere l'utilizzo di materiali adeguati alle caratteristiche del manufatto e al contesto ambientale e paesaggistico.



## UNITÀ DI INTERVENTO 9.1 - NODO URBANO DI VIA MADONNA

L'unità di intervento riguarda un'area, recentemente interessata da un intervento di demolizione integrale delle preesistenze edilizie, confermando sostanzialmente le previsioni del P.R.G. previgente ma ridefinendone alcuni aspetti per mettere in luce potenzialità dell'area e obiettivi degli interventi.

In particolare, il Progetto Norma chiarisce ruolo e caratteristiche del collegamento viario tra via Madonna e via Zago, rimpiazzando l'insostenibile incrocio a raso rappresentato nel PRG, con la previsione di una rotonda a tre bracci. Attorno a quest'ultima e alla nuova strada di connessione con via Zago, si sviluppa il progetto di un nuovo "nodo urbano", nel quale la presenza di edifici residenziali si associa alla previsione di attività commerciali, terziarie e di servizio.

La presenza dello snodo viabilistico consente di redistribuire il traffico proveniente da nord e diretto al centro di Bovolone, affidando a via Zago un ruolo gerarchico più rilevante nella rete della viabilità distribuzione. La rotonda potrà inoltre consentire di semplificare in modo significativo le fasi del semaforo, specie nelle manovre da Viale del Silenzio in direzione nord.

Il Volume edificabile associato all'intervento conferma quanto previsto dal PRG.



### Z.T.O. di appartenenza

B1, Fs, infrastrutture di viabilità

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ. 14.965
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ.
aree verdi e pavimentate in Z.T.O. Fs		MQ. 940
aree verdi e pavimentate (standard primari)		(in relazione al programma)
parcheggi a raso (standard primari)		(in relazione al programma)
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ. 10.040
residenze e attività compatibili. (Vol. Edif. predefinito)	Vol. Edif. (max)	MC. 28.300

### Strumento di intervento

Piano Urbanistico attuativo

### Criteri per gli interventi

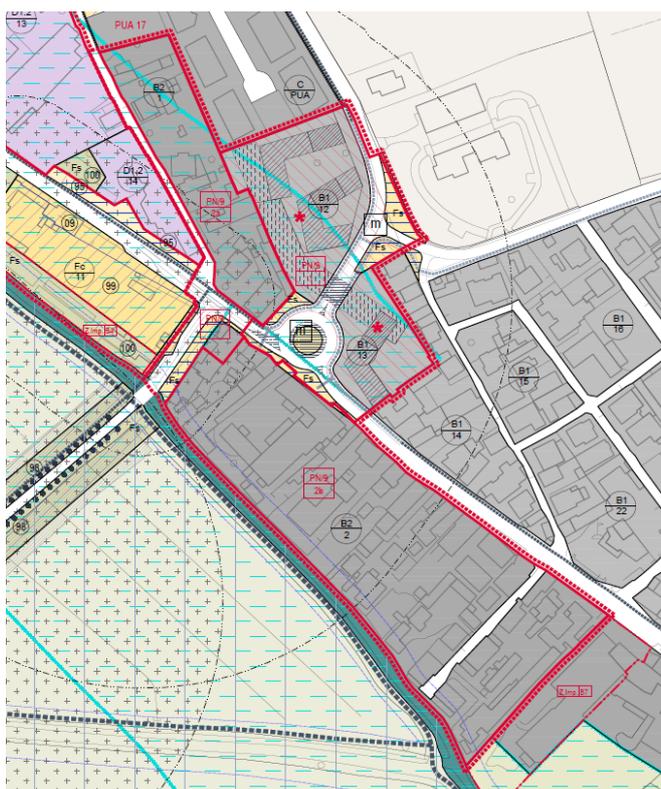
Gli spazi pubblici direttamente relazionati alle infrastrutture di viabilità e ai nuovi incroci stradali dovranno essere pavimentati e opportunamente corredati da elementi di arredo urbano, alberature isolate o a filare ecc.

L'illuminazione pubblica dovrà essere oggetto di specifica attenzione, avendo cura di distinguere quella funzionale alla mobilità (automobilistica, ciclabile e pedonale) da quella funzionale alla sosta e alle attività commerciali

L'altezza degli edifici non potrà di norma superare i ml. 10,5 con un massimo di 3 piani fuori terra. Possono essere consentiti n. 4 piani abitabili fuori terra ed una altezza massima di ml. 12,00, laddove richiesto da motivi di composizione urbanistica e/o architettonica, limitatamente ad alcuni episodi o emergenze puntuali dell'assetto volumetrico previsto.

## AMBITO DI INTERVENTO 9.2 - DUE AREE DI RIGENERAZIONE

L'ambito di intervento comprende due parti del tessuto urbano caratterizzate da elevata occupazione del suolo e scarsità di opere di urbanizzazione. La caratterizzazione funzionale delle aree è prevalentemente residenziale, con una significativa presenza di volumi originariamente legati ad attività produttive di piccole e medie dimensione. Per questi spazi il Piano degli Interventi prevede l'avvio di un diffuso processo di rigenerazione che, attraverso la riqualificazione fisica e funzionale degli spazi esistenti, valorizzi la prossimità alle aree centrali del capoluogo e al sito vallivo legato al corso del Menago.



---

### Z.T.O. di appartenenza

B1

#### Ambito 2a

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	7.498
<u>Residenze e attività economiche</u>	I.f. (max)	1,45

#### Ambito 2b

SUPERFICIE TERRITORIALE	MQ.	26.562
<u>Residenze e attività economiche</u>	I.f. (max)	1,6

---

### Strumento di intervento

Intervento edilizio diretto solo per gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'Art. 3 del DPR 380/2001. Tutti gli altri interventi sono subordinati alla formazione di un P.U.A. con finalità di recupero.

---

### Criteri per gli interventi

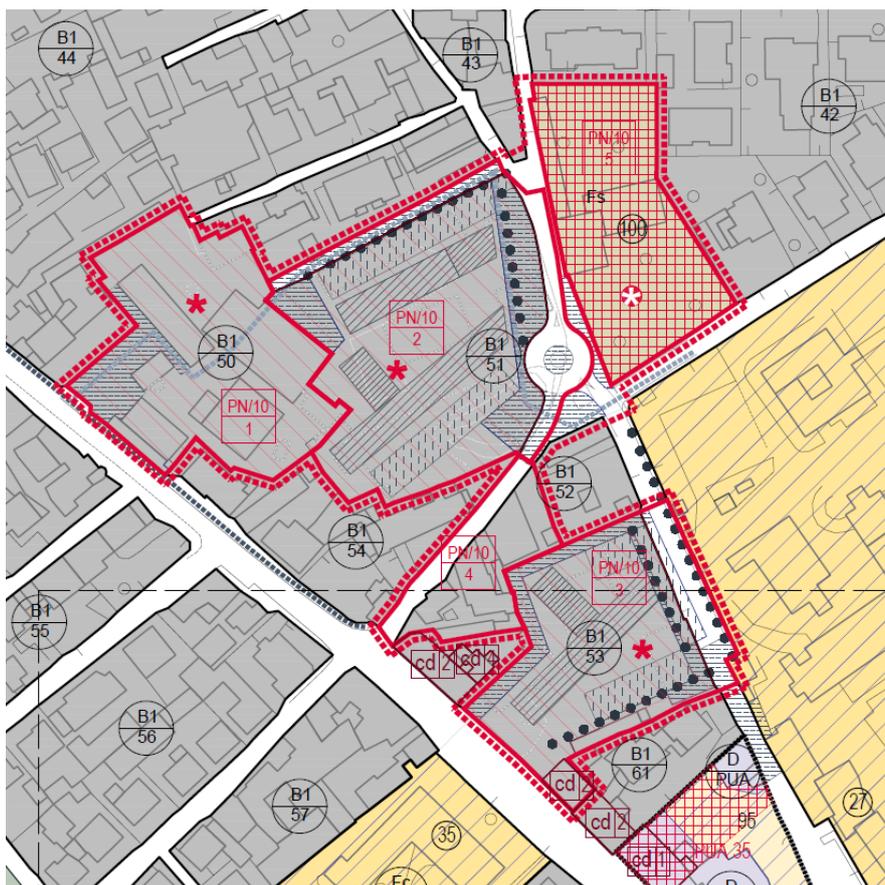
Gli interventi di ristrutturazione globale e i P.U.A. sono subordinati alla dimostrazione della capacità viaria esistente di assorbimento della nuova domanda di traffico, al dimensionamento ed alla localizzazione dei parcheggi, con le relative aree di manovra e di accesso alle pubbliche vie nonché, a discrezione dell'Amministrazione, alla realizzazione in loco anche delle opere di urbanizzazione secondaria.

In corrispondenza dei fronti occidentali lungo il fiume Menago della zona e "B2/2", deve essere messa a dimora adeguata alberatura ad alto fusto, per mitigare l'impatto visivo degli insediamenti sul confinante sito di pregio ambientale.

Per gli interventi su edifici produttivi e commerciali esistenti in Z.T.O. B2/2 valgono i seguenti parametri urbanistici:

- per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione con obbligo di adeguamento alle norme vigenti in materia igienico-sanitaria e di sicurezza degli impianti. Le caratteristiche tipologico e costruttivo edilizie non devono causare contrasto con l'edilizia residenziale della zona.
- Per gli ampliamenti, le demolizioni e ricostruzioni il volume complessivo occupato dall'attività produttiva deve essere inferiore a 1001 mc e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq, con un indice di copertura inferiore a 0,50 mq/mq.

## Progetto Norma n 10 – Estendere il sistema dei luoghi centrali



Il progetto interessa un insieme di aree che, sebbene localizzate in adiacenza al centro storico di Bovolone e alle sue principali attrezzature, risultano sottoutilizzate e producono un'interruzione nel sistema di luoghi centrali. Obiettivo del Piano degli Interventi è la rivitalizzazione di questi spazi, ai quali è affidato sia il compito di estendere verso nord l'insieme di attività economiche e di servizio che caratterizza il centro di Bovolone, sia di qualificare il paesaggio urbano con l'offerta di spazi pubblici e di modelli residenziali di pregio, qualificati della prossimità al centro storico.

Il nuovo assetto dell'area è organizzato con un doppio fronte: lungo l'asse via Roma-via Madonna sono previste le principali attività commerciali, terziarie e di servizio, con un ampio marciapiedi che si articola in profondità verso l'interno delle aree; lungo via Ospedale sono localizzati i giardini privati entro quali si collocano i nuovi spazi residenziali.

Un limitato numero di connessioni ciclopedonali assicura collegamenti trasversali tra i due fronti e i relativi assi di riferimento.

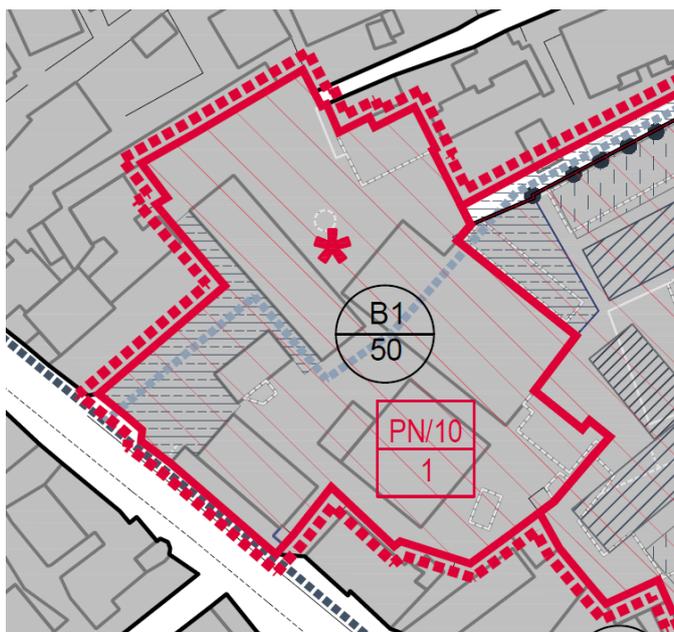
Il Progetto Norma comprende la qualificazione del tracciato stradale di via Verdi, finalizzato ad incentivare interventi di recupero e qualificazione degli edifici esistenti. All'incrocio tra Via Ospedale e via Verdi una piccola rotonda introduce una discontinuità lungo l'asse, consente di distribuire sia alcuni accessi agli spazi residenziali, sia un insieme di parcheggi, spazi verdi e pavimentati, valorizzando la presenza della Villa Panteo Tebaldi Maestrello, ad est dell'area interessata dal Progetto Norma. La villa e il relativo giardino, vincolati e oggetto di tutela sono compresi all'interno del Progetto Norma. Lungo il lato nord est di via Ospedale la grafia del Piano degli interventi rappresenta un filare alberato, avente funzione di filtro e mitigazione paesaggistica della recinzione dell'Ospedale e degli spazi e impianti di servizio a quest'ultimo.

SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ. 26.485

Il Progetto Norma comprende tre Unità minime e due ambiti di intervento:

- Unità di intervento 10.1 – Recupero di spazi e manufatti di “archeologia industriale” in Via Madonna
- Unità di intervento 10.2 - Via Ospedale
- Unità di intervento 10.3 - Ex Consorzio
- Ambito di intervento 10.4 - Recupero e qualificazione in Via Verdi
- Ambito di intervento 10.5 - Villa Panteo Tebaldi Maestrello



L'unità di intervento comprende un'area localizzata lungo via Madonna e connessa con via Ospedale tramite lo stretto tracciato di Vicolo Carso. Il Progetto prevede la ristrutturazione urbanistica dell'area, ridimensionando il programma edificatorio previsto dal previgente P.R.G. e assimilandolo a quello delle altre aree comprese nel Progetto Norma. Gli interventi di trasformazione dell'area, segnalata dal P.A.T. come sito di "archeologia industriale" dovranno individuare, salvaguardare e valorizzare gli episodi di interesse architettonico, tipologico e storico-documentale. Il riuso degli spazi attraverso gli eventuali nuovi volumi dovrà quindi integrarsi con il "progetto di conservazione" e un adeguato programma funzionale, nel quale sia presente una significativa componente residenziale, in coerenza con la caratterizzazione funzionale della zona.

**Z.T.O. di appartenenza**

B1

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ. 5.541
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ.
aree verdi e pavimentate (standard primari)		(in relazione al programma)
parcheggi a raso (standard primari)		(in relazione al programma)
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ. n.d.
residenze e attività compatibile (Vol. Edif. Predefinito comprensivo dell'esistente)	Vol. Edif. (max)	MC. 16.000

**Strumento di intervento**

Piano Urbanistico Attuativo

Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'Art. 3 del DPR 380/2001.

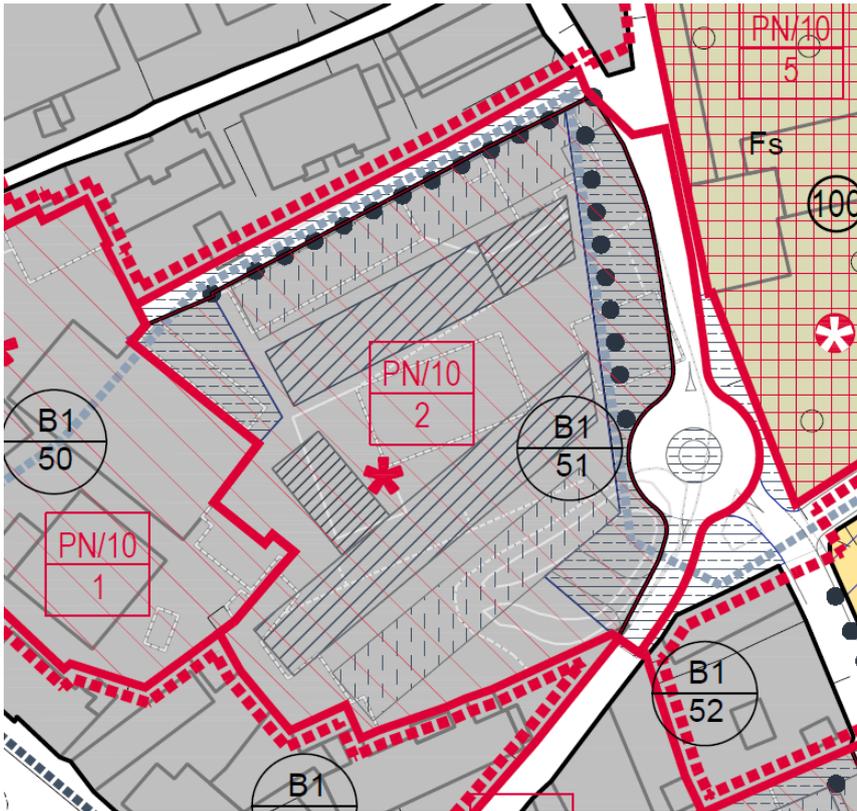
**Criteri per gli interventi**

Lungo via Madonna dovrà essere realizzata una piazzetta pavimentata aperta al pubblico,

Il P.U.A. dovrà garantire la realizzazione di un attraversamento pedonale di uso pubblico, avente larghezza non inferiore a 4 metri, con tracciato tale da collegare Vicolo Carso con via Madonna. Il percorso in alcuni tratti potrà configurarsi come "sottoportico", attraversando edifici esistenti.

L'altezza dei nuovi edifici, qualora compatibili con il programma di recupero del sito, non potrà di norma superare i ml. 10,5 con un massimo di 3 piani fuori terra. Possono essere consentiti n. 4 piani abitabili fuori terra ed una altezza massima di ml. 12,00, laddove richiesto da motivi di composizione urbanistica e/o architettonica, limitatamente ad alcuni episodi o emergenze puntuali dell'assetto volumetrico previsto.

UNITÀ DI INTERVENTO 10.2 - VIA OSPEDALE



L'unità di intervento prevede la trasformazione di un'ampia area oggi sottoutilizzata ma dotata di straordinarie potenzialità. Il Progetto Norma prevede la ristrutturazione dell'area finalizzata alla realizzazione di nuovi edifici residenziali, alla razionalizzazione dell'incrocio tra via Verdi e via Ospedale, con la realizzazione lungo quest'ultima di spazi pavimentati di uso pubblico, che valorizzino le relazioni visuali dei nuovi edifici con la Villa Panteo Tebaldi Maestrello e il suo parco.

**Z.T.O. di appartenenza**

B1, infrastrutture di viabilità

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ. 8.512
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ.
aree verdi e pavimentate (standard primari)		(in relazione al programma)
parcheggi a raso (standard primari)		(in relazione al programma)
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f. (max)	MQ. n.d.
residenze e attività compatibili (Vol. Edif. Predefinito comprensivo dell'esistente)	Vol. Edif. (max)	MC. 16.500

**Strumento di intervento**

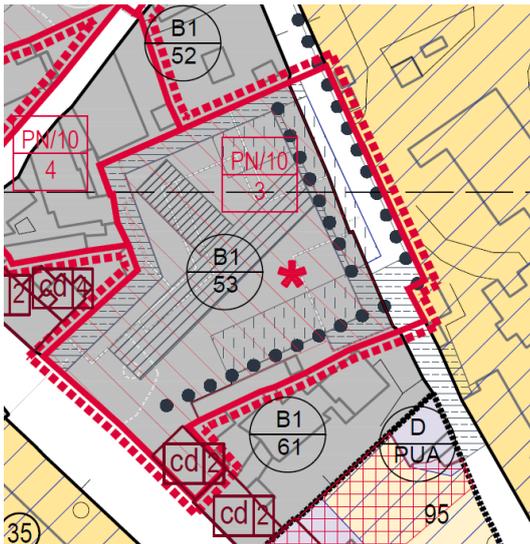
Piano Urbanistico Attuativo

Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'Art. 3 del DPR 380/2001.

**Criteri per gli interventi**

L'altezza degli edifici non potrà di norma superare i ml. 10,5 con un massimo di 3 piani fuori terra. Possono essere consentiti n. 4 piani abitabili fuori terra ed una altezza massima di ml. 12,00, laddove richiesto da motivi di composizione urbanistica e/o architettonica, limitatamente ad alcuni episodi o emergenze puntuali dell'assetto volumetrico previsto.

UNITÀ DI INTERVENTO 10.3 - EX CONSORZIO



Il progetto prevede la ristrutturazione urbanistica di un'area dismessa e in condizioni di degrado fisico tali da determinare una brusca interruzione nel sistema dei luoghi centrali, con grave danno per la qualità urbana. Gli interventi di recupero urbanistico dell'area dovranno ricostruire la continuità di spazi e di attività di interesse pubblico lungo via Roma, valorizzando le possibilità di articolare gli spazi e i volumi edilizi in profondità, verso via Ospedale.

**Z.T.O. di appartenenza**

B1, infrastrutture di viabilità

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 5.423
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ. n.d.
aree verdi e pavimentate (standard primari)		(in relazione al programma)
parcheggi a raso (standard primari)		(in relazione al programma)
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ. n.d.
Residenze e attività compatibili (Vol. Edif. Predefinito comprensivo dell'esistente)	Vol. Edif. (max)	MC. 10.950

**Strumento di intervento**

Piano Urbanistico Attuativo

Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'Art. 3 del DPR 380/2001.

**Criteri per gli interventi**

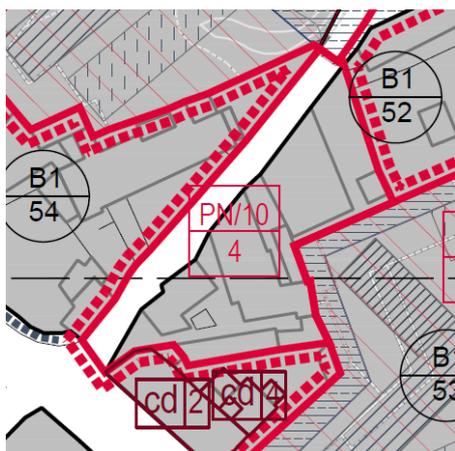
Nell'elaborazione del P.U.A.:

- gli standard primari dovranno essere costituiti prioritariamente da piazze e spazi pavimentati, eventualmente associati alla messa a dimora di alberi ad alto fusto con funzione di ombreggiamento e arredo;
- si dovrà prevedere la realizzazione di un percorso pedonale ad uso pubblico, di collegamento tra via Roma e la Via Ospedale;
- gli spazi di parcheggio andranno localizzati preferibilmente lungo via Ospedale e dovranno essere alberati, in modo da contribuire a determinare un filtro paesaggistico verso gli spazi e gli impianti di servizio all'Ospedale;
- andranno definiti il grado di protezione e gli interventi ammessi per la conservazione e valorizzazione dell'edificio localizzato lungo via Roma e soggetto a "intervento codificato" il cui fronte, per morfologia e apparato decorativo, costituisce un riferimento consolidato nel paesaggio urbano di Bovolone.

L'altezza degli edifici non potrà di norma superare i ml. 10,5 con un massimo di 3 piani fuori terra. Possono essere consentiti n. 4 piani abitabili fuori terra ed una altezza massima di ml. 12,00, laddove richiesto da motivi di composizione urbanistica e/o architettonica, limitatamente ad alcuni episodi o emergenze puntuali dell'assetto volumetrico previsto.

Andrà valutata l'opportunità di una parziale o completa inclusione nel P.U.A. dell'ambito di intervento 10.4 del presente Progetto Norma. Tali modifiche all'ambito assoggettato a P.U.A. non costituiscono variante al P.I.

## AMBITO DI INTERVENTO 10.4 - RECUPERO E QUALIFICAZIONE IN VIA VERDI



L'ambito di intervento comprende via Verdi, con il frammentato e denso insieme di edifici che ad essa si relaziona. Il Progetto Norma prevede che nell'area siano ammessi interventi di trasformazione esclusivamente sulla base di un P.U.A., finalizzato all'accorpamento e alla razionalizzazione dei volumi e degli spazi di distribuzione.

---

### Z.T.O. di appartenenza

B1, infrastrutture di viabilità

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ. 1.938
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	
aree verdi e pavimentate (standard primari)		(in relazione al programma)
parcheggi a raso (standard primari)		(in relazione al programma)
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ. 1.354
Residenze e attività compatibili (Vol. aggiuntivo)	Vol. Edif. (max)	MC. 0

---

### Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo

Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'Art. 3 del DPR 380/2001.

---

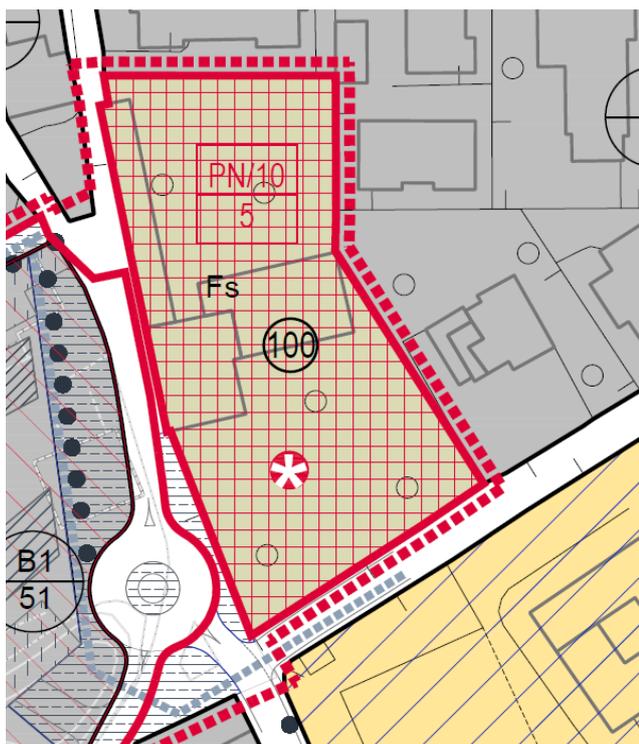
### Criteri per gli interventi

L'avvio di processi di rinnovo edilizio potrà essere sostenuto da interventi di qualificazione di via Verdi, della quale dovrà essere messo in evidenza il carattere di "spazio condiviso"<sup>35</sup>, prioritariamente destinata al transito pedonale e ciclabile. Nel contesto di elaborazione del P.U.A. relativo all'unità di intervento 10.3 andrà valutata la parziale o completa inclusione del presente ambito 10.4 nel progetto di trasformazione.

---

<sup>35</sup> Si rinvia all'Articolo "Strade" nel REC

**AMBITO DI INTERVENTO 10.5 - VILLA PANTEO TEBALDI MAESTRELLO**



L'ambito di intervento è costituito dalla Villa, dal giardino e da tutti gli elementi che concorrono a definire il bene oggetto di vincolo. La Villa e il suo giardino sono inseriti nel Progetto Norma con l'obiettivo di orientare gli interventi di trasformazione alla valorizzazione delle relazioni visuali con il bene culturale, invertendo la logica che ha portato a rivolgere verso di esso gli spazi periferici e di servizio delle attrezzature ospedaliere.

**Z.T.O. di appartenenza**

Fs100

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ. 4.260
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ. 0
Aree verdi		MQ. 0
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ. 4.260
Residenze e attività compatibili (Vol. aggiuntivo)	Vol. Edif. (max)	MC. 0

**Strumento di intervento**

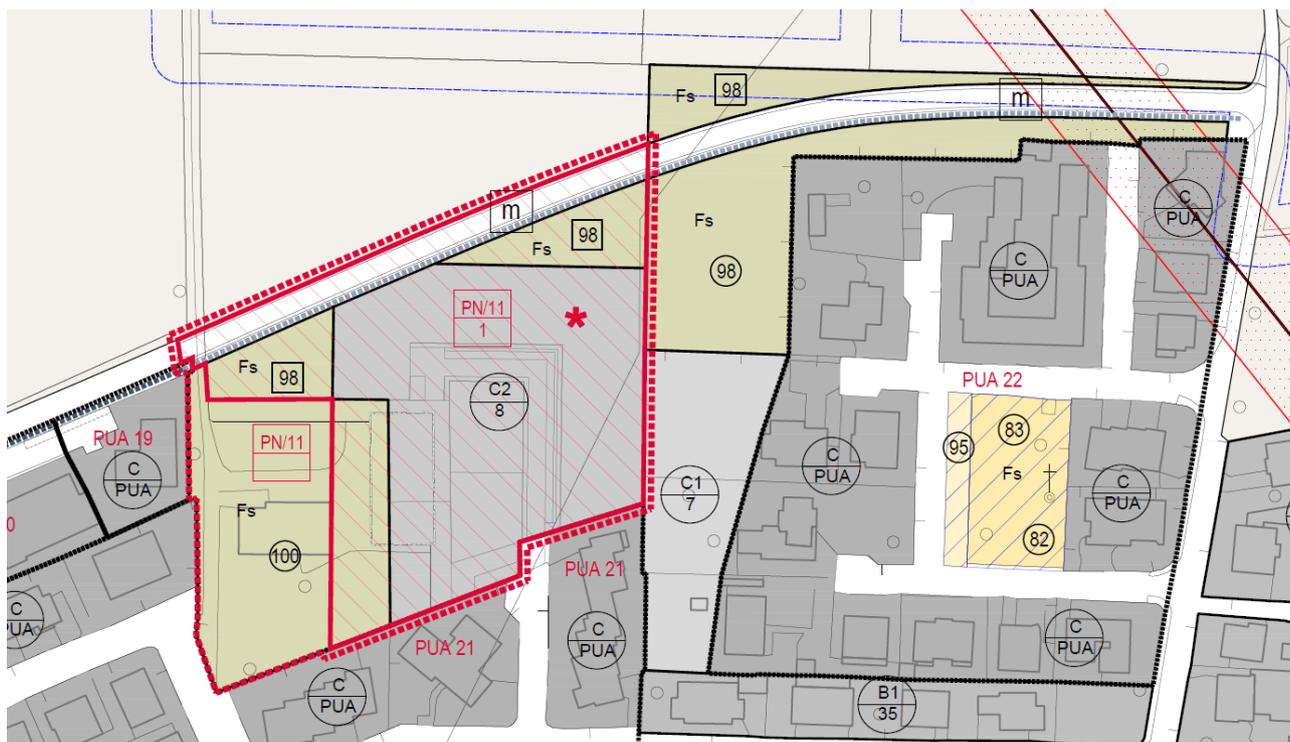
Intervento edilizio diretto

**Criteri per gli interventi**

Gli interventi sugli edifici e sullo spazio aperto dovranno conformarsi:

- alla normativa specifica relativa gli interventi su beni culturali oggetto di vincolo,
- all'Art. 30. - *Giardini privati vincolati* di queste N.T.O.,
- prescrizioni e vincoli contenuti nella scheda BC/29 di cui all'Art. 75. - *Norme specifiche per il patrimonio edilizio individuato ai sensi dell'Art. 10 della L.R.24/1985.*

## Progetto Norma n 11- prosecuzione di via Zago e nuove abitazioni



Il progetto reinterpreta una previsione di espansione residenziale contenuta nel P.R.G. previgente, ridefinendo l'ambito a seguito del processo di partecipazione e confronto con i soggetti interessati.

SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ. 18.278

Il Progetto Norma comprende una unità minima di intervento

- Unità di intervento 11.1 - Nuove abitazioni in via Petrarca

## UNITÀ DI INTERVENTO 11.1 - NUOVE ABITAZIONI IN VIA PETRARCA



Il progetto prevede la realizzazione di una serie di lotti a destinazione residenziale, in continuità con analoghi spazi residenziali che caratterizzano il margine di Bovolone verso il territorio aperto a nord.

La previsione di trasformazione è connessa sia alla demolizione di una struttura agricola produttiva esistente, sia alla cessione al Comune di una porzione di suolo necessaria per proseguire il tracciato di via Zago.

L'accesso carrabile è previsto da sud e si configura come estensione di un ramo di via Petrarca, che viene prolungata verso nord per concludersi in un *cul de sac*.

### Z.T.O. di appartenenza

C2, Fs98 e Fs100

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 14.149
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ. 600
aree verdi e pavimentate (standard primari)		MQ. 390
parcheggi a raso (standard primari)		MQ. 210
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ. n.d.
residenze e attività compatibili (comprehensive dell'esistente)	Vol. Edif. (max)	MC. 8.886
<u>Spazi in Z.T.O. Fs100</u>		MQ. 1.504

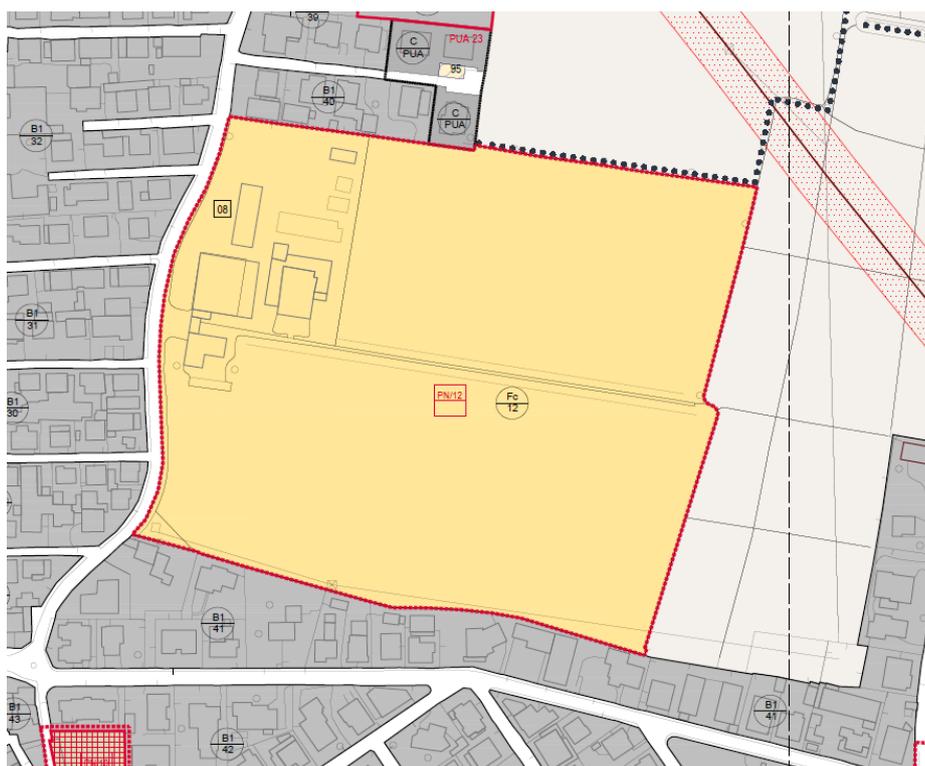
### Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo

### Criteri per gli interventi

In fase di elaborazione del P.U.A. potrà essere concordata la gestione privata della strada di accesso ai lotti. In tal caso andrà comunque garantita l'accessibilità pedonale pubblica e realizzazione di una connessione, sempre pedonale, con la prevista prosecuzione di via Zago.

## Progetto Norma n 12 – Centro Tabacchi



Il "Centro Tabacchi"<sup>36</sup> è costituito da un insieme di strutture e di spazi destinati alla ricerca e alla promozione di attività atte a migliorare la qualità e a razionalizzare e promuovere i processi di trattamento e di lavorazione del tabacco.

---

### Z.T.O. di appartenenza

Fc 08

---

### Strumento di intervento

Piano Urbanistico attuativo

In conformità alle prescrizioni dell'Art.9.9 delle Norme Tecniche del PAT il PUA dovrà essere sottoposto a Verifica di Assoggettabilità a VAS.

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	85.247
<u>Servizi e spazi di interesse comune</u>	Area (min.)	MQ.	85.247
aree verdi e pavimentate ad uso pubblico		(in relazione al programma)	
parcheggi a raso ad uso pubblico		(in relazione al programma)	
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ.	0
residenze e attività compatibili	Vol. Edif. (max)	MC.	n.d.

---

### Criteri per gli Interventi

Il Piano Urbanistico Attuativo deve individuare, classificare e disciplinare le differenti aree e le differenti attività che costituiscono l'ambito del "Centro Tabacchi" in funzione della sua particolare caratterizzazione architettonica, paesistica ed ambientale. prevedendo:

- l'organizzazione complessiva dell'area, individuando gli spazi da destinare direttamente alla coltivazione e produzione di tabacco, le aree dove localizzare le strutture per lo svolgimento dei corsi di qualificazione con aule, uffici, laboratori ecc., nonché i servizi accessori quali foresteria e mensa;
- un'opportuna sistemazione delle aree scoperte, ponendo particolare attenzione nella realizzazione dei percorsi e delle aree a verde onde tutelare i valori peculiari dei luoghi;

---

<sup>36</sup> Art. 25 *duodecies* delle Norme di Attuazione del Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.)

- i criteri costruttivi dei nuovi edifici, che dovranno avere caratteristiche architettonico-formali tali da comporsi armonicamente con gli edifici esistenti.

Si deve porre particolare cura e attenzione nell'organizzazione delle zone scoperte con evidenziati gli accessi all'area, i percorsi carrabili e pedonali, i parcheggi e le zone verdi con relativo equipaggiamento ambientale. La superficie di parcheggi non dovrà essere inferiore a 1 mq/mq di Superficie lorda (S.L.).

I parcheggi devono essere localizzati in posizione favorevole rispetto agli accessi all'area e alle palazzine destinate ai servizi logistici.

Gli ingressi alle zone di servizio devono avere un accesso differenziato rispetto a quello delle zone aperte al pubblico.

Deve essere prevista altresì adeguata piantumazione arborea di alto fusto in corrispondenza del perimetro dell'area e delle differenti zone all'interno di questa.

Le nuove edificazioni devono comporsi in modo organico e funzionale con gli edifici esistenti e devono avere caratteristiche architettonico-formali e criteri costruttivi adeguati a principi di sobrietà architettonica. Devono altresì essere armonicamente legati alle tipologie e al contesto all'interno del quale sono inseriti.

Gli interventi di nuova edificazione dovranno rispettare i seguenti parametri:

H. max.	ml. 7,5
Distanza minima da confini e strade per gli impianti coperti	ml. 10,00
Distanza minima fabbricati	H/2 con minimo di ml. 10,0

Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti parametri<sup>37</sup>:

- la superficie coperta non deve essere superiore al 25% della superficie fondiaria.
- la quota di superficie impermeabile del suolo non deve essere superiore al 25% della superficie territoriale.
- la superficie coperta per strutture da destinare a servizi connessi alla sperimentazione sui tabacchi, quali uffici, sale convegni, foresteria ecc. non può essere superiore al 5% della superficie fondiaria; tali edifici devono articolarsi su numero 3 piani con altezza massima pari a ml. 10,5.
- la quota di superficie permeabile del suolo non deve essere inferiore al 25% della superficie territoriale<sup>38</sup>; concorrono alla determinazione della superficie territoriale permeabile anche le parti organizzate con blocchetti reticolati in calcestruzzo e verde.

---

#### Direttive per la gestione

L'Amministrazione Comunale deve attivarsi per definire i raccordi con il sistema relazionale, i poli tecnologici e di ricerca circostante e all'Università onde costituire un istituto di sperimentazione delle biotecnologie applicate all'agricoltura anche in accordo con il Comune di Isola della Scala per le connessioni funzionali con la tenuta Mandello<sup>39</sup>, onde favorire una maggiore integrazione tra le due strutture alla scala sovracomunale.

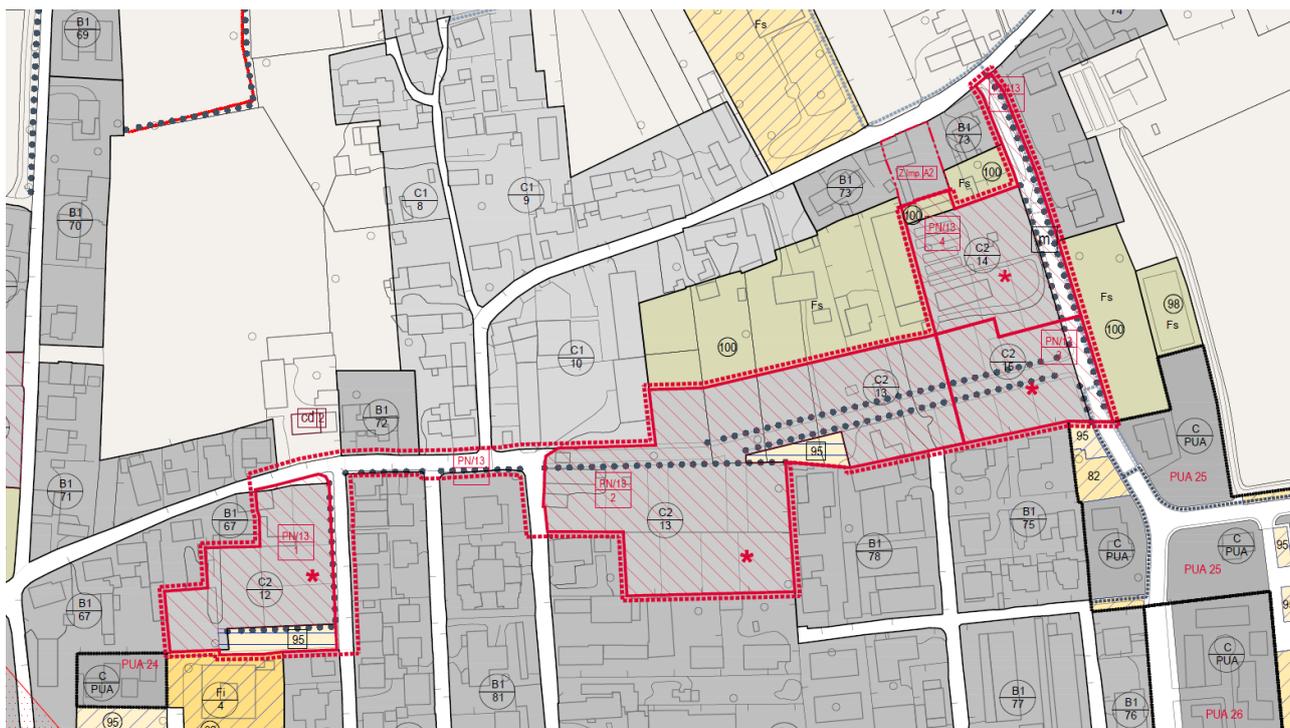
---

<sup>37</sup> Art. 25 *duodecies* delle Norme di Attuazione del Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.)

<sup>38</sup> Art. 25 *duodecies* delle Norme di Attuazione del Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.),

<sup>39</sup> di cui all'Art. 25 *nonies* delle N.d.A. del Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.)

## Progetto Norma n 13- Tra via Casella e via Baldoni. Riordinare, ricomporre, rimarginare



Il progetto Norma interessa un insieme di aree prive di una chiara connotazione funzionale, paesaggistica e ambientale: in gran parte "chiusa", rese scarsamente accessibili da processi spontanei o non chiaramente governati di edificazione. A questo insieme di episodi di edilizia rurale, orti, aree incolte, spazi produttivi e attività di servizio, che si accostano senza stabilire relazioni il Progetto Norma si propone di fornire riferimenti e adeguate opere di urbanizzazione, sia rielaborando previsioni già contenute nel PRG, sia introducendo nuove destinazioni d'uso e tematizzazioni dello spazio aperto.

Il principio ordinatore del Progetto Norma è dato da un nuovo asse stradale di distribuzione, associato ad una serie di lotti residenziali e al recupero-riordino di spazi aperti già oggi destinati a orti, giardini, piccoli frutteti.

Il nuovo asse stradale, alberato e associato ad elementi della rete pedonale e ciclabile, connette via Casella a via Baldoni attraverso via Norma Cossetto, rendendo accessibili aree oggi, di fatto, intercluse.

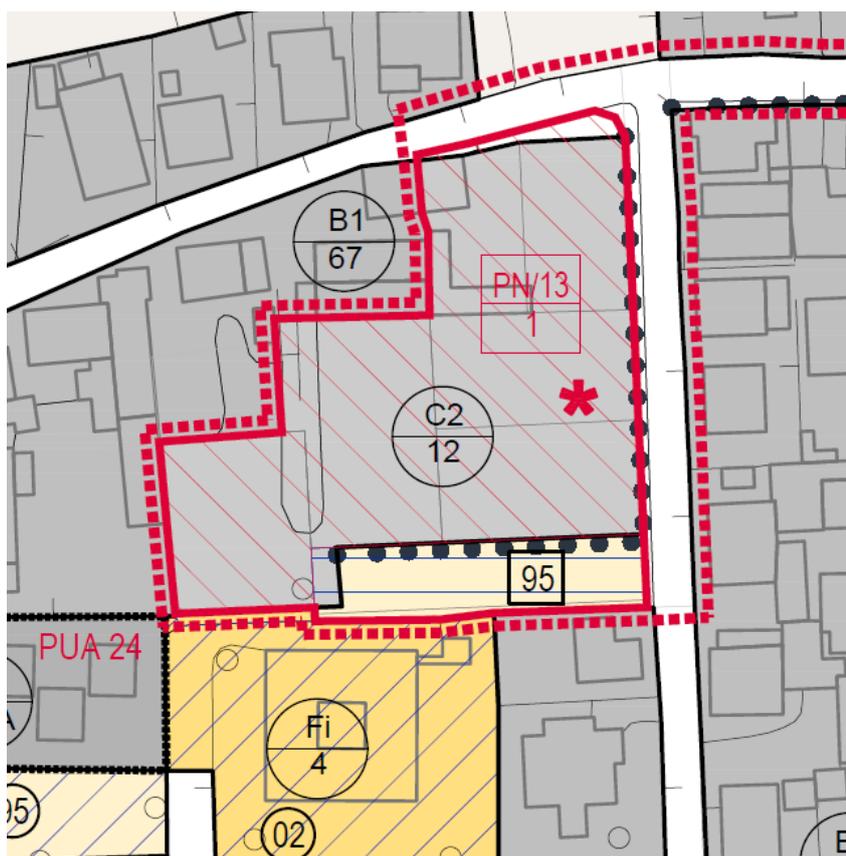
SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ. 35.840

All'interno del Progetto Norma sono comprese quattro unità minime di intervento:

- Unità di intervento 13.1 - Nuove aree edificabili all'angolo di via Casella con via De Gasperi
- Unità di intervento 13.2 - Orti, giardini e nuovi lotti residenziali tra via Casella e Via del Mutilato
- Unità di intervento 13.3 - Via Norma Cossetto
- Unità di intervento 13.4 - Connessione Baldoni Casella

UNITÀ DI INTERVENTO 13.1 - NUOVE AREE EDIFICABILI ALL'ANGOLO DI VIA CASELLA CON VIA DE GASPERI



Il progetto per unità di intervento ridefinisce una previsione del PRG, delimitando diversamente una zona di espansione residenziale e individuando con chiarezza gli standard secondari connessi alla realizzazione dell'intervento. Lungo il limite sud dell'unità di intervento un'area di parcheggio, a servizio della scuola materna esistente, si connette con il tracciato di via De Gasperi, svolgendo anche una funzione di accesso ai lotti più interni dell'area edificabile.

Z.T.O. di appartenenza

C2. Fp

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ. 5.926
<b>Servizi e spazi di uso pubblico</b>	Area (min.)	MQ. 1.160
aree verdi e pavimentate (standard primari)		MQ. 220
parcheggi a raso (standard primari)		MQ. 120
parcheggi a raso in Z.T.O. Fp		MQ. 820
<b>Residenze e attività economiche</b>	S.f (max)	MQ. 4.650
residenze e attività compatibili (comprensive dell'esistente)	Vol. Edif. (max)	MC. 4.990

Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo

Criteri per gli interventi

Nell'elaborazione del P.U.A.:

- si dovrà prevedere la ricalibratura di via De Gasperi a una larghezza non inferiore a 9 m.
- gli standard primari di parcheggio e verde andranno localizzati preferibilmente lungo via De Gasperi e Via Casella, in modo da articolarne la sezione.

In fase di progettazione delle opere di urbanizzazione è ammessa la traslazione del marciapiede in modo da consentire la realizzazione di parcheggi "in linea" serviti dalla strada.

UNITÀ DI INTERVENTO 13.2 - ORTI, GIARDINI E NUOVI LOTTI RESIDENZIALI TRA VIA CASELLA E VIA DEL MUTILATO



Il progetto per l'unità di intervento prevede l'estensione di via Casella verso est, comprendendo un tratto di via Pomara e attraversando aree oggi sottoutilizzate, caratterizzate da disordine insediativo e insufficiente dotazione di opere di urbanizzazione. Il nuovo tratto di strada, connettendosi con il tracciato di via del Mutilato, rende più facilmente accessibili alcune aree classificate come edificabili dal previgente PRG, ma difficilmente utilizzabili. Il nuovo tracciato stradale è destinato a connettersi con quello previsto nella contigua *Unità di intervento 13.3 - Via Norma Cossetto*.

Z.T.O. di appartenenza

C2. Fp

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 16.531
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ. 1.770
aree verdi e pavimentate (standard primari)	Area (min.)	MQ. 695
parcheggi a raso (standard primari)		MQ. 375
parcheggi a raso (in Z.T.O. Fp)		MQ. 600
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ. 13.100
residenze e attività compatibili (comprehensive dell'esistente)	Vol. Edif. (max)	MC. 15.938

Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo

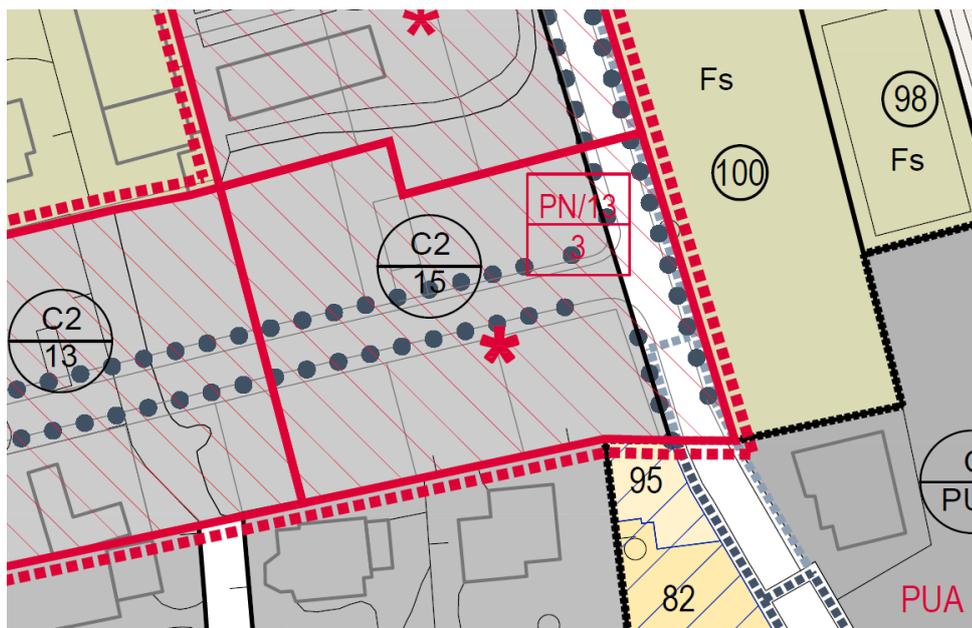
Criteri per gli interventi

Nell'elaborazione del P.U.A. dovrà essere garantita la coerenza con quanto previsto nell'*Unità di intervento 13.3 - Via Norma Cossetto*, 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.

La realizzazione della zona a parcheggio individuata negli elaborati di progetto comporterà lo scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione.

## 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

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	MQ.	4.400
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.) MQ.	260
aree verdi e pavimentate (standard primari)	MQ.	160
parcheggi a raso (standard primari)	MQ.	100

<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max) MQ.	3.020
residenze e attività compatibili	Vol. Edif. (max) MC.	3.890

### Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo

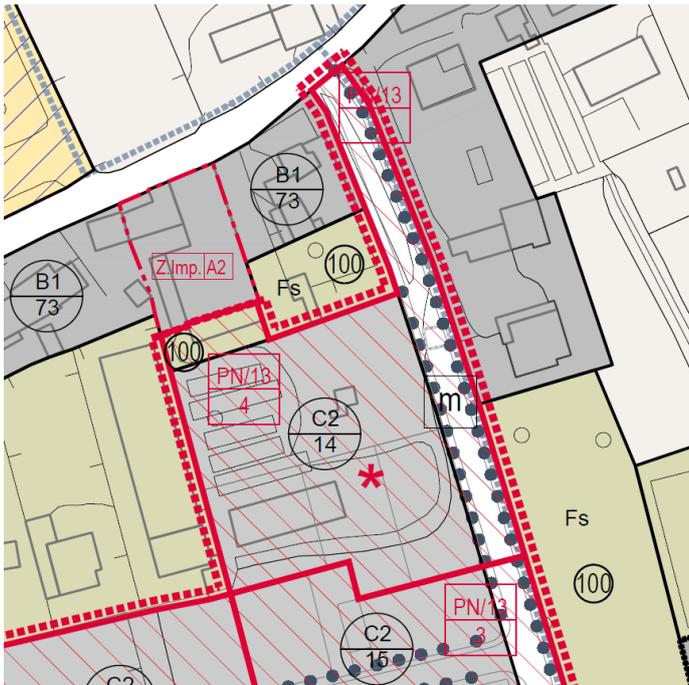
### Criteri per gli interventi

Il P.U.A. dovrà prevedere 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. 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.

**UNITÀ DI INTERVENTO 13.4 - CONNESSIONE BALDONI CASELLA**



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

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

**Strumento di intervento**

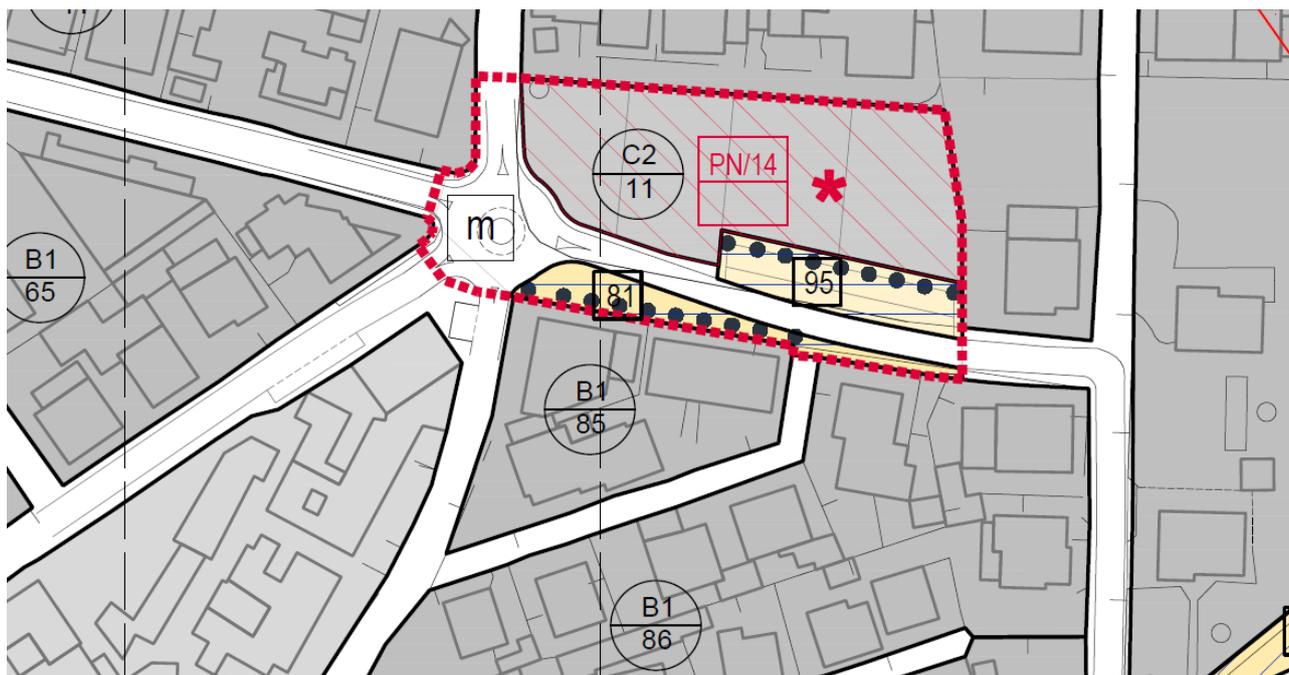
Piano Urbanistico Attuativo

**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.



Il Progetto Norma recepisce le proposte di una “manifestazione di interesse” avanzata nel corso del processo partecipativo che ha accompagnato l’elaborazione del Piano degli Interventi. Riformulando la previsione del previgente strumento urbanistico, che destinava l’area come Zona a servizi integrata alla residenza, il progetto conferma la destinazione residenziale dell’area, definendo le infrastrutture e gli spazi ad uso collettivo la cui realizzazione dovrà essere connessa all’intervento.

L’assetto prefigurato nel Progetto Norma prevede la realizzazione di una rotatoria all’incrocio tra via C.A. Dalla Chiesa, via San Biagio e via Casella e la ridefinizione dei tracciati stradali afferenti all’incrocio, in modo da renderne più sicuro il funzionamento e comprensibile il ruolo nella gerarchia dei tracciati stradali.

A integrazione delle opere di urbanizzazione secondaria il progetto prevede inoltre la realizzazione di un’area di parcheggio nonché, lungo il limite sud dell’unità di intervento, la realizzazione di un “marciapiede allargato” conseguente alla ridefinizione della sezione e del tracciato di via C.A. Dalla Chiesa.

#### Z.T.O. di appartenenza

C2, Fs, Fp, infrastrutture di viabilità

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 5.426
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ. 1.470
aree verdi e pavimentate (standard primari)		MQ. 320
parcheggi a raso (standard primari)		MQ. 170
Parcheggi a raso in Z.T.O. Fp		MQ. 610
Aree pavimentate in Z.T.O. Fs		MQ. 370
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ. 2.410
residenze e attività compatibili	Vol. Edif. (max)	MC. 7.250

#### Strumento di intervento

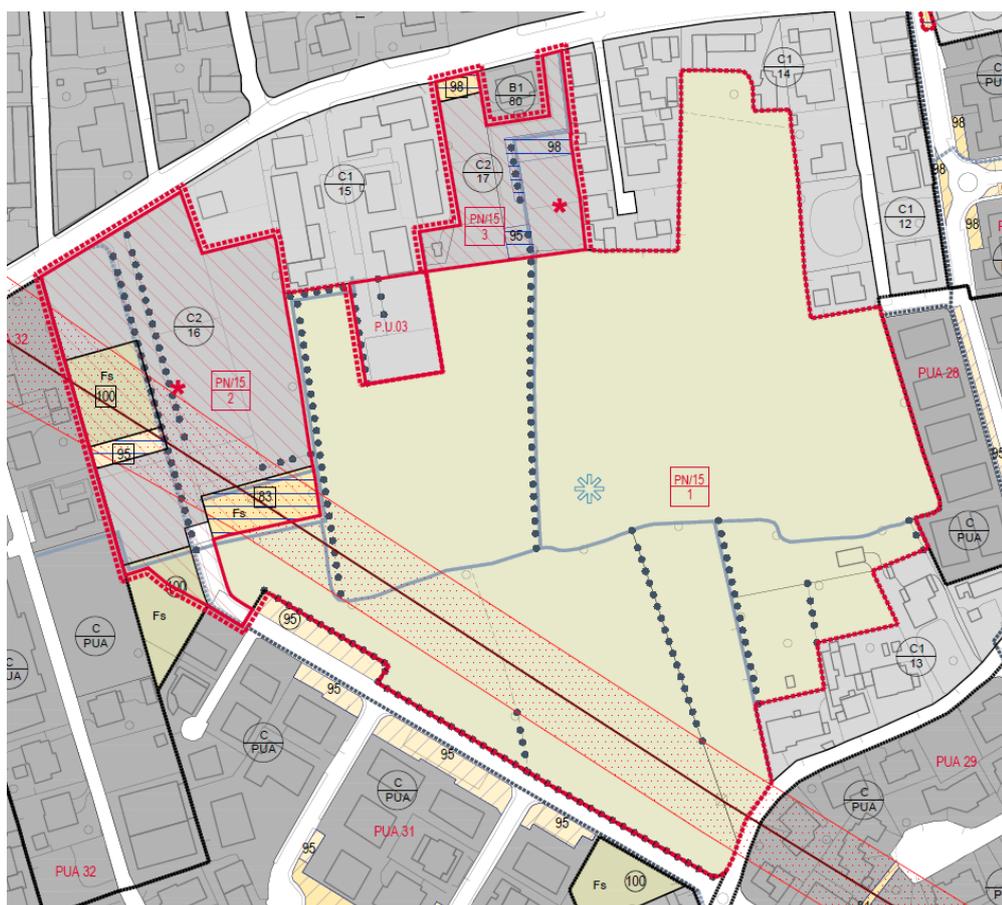
Piano Urbanistico Attuativo in esecuzione di accordo pubblico-privato

#### Criteri per gli interventi

In fase di elaborazione del P.U.A. la localizzazione della Z.T.O. Fp potrà essere modificata senza che ciò costituisca variante al Piano degli Interventi.

La corsia carrabile della rotatoria dovrà avere un raggio esterno non inferiore a 12 m.

## Progetto Norma n 15 - Grande isolato verde



Il progetto Norma interessa un ampio ambito, localizzato a sud di via Baldoni, nella parte orientale di Bovolone. L'ambito è caratterizzato dalla permanenza di un'estesa area agricola delimitata lungo il perimetro da spazi residenziali, consolidatisi nel tempo a seguito di fenomeni di urbanizzazione sia "spontanei", sia pianificati

Il Piano degli Interventi definisce operativamente due temi progettuali contenuti nel PAT: una "linea preferenziale di sviluppo residenziale" e la definizione di un "punto di riferimento urbano" individuato in corrispondenza dell'area agricola residua.

Negli elaborati progettuali del P.A.T. l'area risulta inoltre interessata dal tracciato di un elettrodotto (con la relativa fascia di rispetto) nonché dalle previsioni (recepite nel P.A.T. dal previgente strumento urbanistico) di aree soggette a "equipaggiamento ambientale", di "servizi integrati alla residenza" e di zone di espansione residenziale.

Quest'ambito complesso e densamente tematizzato viene sviluppato dal Piano degli Interventi a partire dallo spazio aperto agricolo, che viene interpretato come un brano di "Parco Campagna", da integrare con lo spazio residenziale che lo delimita. Verso questo ampio spazio gli interventi di espansione residenziale potranno costruire un "fronte" con il quale relazionarsi attraverso vachi visuali, aree verdi attrezzate, percorsi pedonali.

SUPERFICIE TERRITORIALE

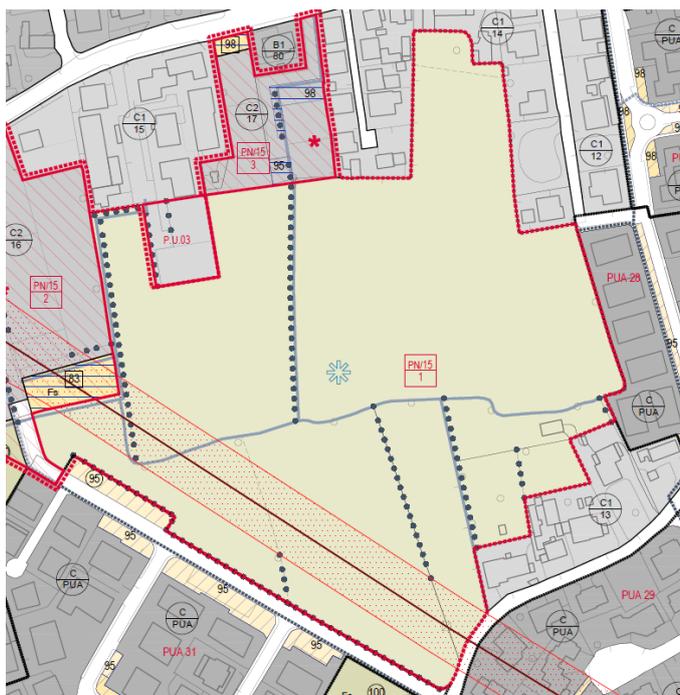
MQ. 91.010

All'interno del Progetto Norma sono comprese due unità minime e un ambito di intervento:

- Ambito di intervento 15.1 - Percorsi, filari, campi in città,
-

- Unità di intervento 15.2 - Connessione Baldoni via Sinnai
- Unità di intervento 15.3 – Ricomposizione di una discontinuità edilizia lungo via Baldoni

**AMBITO DI INTERVENTO 15.1 - PERCORSI, FILARI, CAMPI IN CITTÀ**



L'unità di intervento comprende un'area agricola rimasta inserita nelle maglie del sistema insediativo, nella quale il Piano di Assetto del Territorio ha riconosciuto un "punto di riferimento urbano", vale a dire uno dei "luoghi civici di rilevante importanza funzionale o simbolica per la collettività".

Tale attribuzione di valore è giustificata sia dalla natura di "spazio aperto in contesto urbano qualificato da elementi di naturalità (parchi e broli)", sia dal suo essere uno "spazio libero che necessita di una riorganizzazione e riqualificazione per diventare luoghi di riferimento per la comunità".

Per mettere in atto questa ambiziosa e innovativa previsione il P.A.T. detta direttive, che il Progetto Norma sviluppa operativamente, classificando l'area come zona agricola E, soggetta a interventi di "equipaggiamento ambientale"; in conformità all'art.9.8 delle Norme Tecniche del P.A.T. questi ultimi saranno finalizzati a:

- la riqualificazione, anche mediante l'immissione di nuove funzioni di interesse pubblico, al fine di integrare dotazioni che si sono rivelate insufficienti a determinare una polarità urbana;
- il rafforzamento dell'identità e dell'immagine della struttura insediativa comunale, in raccordo e integrazione con le aree a servizi esistenti e con la rete dell'ospitalità e della visitazione del territorio aperto.

Gli interventi di valorizzazione dell'ambito saranno finalizzati alla costruzione di un "parco dell'agricoltura di prossimità", nel quale far convivere orti pubblici e privati, spazi di frutteto e tutte quelle attività legate all'agricoltura hobbistica, sociale o didattica, alla valorizzazione di iniziative di filiera corta (mercato contadino e iniziative analoghe...).

L'area è individuata come sito di localizzazione preferenziale degli interventi di perequazione ambientale in ambito rurale, in attuazione dell'art. 10.12 "Direttive per il Piano degli Interventi" delle Norme Tecniche del PAT. Tali interventi si attuano principalmente attraverso la costituzione di aree boscate, orti urbani, percorsi, alberature a filare, siepi arbustive e arboree, a partire da quelle superfici che verranno cedute o vincolate ad uso pubblico nel contesto di attuazione di P.U.A. e/o di accordi pubblico-privato.

**Z.T.O. di appartenenza**

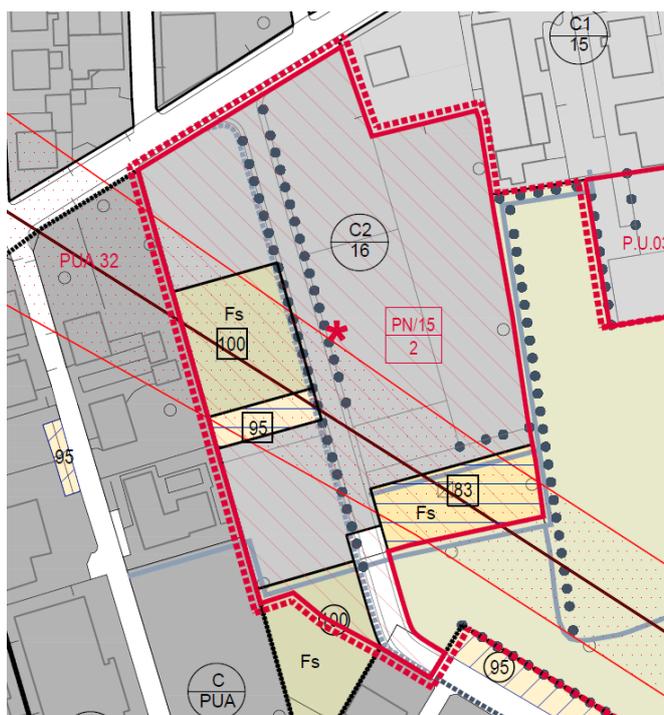
Z.T.O. E "per interventi di equipaggiamento paesistico-ambientale"

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ. 68.840
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ. n.d.
aree verdi		MQ. n.d.
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ. 0
residenze e attività compatibili	Vol. Edif. (max)	MC. 0

**Strumento di intervento**

Intervento edilizio diretto

## UNITÀ DI INTERVENTO 15.2 - CONNESSIONE BALDONI VIA SINNAI



Il progetto per l'unità di intervento ridefinisce una previsione del PRG, che destinava parte dell'area a zona residenziale di espansione e parte alla realizzazione di "servizi integrati alla residenza". Il nuovo assetto prefigurato dal Progetto Norma si propone:

- una razionale ed equilibrata distribuzione delle aree edificabili e delle densità edilizie, che si conformano in modo da minimizzare le penalizzazioni generate dall'elettrodotto e della relativa fascia di rispetto;
- la conseguente concentrazione di aree verdi e superfici di parcheggio pubblico, da localizzare in condizioni che consentano una integrazione con i processi di formazione del "parco" previsto nell'*Ambito di intervento 15.1 - Percorsi, filari, campi in città*;
- la progettazione unitaria del raccordo viabilistico tra via Sinai e via Baldoni, la cui realizzazione viene collegata all'urbanizzazione dell'area.

### Z.T.O. di appartenenza

C2, Fs, Fs100, Fp, infrastrutture di viabilità

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 17.034
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ. 2.460
aree verdi e pavimentate (standard primari)		MQ. 535
parcheggi a raso (standard primari)		MQ. 285
aree verdi e pavimentate in Z.T.O. Fs 83		MQ. 1.241
parcheggi a raso in Z.T.O. Fp		MQ. 400
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ. 10.500
residenze e attività compatibili	Vol. Edif. (max)	MC. 12.247
<u>Z.T.O. Fs100</u>	S.f (max)	MQ. 2.037

### Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo

### Criteri per gli interventi

Gli standard primari dovranno essere localizzati in prossimità e continuità con le Z.T.O. di urbanizzazione secondaria. In fase di elaborazione del P.U.A. la localizzazione e la forma delle zone Fs e Fp potrà essere modificata senza che ciò

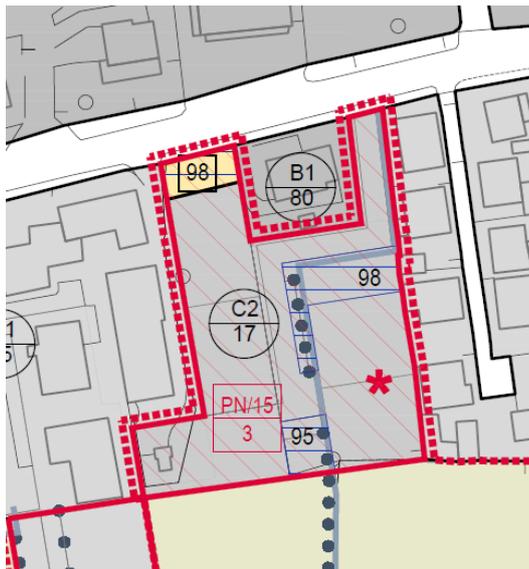
costituisca variante al P.I.

La strada di collegamento tra via Sinnai e via Baldoni:

- dovrà avere sezione non inferiore a 12 metri, prevedere marciapiedi su entrambi i lati e una pista ciclabile bidirezionale;
- dovrà essere alberata su entrambi i lati.

Le superfici classificate in Z.T.O. Fs100 localizzate nella parte ovest dell'unità di intervento costituiscono una dotazione privata, destinata a conferire qualità paesaggistica a un'area attraversata dall'elettrodotto. Le aree potranno essere collegate alle singole abitazioni che si prevede di realizzare, Il trattamento degli spazi dovrà essere definito in sede di P.U.A.

**UNITÀ DI INTERVENTO 15.3 – RICOMPOSIZIONE DI UNA DISCONTINUITÀ EDILIZIA LUNGO VIA BALDONI**



Il progetto per l'unità di intervento ridefinisce una previsione del P.R.G. (che destinava l'area alla realizzazione di "servizi integrati alla residenza"), limitando a un'area di parcheggio lungo via Baldoni gli standard secondari da realizzare e riducendo la volumetria complessivamente insediabile, in modo da non determinare criticità viabilistiche lungo via Baldoni o "conflitti di scala" con il contesto delle abitazioni circostanti.

**Z.T.O. di appartenenza**

C2, Fp

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ. 5.135
<b>Servizi e spazi di uso pubblico</b>	Area (min.)	MQ. 540
aree verdi e pavimentate (standard primari)		MQ. 215
parcheggi a raso (standard primari)		MQ. 115
parcheggi a raso in Z.T.O. Fp		MQ. 210
<b>Residenze e attività economiche</b>	S.f (max)	MQ. 3.600
residenze e attività compatibili	Vol. Edif. (max)	MC. 4.927

**Strumento di intervento**

Piano Urbanistico Attuativo

**Criteri per gli interventi**

Nello sviluppo del P.U.A.:

- la localizzazione e la forma della zona Fp potrà essere modificata senza che ciò costituisca variante al P.I.
- la strada di distribuzione dovrà essere alberata lungo almeno uno dei lati;
- dovrà essere garantita la possibilità di dare continuità ai marciapiedi, connettendoli con percorsi pedonali esistenti o previsti nella zona agricola a sud.

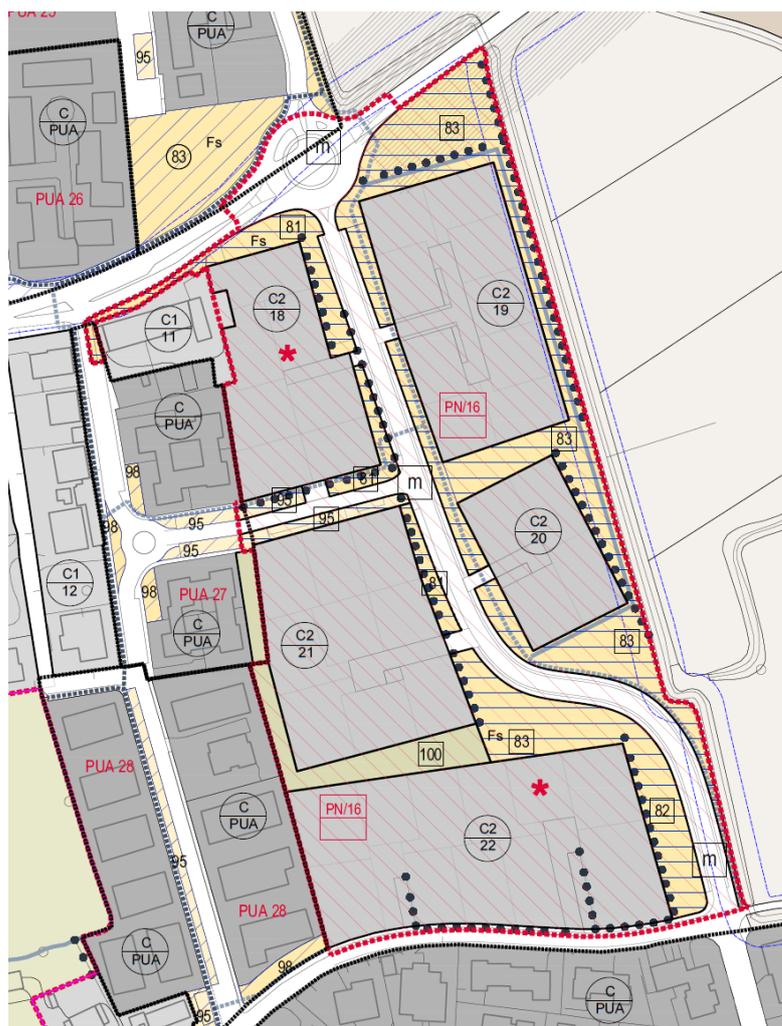
Progetto Norma n.16 – Nuove abitazioni e un parco lineare tra via Baldoni e via Valbauzzo

L'intervento riguarda l'attuazione di una delle "linee preferenziali di sviluppo" residenziale previste dal P.A.T., in recepimento di un accordo pubblico-privato. L'assetto previsto per l'area si conforma lungo il tracciato di una nuova strada, alla quale si riferisce una sequenza alternata di aree verdi e "isolati" residenziali.

Obiettivi dell'intervento sono:

- la realizzazione di una rotatoria lungo via Baldoni, con funzione di distribuzione dei flussi di traffico, nonché di rallentamento e "segnale" di ingresso al centro abitato;
- la realizzazione di un nuovo tracciato stradale, tra via Baldoni e via Valbauzzo, in grado di svolgere sia in ruolo di accesso ai nuovi spazi residenziali, sia una funzione di connessione con altri elementi della rete viaria, configurando un asse di distribuzione di riferimento per un'estesa area residenziale;
- la realizzazione di un margine delle zone residenziali caratterizzato da una dotazione "straordinaria" di aree verdi.

Il principio insediativo è caratterizzato da alcuni "isolati", aggregazioni di lotti per abitazioni a bassa densità, circondati da aree verdi, pubbliche o private, serviti in alcuni casi dalla viabilità pubblica o attraverso strade-cortile, che potranno avere carattere privato, "condominiale".



**Z.T.O. di appartenenza**

C2, Fp, Fs, Fs100, viabilità

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	51.734
<u>Superfici interessate da interventi sulla viabilità previsti da accordo pubblico-privato</u>	Area (min.)	MQ.	9.612
• strada di collegamento tra via Baldoni e via Valbauzzo		MQ.	6.600
• raccordo con via Madonna		MQ.	880
• rotatoria e allargamento di via Valbauzzo		MQ.	2.132
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>			
parcheggi pubblici (di urbanizzazione primaria in ZTO Fp 95 e ZTO Fs)		MQ.	935
verde pubblico (così distribuito)		MQ.	10.200
• quota aree verdi di urbanizzazione primaria in ZTO Fs		MQ.	1.736
• quota aree verdi di urbanizzazione secondaria in ZTO Fs		MQ.	5.340
• aree verdi a titolo di contributo straordinario (perequazione) previste da accordo pubblico-privato in ZTO Fs		MQ.	2.051

### Residenze, attività economiche e superfici private

residenze e attività compatibili (Vol. Edif. Predefinito)	Vol. Edif. (max)	MC.	40.000
superfici fondiariae e altri spazi connessi alle abitazioni		MQ.	30.987
così distribuiti:			
• superficie fondiaria	S.f (max)	MQ.	30.710
• ZTO Fs 100	S.f.(min.)	MQ.	1.350

### Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo. Il PUA dovrà essere sottoposto a Verifica di Assoggettabilità a VAS

### Criteri per gli interventi

Nell'individuazione degli eventuali stralci funzionali il P.U.A. dovrà prevedere la prioritaria realizzazione delle infrastrutture di viabilità e delle aree ad uso pubblico.

Nella localizzazione ed estensione dei diversi tipi di aree verdi private e/o ad uso pubblico il P.U.A. dovrà riferirsi a quanto previsto nella seguente Fig.1.



Fig.1 – Localizzazione delle infrastrutture e delle aree verdi pubbliche e private

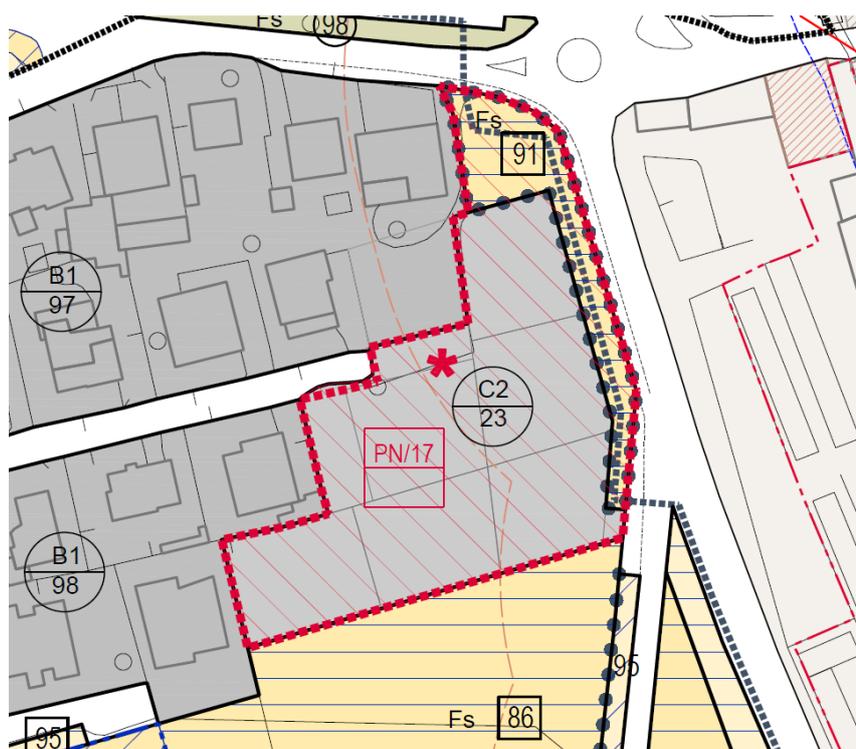
Le aree classificate come Fs100 costituiscono ambiti di localizzazione preferenziale degli spazi destinati alla compensazione idraulica dell'intervento. Al margine di tali aree il P.U.A. potrà prevedere la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili a uso pubblico.

La sezione della strada dovrà essere conformarsi a quanto previsto negli elaborati allegati all'accordo pubblico-privato.

La realizzazione della connessione della nuova rotatoria con via Madonnina potrà accompagnarsi ad una ridefinizione dell'ultimo tratto di questa, finalizzato a modificare l'incrocio con via Baldoni.

L'assetto paesaggistico delle aree verdi dovrà prevedere l'impiego di specie arboree e arbustive autoctone, con una significativa presenza di esemplari tipici del paesaggio rurale.

Progetto Norma n 17 - Residenze e una "banda" verde in Via Milano



Il progetto conferma una previsione del P.R.G. relativa ad una zona di espansione residenziale localizzata tra via Bellevere, via Invalidi del Lavoro-via Olimpia e via Milano. Alla Z.T.O. C2 il Progetto Norma associa la previsione di una fascia in Z.T.O. Fs, in fregio a via Invalidi del Lavoro, avente funzione di fascia di mitigazione dei fenomeni di pressione generati dalla strada e di spazio verde da affiancare alla pista ciclabile che corre al margine del tracciato stradale.

Il Progetto Norma assegna alla Z.T.O. C2 un volume edificabile leggermente superiore ai normali parametri (6800 mc. corrispondenti a un indice di circa 1.16 mc/mq.) per consentire una più organica relazione con gli edifici a blocco presenti nella Z.T.O. B1/97 localizzata a nord.

Il Piano degli interventi prescrive l'accessibilità alla zona residenziale attraverso via Milano (solo suggerita nel PRG).

Z.T.O. di appartenenza

C2, Fs

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. <del>7.037</del> 6.415
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ. <del>1.380</del> 1.050
aree verdi e pavimentate (standard primari nella Z.T.O. Fs)		MQ. -
parcheggi a raso (standard primari)		MQ. <del>160</del> 130
aree verdi e pavimentate in Z.T.O. Fs		MQ. <del>1.220</del> 920
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ. <del>5.615</del> 5.357
residenze e attività compatibili (Vol. Edif. predefinito)	Vol. Edif. (max)	MC. <del>6.800</del> 5.520

Strumento di intervento

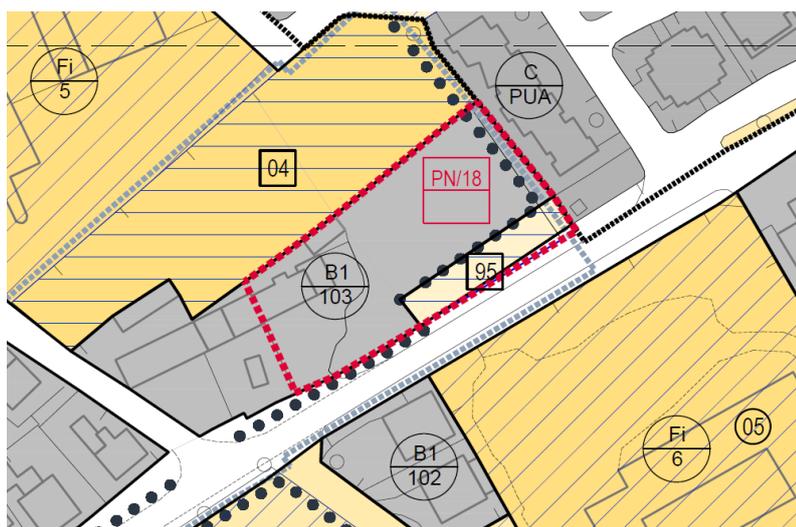
Piano Urbanistico Attuativo

Criteri per gli interventi

Il tracciato di via Milano dovrà essere concluso all'interno dell'ambito di progetto, prevedendo un adeguato spazio per

l'inversione di marcia, eventualmente associato alla realizzazione degli standard primari di parcheggio.  
La "banda" verde localizzata nella parte est dell'unità di intervento dovrà essere trattata a prato, con alberature isolate o a filare.  
Il P.U.A. Potrà prevedere la localizzazione degli standard primari di verde all'interno della Z.T.O. Fs.

Progetto Norma n 18 - Nuove abitazioni e parcheggi in via Bellevere



Il Progetto Norma interessa un'area localizzata lungo via Bellevere, a nord dell'area dell'Ateneo di Ebanisteria". Obiettivo del Progetto è il recupero di uno spazio e di un edificio di origine rurale e la realizzazione di nuove abitazioni lungo via Bellevere, in modo da relazionare una serie di edifici e risolvere una "smagliatura" oggi presente nel tessuto insediativo. Lungo via Bellevere è prevista la realizzazione di un parcheggio a raso.

---

**Z.T.O. di appartenenza**

B1, Fp

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ. 3.623
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ. 810
aree verdi e pavimentate (standard primari)		MQ. 200
parcheggi a raso (standard primari)		MQ. 110
parcheggi a raso in Z.T.O. Fp		MQ. 500
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ. 3.070
residenze e attività compatibili (comprehensive dell'esistente)	Vol. Edif. (max)	MC. 4.605

---

**Strumento di intervento**

Intervento edilizio convenzionato

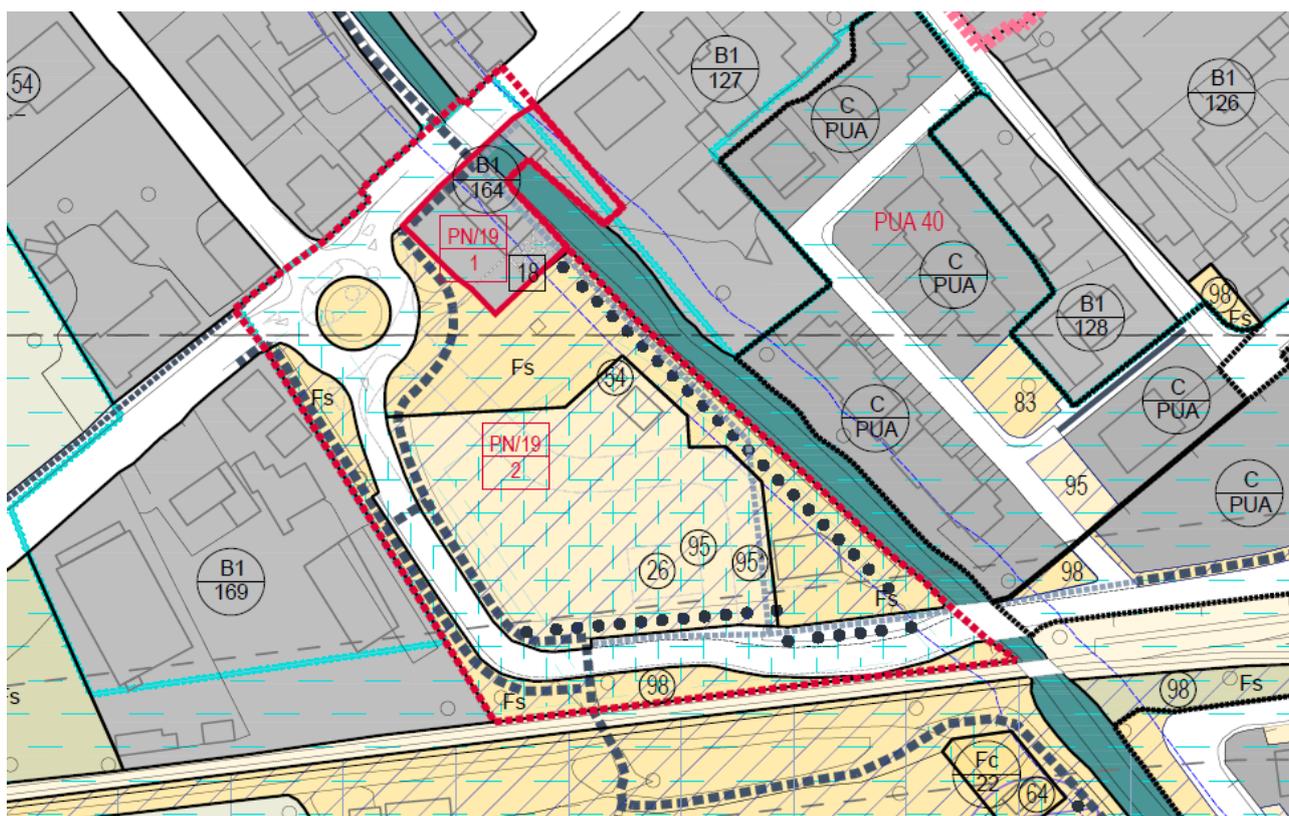
---

**Criteri per gli interventi**

Tra gli standard primari, la convenzione dovrà prevedere la realizzazione di un passaggio pedonale tra il parcheggio e le aree a nord, lungo il confine nord est dell'area.

I parcheggi primari dovranno configurarsi come estensione della Z.T.O. Fp lungo via Bellevere.

Gli spazi di parcheggio dovranno essere alberati e dotati di un percorso pedonale separato rispetto agli spazi carrabili.



Delimitata dal Menago, dalla linea ferroviaria e dal tratto urbano di un'importante strada provinciale (la S.P.20) l'area di Piazzale Mulino costituisce una centralità dotata di grandi potenzialità, in parte inespresse. Il Progetto Norma individua nel recupero fisico e funzionale del Mulino, un elemento cruciale per avvio di un processo di rigenerazione dell'area. Accanto agli interventi sul costruito il Piano degli Interventi prefigura una valorizzazione dell'ampio Piazzale, del quale andranno evidenziate le relazioni con il corso del Menago, rendendo più leggibile la presenza del fiume attraverso un sistema di spazi aperti e attrezzature.

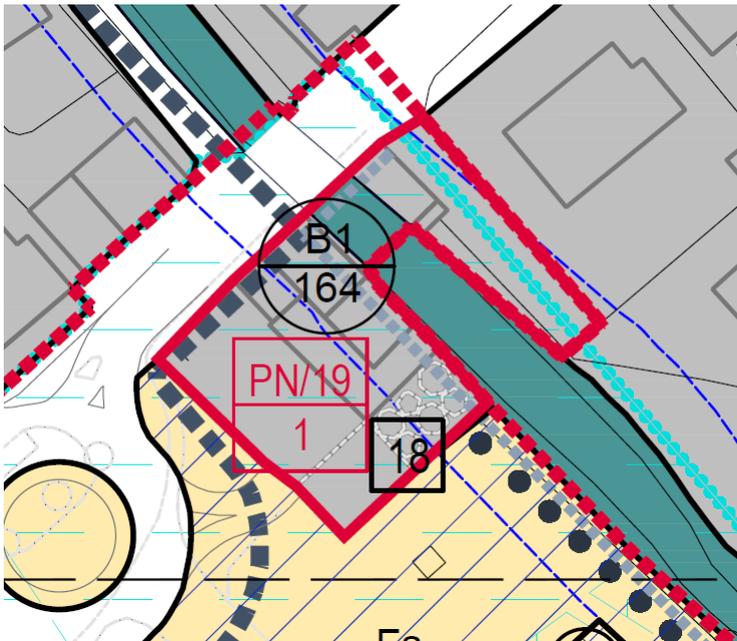
SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ. 18.270

All'interno del Progetto Norma è compresa una unità minima e un ambito di intervento

- Unità di intervento 19.1 - Recupero del Mulino e delle aree limitrofe
- Ambito di intervento 19.2 - Piazzale Mulino. L'ingresso al parco come centralità urbana

UNITÀ DI INTERVENTO 19.1 - RECUPERO DEL MULINO E DELLE AREE LIMITROFE



L'unità di intervento interessa il mulino di Bovolone e la sua area di pertinenza. Il Progetto Norma prevede un recupero dell'edificio e degli spazi scoperti, secondo un programma funzionale definito in conformità alle norme della Z.T.O. B1, da precisarsi in sede di progettazione definitiva e di convenzione.

Ai piani superiori gli interventi potranno prevedere la realizzazione di nuove residenze.

Per l'importanza storica della sua originaria funzione e per la sua localizzazione, sia rispetto al centro storico, sia rispetto al "Parco dei Mulini", il piano terra dell'edificio può essere del tutto o in parte destinato a funzioni di commerciali, terziarie e di servizio, eventualmente connesse al parco e alle attività che ad esso si riferiscono.

**Z.T.O. di appartenenza**

B1

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 1.550
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ. n.d.
aree verdi e pavimentate (standard primari)	(in relazione al programma)	
parcheggi a raso (standard primari)	(in relazione al programma)	
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ. n.d.
residenze e attività compatibili (recupero del volume esistente alle condizioni definite dai "Criteri per gli interventi")	Vol. Edif. (max)	MC. n.d.

**Strumento di intervento**

Intervento edilizio convenzionato con previsioni planivolumetriche

**Criteri per gli interventi**

Sull'edificio esistente, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo e ripristino tipologico, sono ammessi interventi di ristrutturazione parziale per adeguare il manufatto alle esigenze connesse alle destinazioni d'uso consentite. Tali interventi devono essere sempre preceduti da un'attenta analisi storico-critica delle caratteristiche dell'edificio. Devono in ogni caso essere conservati gli elementi corrispondenti all'impianto originario, salvaguardando i manufatti architettonici e decorativi caratterizzanti.

La convenzione dovrà riguardare la realizzazione degli standard primari (aree verdi e/o pavimentate e parcheggi) connessi al programma funzionale previsto dall'intervento.

Dovrà essere recuperato e valorizzato il più possibile il rapporto con il corso del Menago, che attraversa l'edificio e la strada a nord di questo.

La presenza dell'acqua dovrà essere resa visibile, anche attraverso soluzioni che potranno interessare l'impianto architettonico (con superfici vetrate, la realizzazione di camminamenti che attraversino il corpo di fabbrica, accompagnando il corso d'acqua, con porticati, loggiati ecc.). L'uso pubblico di tali spazi comporta lo scomputo dagli oneri di urbanizzazione.

Gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria dovranno mantenere le altezze attuali dei diversi corpi di fabbrica, fatta eccezione per il volume di altezza superiore a tre piani fuori terra (campitura verde tratteggiata in figura 1); tale volume dovrà essere ridimensionato, prevedendo un allineamento altimetrico con i fronti prospettanti su via Crosare o Piazzale Mulino. Dovranno essere eliminate superfetazioni e/o elementi detrattori dell'edificio (individuati con campitura verde piena nello schema planimetrico in figura 1).

La demolizione di tali elementi potrà comportare la realizzazione di un nuovo corpo di fabbrica, anche separato dall'esistente, localizzato nel sito attualmente occupato dai silos.

Il volume edificabile, comprensivo dell'esistente, non dovrà in ogni caso superare i 6.015 mc.

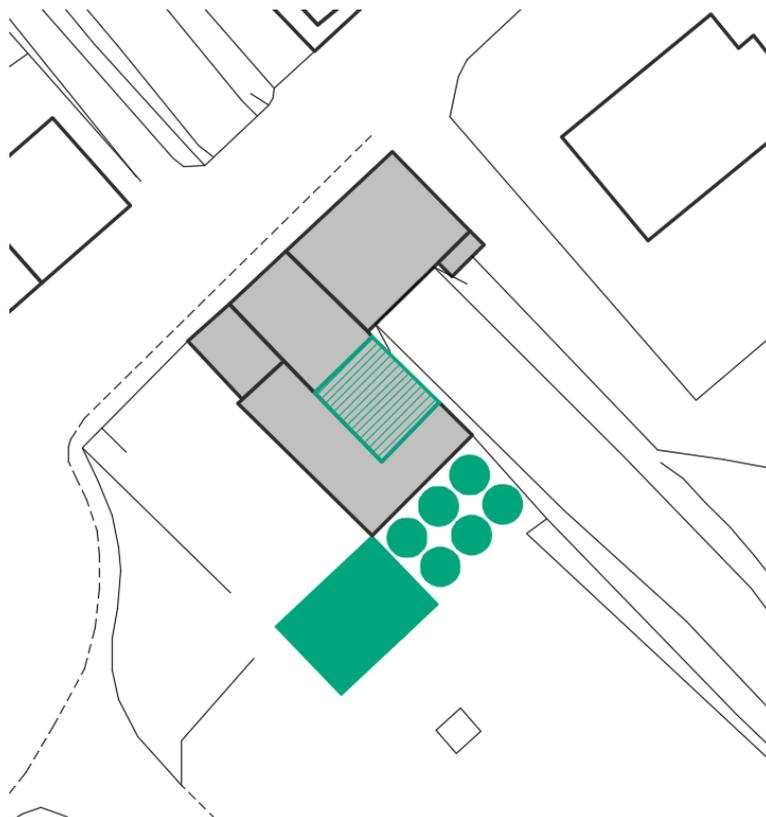
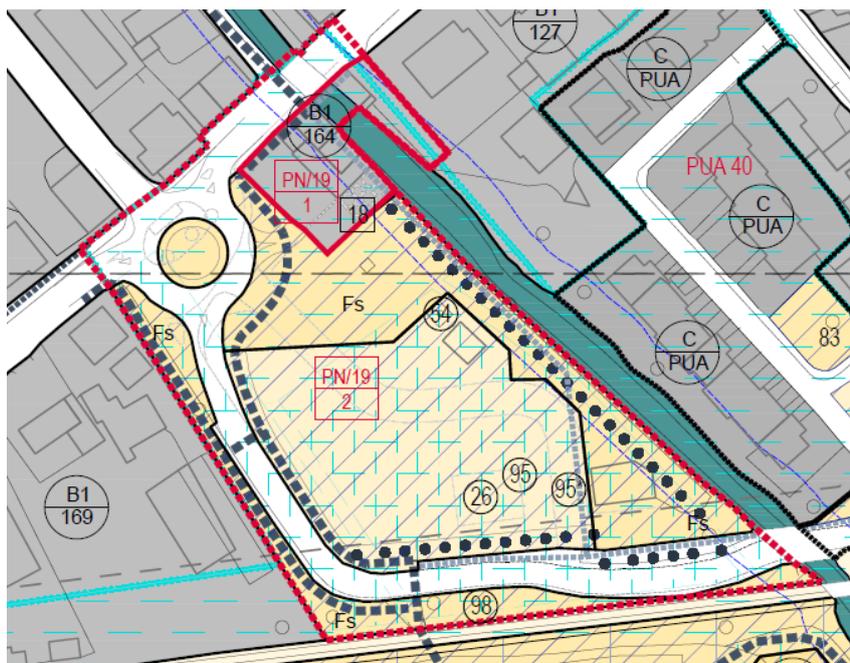


Figura 1



Il Piazzale Mulino costituisce una cerniera rispetto ad un sistema di spazi aperti articolato ed esteso, in grado di istituire significative relazioni tra il sistema urbano di Bovolone, le sue risorse storico-culturali e la scala territoriale. La presenza di un ampio piazzale consente sia di organizzare manifestazioni, garantendo una dotazione di parcheggi adeguata a eventi a forte richiamo di pubblico.

Il Progetto Norma si propone di:

- razionalizzare l'accessibilità automobilistica, ridefinendo con chiarezza incroci e sedi carrabili,
- qualificare il sistema di spazi aperti lungo il corso del Menago, con la realizzazione di spazi pedonali, aree verdi e pavimentate, la messa a dimora di alberature a filare,
- riorganizzare le aree di parcheggio, rapportandosi alle esigenze del mercato settimanale,
- consolidare e facilitare l'accessibilità ciclabile, anche dotando l'area di adeguati parcheggi per biciclette, punti di ricarica di e-bike, valorizzando il sito come punto di riferimento per iniziative di *bike sharing* e accesso alla rete ciclabile che fa riferimento al "Parco dei Mulini"

#### Z.T.O. di appartenenza

Fs, Fp, infrastrutture di viabilità

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 16.720
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ. 16.720
aree verdi e pavimentate in Z.T.O. Fs		MQ. 6.270
parcheggi a raso in Z.T.O. Fp		MQ. 5.995
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ. 0
residenze e attività compatibili	Vol. Edif. (max)	MC. 0

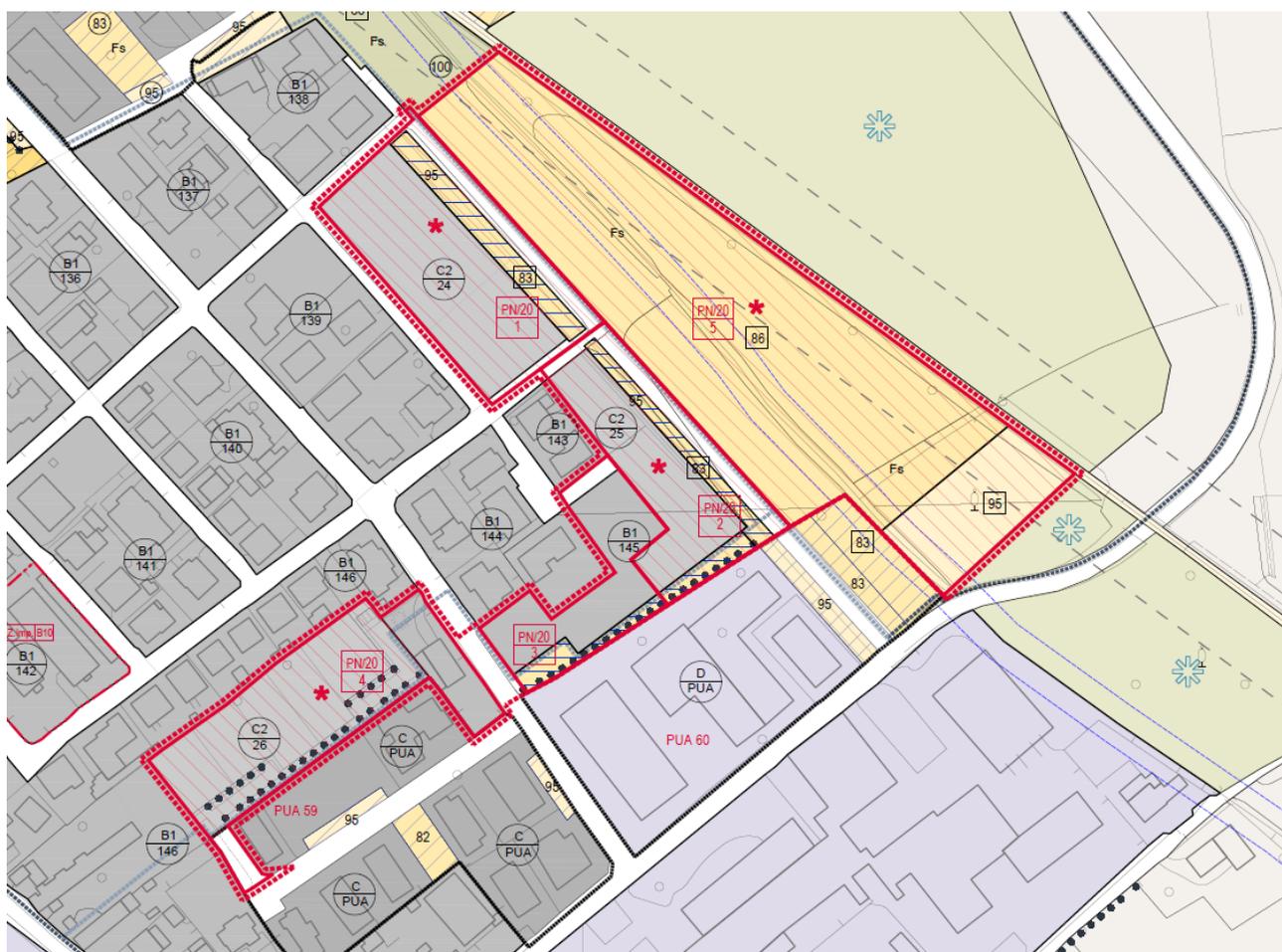
#### Strumento di intervento

Intervento edilizio diretto, opere pubbliche

#### Criteri per gli interventi

I progetti di riorganizzazione dello spazio pubblico dovranno garantire un adeguato accesso ciclabile e pedonale al Parco "Valle del Menago" localizzato in corrispondenza del sottopasso ferroviario.

Eventuali modifiche al rapporto tra Z.T.O. Fs e Z.T.O. Fp, anche conseguenti a variazioni del tracciato stradale, non costituiscono Variante al Piano degli Interventi.



Il progetto interessa un insieme di aree localizzate nel quartiere di San Pierino, in un ambito nel quale si confrontano spazi residenziali, edifici produttivi, aree incolte e appezzamenti agricoli residuali, in prossimità della linea ferroviaria. L'assetto attuale dell'area è esito di una incompleta realizzazione di previsioni di espansione residenziale contenute nel PRG. Obiettivo del Progetto Norma, che conferma le destinazioni d'uso previste dal PRG, è garantire il coordinamento di una serie di interventi facilitandone l'attuazione attraverso una più appropriata delimitazione delle "unità minime" e una più adeguata individuazione delle modalità di attuazione. A ciascun "ambito" e "unità minima" di intervento il Progetto Norma collega la previsione di dotazioni territoriali, siano esse costituite da spazi pubblici e altre indispensabili integrazioni alle opere di urbanizzazione.

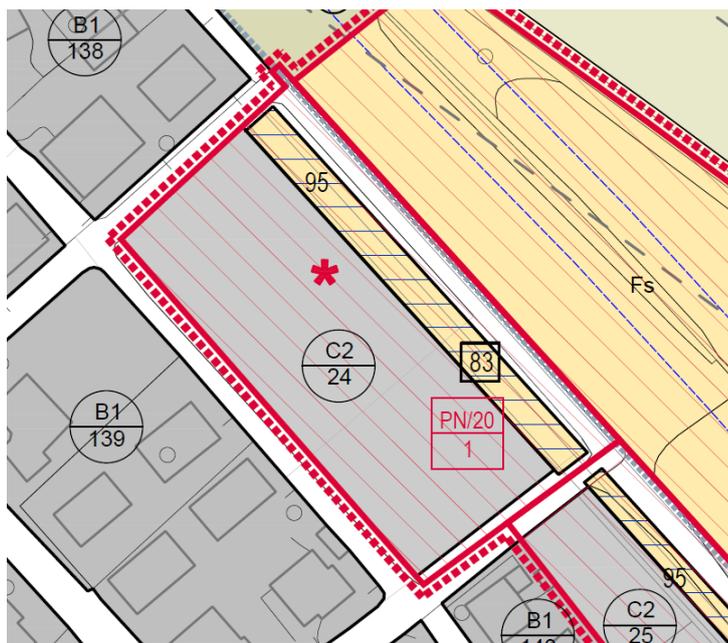
SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ. 48.453

All'interno del Progetto Norma sono comprese 4 unità minime e un ambito di intervento:

- Unità di intervento 20.1 – Un nuovo isolato residenziale in via del Fante
- Unità di intervento 20.2 - Banda verde e nuove abitazioni in via del Fante
- Unità di intervento 20.3 - Completamento di un isolato
- Unità di intervento 20.4 – Densificazione di un isolato e collegamento ciclopedonale
- Ambito di intervento 20.5 – Spazi aperti attrezzati lungo la ferrovia

UNITÀ DI INTERVENTO 20.1 – UN NUOVO ISOLATO RESIDENZIALE IN VIA DEL FANTE



Il progetto per l'unità di intervento conferma la destinazione residenziale dell'area prevista dal PRG, integrandola con la delimitazione di uno spazio di uso pubblico, una "banda verde" destinata a collegarsi con una superficie verde con caratteristiche analoghe prevista nell'Unità di intervento 20.2 - Banda verde e nuove abitazioni in via del Fante.

Z.T.O. di appartenenza

C2, Fs

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ. 7.780
<b>Servizi e spazi di uso pubblico</b>	Area (min.)	MQ. 1.080
aree verdi e pavimentate (standard primari)		MQ. 235
parcheggi a raso (standard primari)		MQ. 125
aree verdi e pavimentate in Z.T.O. Fs		MQ. 720
<b>Residenze e attività economiche</b>	S.f (max)	MQ. 5.334
residenze e attività compatibili	Vol. Edif. (max)	MC. 5.334

Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo

Criteri per gli interventi

In fase di elaborazione del P.U.A., in accordo con l'U.T.C., è ammessa la trasformazione totale o parziale di via del Fante in percorso pedonale e ciclabile, localizzando gli accessi agli spazi residenziali lungo le strade che delimitano i rimanenti lati dell'isolato. In tal caso la trasformazione del tracciato potrà essere considerata ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione.

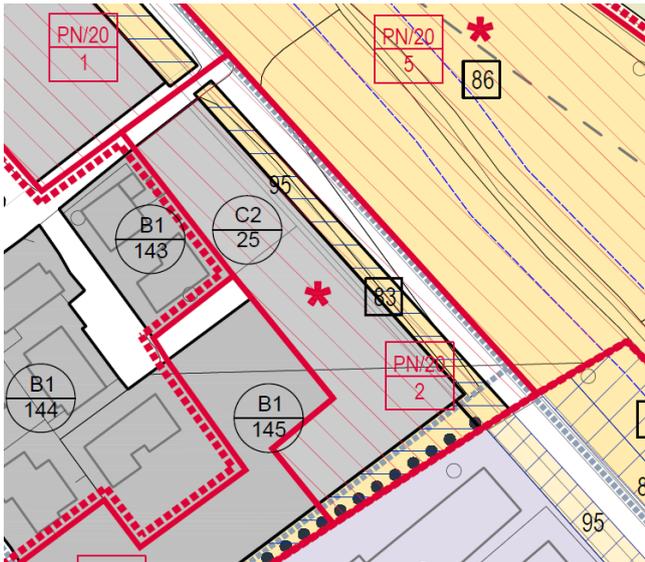
Qualora il P.U.A. preveda di confermare l'uso carrabile di via del Fante questa dovrà essere progettata in modo da assicurare comunque la priorità all'utenza pedonale e ciclabile, secondo i principi dello "spazio condiviso" (*woonerf* e simili)<sup>40</sup>.

Lungo la "banda verde" potranno essere localizzati accessi carrabili alle aree residenziali, in numero massimo di due aventi larghezza massima di 6 m., Tali spazi non concorrono al computo degli standard.

Il P.U.A. dovrà preferibilmente prevedere la localizzazione degli standard primari di verde e parcheggio all'interno della Z.T.O. Fs.

<sup>40</sup> Si rinvia all'Articolo "Strade" nel REC

UNITÀ DI INTERVENTO 20.2 - BANDA VERDE E NUOVE ABITAZIONI IN VIA DEL FANTE



Il progetto per l'unità di intervento conferma la destinazione residenziale dell'area prevista dal PRG, integrandola con la delimitazione di alcuni spazi verdi e pavimentati ad uso pubblico, destinati a collegarsi con l'area verde prevista nell'Unità di intervento 20.1 – Un nuovo isolato residenziale in via del Fante.

Il Progetto Norma assegna alla Z.T.O. C2 un volume edificabile superiore ai normali parametri (4.375 mc. corrispondenti a un indice di 1.5 mc/mq.) per consentire una più organica relazione con le densità edilizie previste per le Z.T.O. B1 localizzate a sud.

Z.T.O. di appartenenza

C2, Fs

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 5.696
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ. 990
aree verdi e pavimentate (standard primari)		MQ. 215
parcheggi a raso (standard primari)		MQ. 115
aree verdi e pavimentate (in Z.T.O. Fs)		MQ. 660
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ. 3.284
residenze e attività compatibili (Vol. Edif. predefinito)	Vol. Edif. (max)	MC. 4.925

Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo

Criteri per gli interventi

In fase di elaborazione del P.U.A., in accordo con l'U.T.C., è ammessa la trasformazione totale o parziale di via del Fante in percorso pedonale e ciclabile, localizzando gli accessi agli spazi residenziali lungo le strade che delimitano i rimanenti lati dell'isolato. In tal caso la trasformazione del tracciato potrà essere considerata ai fini dello scomputo degli oneri di urbanizzazione.

Qualora il P.U.A. preveda di confermare l'uso carrabile di via del Fante questa dovrà essere progettata in modo da assicurare comunque la priorità all'utenza pedonale e ciclabile, secondo i principi dello "spazio condiviso" (*woonerf* e simili)<sup>41</sup>.

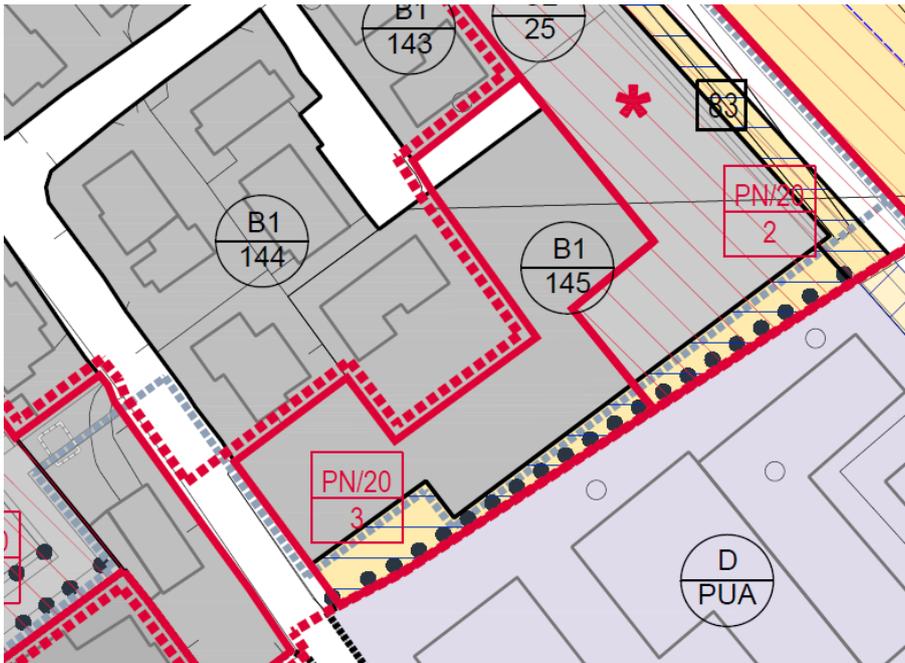
Lungo l'area verde in Z.T.O. Fs potrà essere localizzato un accesso carrabile alle aree residenziali, avente larghezza massima di 6 m. Tali spazi non concorrono al computo degli standard.

Il P.U.A. dovrà preferibilmente prevedere la localizzazione degli standard primari di verde e parcheggio all'interno della Z.T.O. Fs.

La Z.T.O. Fs localizzata a sud est, in adiacenza agli edifici produttivi, dovrà essere prevista la messa a dimora di un filare alberato a impianto denso.

<sup>41</sup> Si rinvia all'Articolo "Strade" nel REC

UNITÀ DI INTERVENTO 20.3 - COMPLETAMENTO DI UN ISOLATO



L'unità di intervento interessa alcune aree già dotate delle principali opere di urbanizzazione localizzate al margine tra la parte residenziale di San Pierino e alcuni edifici produttivi di recente realizzazione. Obiettivo del progetto è legare l'edificazione dei lotti alla dotazione di nuove opere di urbanizzazione. In particolare, si prevede la realizzazione di un percorso pedonale e di un'area pavimentata, destinati a collegarsi con uno spazio con caratteristiche analoghe localizzato nell'Unità di intervento 20.2 - Banda verde e nuove abitazioni in via del Fante.

**Z.T.O. di appartenenza**

B1, Fs

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 3.600
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ. 840
aree verdi e pavimentate (standard primari)		MQ. 180
parcheggi a raso (standard primari)		MQ. 100
aree verdi e pavimentate (in Z.T.O. Fs)		MQ. 560
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ. 2.781
residenze e attività compatibili	Vol. Edif. (max)	MC. 4.172

**Strumento di intervento**

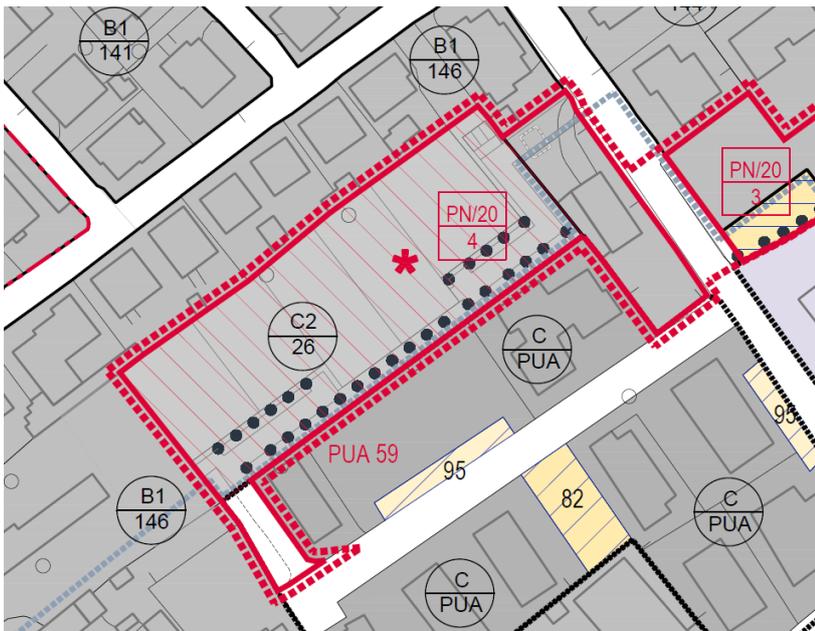
Intervento edilizio convenzionato

**Criteri per gli interventi**

L'area pavimentata classificata in Z.T.O. Fs potrà essere utilizzata per consentire la realizzazione di un unico accesso carrabile alle aree residenziali.

Lungo il percorso pedonale e il confine con le aree di pertinenza degli edifici produttivi, dovrà essere prevista la messa a dimora di un filare alberato a impianto denso.

**UNITÀ DI INTERVENTO 20.4 – DENSIFICAZIONE DI UN ISOLATO E COLLEGAMENTO CICLOPEDONALE**



L'unità di intervento è costituita da un'area prevalentemente ineditata, localizzata all'interno di un ampio e articolato isolato residenziale. Obiettivo dell'intervento è la realizzazione di nuovi spazi residenziali a bassa densità e il potenziamento della rete delle connessioni ciclabili e pedonali.

Il Progetto Norma comprende un sedime stradale incluso nel P.U.A. identificato con il n°59 a sud dell'unità di intervento

**Z.T.O. di appartenenza**

B1  
C2

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	7.380
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ.	520
aree verdi e pavimentate (standard primari)		MQ.	340
parcheggi a raso (standard primari)		MQ.	180
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ.	5.128
residenze e attività compatibili (in relazione ai parametri delle Z.T.O.)	Vol. Edif. (max)	MC.	7.722

**Strumento di intervento**

Piano Urbanistico Attuativo

In assenza di P.U.A. nell'area lungo via dell'Aviere, classificata come Z.T.O. B1, sono consenti interventi di cui alle lettere a), b) e c) dell'Art.3 del DPR 380/2001, altri tipi di interventi sono comunque ammessi in diretta attuazione alle condizioni descritte nei "criteri per gli interventi".

**Criteri per gli interventi**

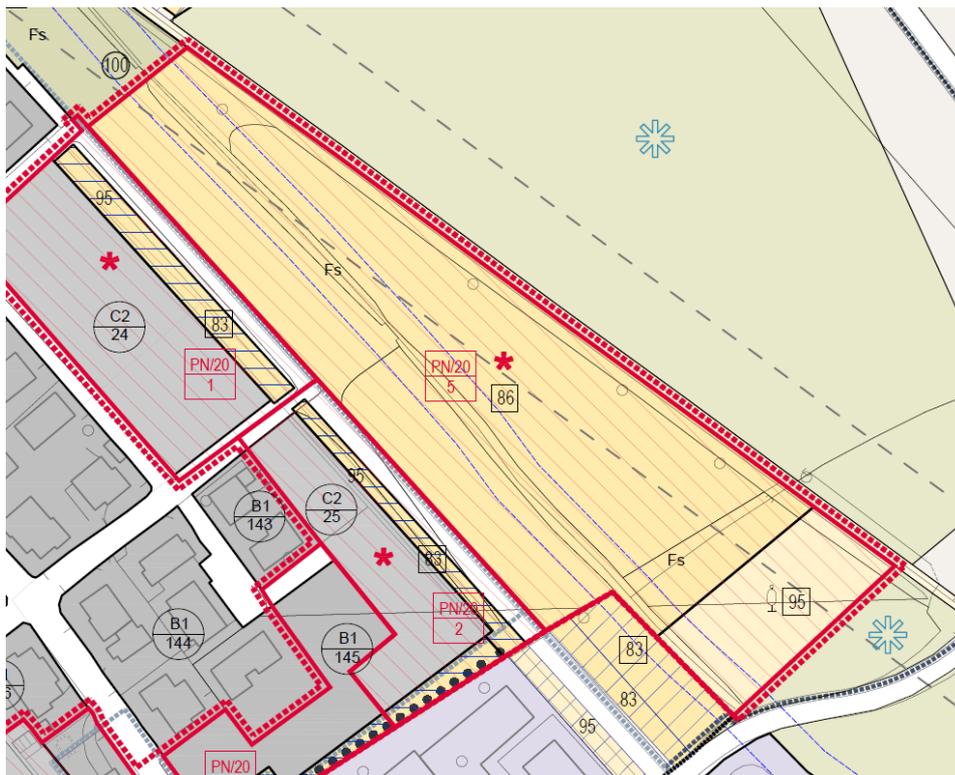
Gli interventi di trasformazione all'interno della Z.T.O. B1 dovranno garantire l'accesso carrabile alla restante parte dell'unità di intervento, classificata in Z.T.O. C2; negli elaborati grafici del P.I. tale accesso è individuato all'estremità nord ovest della Z.T.O. B1, ma potrà essere diversamente localizzato in accordo con l'U.T.C.

Nell'ambito di un P.U.A. esteso all'intera unità di intervento l'accessibilità carrabile da via dell'Aviere potrà essere soppressa, prevedendo un unico accesso carrabile da via del Corazziere. Dovrà in ogni caso essere garantita l'accessibilità ciclabile e pedonale.

La superficie di pertinenza assegnata alle residenze non potrà superare la S.f. massima indicata nella tabella con i dati quantitativi. Gli spazi verdi e pavimentati nonché i parcheggi ad uso pubblico, qualora superino le superfici minime definite per gli standard di urbanizzazione primaria, pur rimanendo "tecnicamente" urbanizzazioni primarie, assumono valore di standard secondari ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione.

Il progetto del P.U.A. dovrà garantire la possibilità di prolungare il percorso ciclabile fino a via San Pierin, come indicato negli elaborati grafici del P.I.

**AMBITO DI INTERVENTO 20.5 – SPAZI APERTI ATTREZZATI LUNGO LA FERROVIA**



Il Progetto per l'unità di intervento conferma una previsione del PRG, relativa a spazi aperti attrezzati di proprietà privata localizzati tra via del Fante e il tracciato ferroviario. All'estremità sud dell'area è individuata una ampia superficie a parcheggio, a servizio delle attività previste nell'area.

**Z.T.O. di appartenenza**

Fs. Fp

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ. 23.843
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ.
aree verdi e pavimentate (standard primari)		MQ. 20.778
parcheggi a raso (standard primari)		MQ. 3.065
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ.
Strutture a servizio delle attività insediate	Vol. Edif. (max)	MC. 300

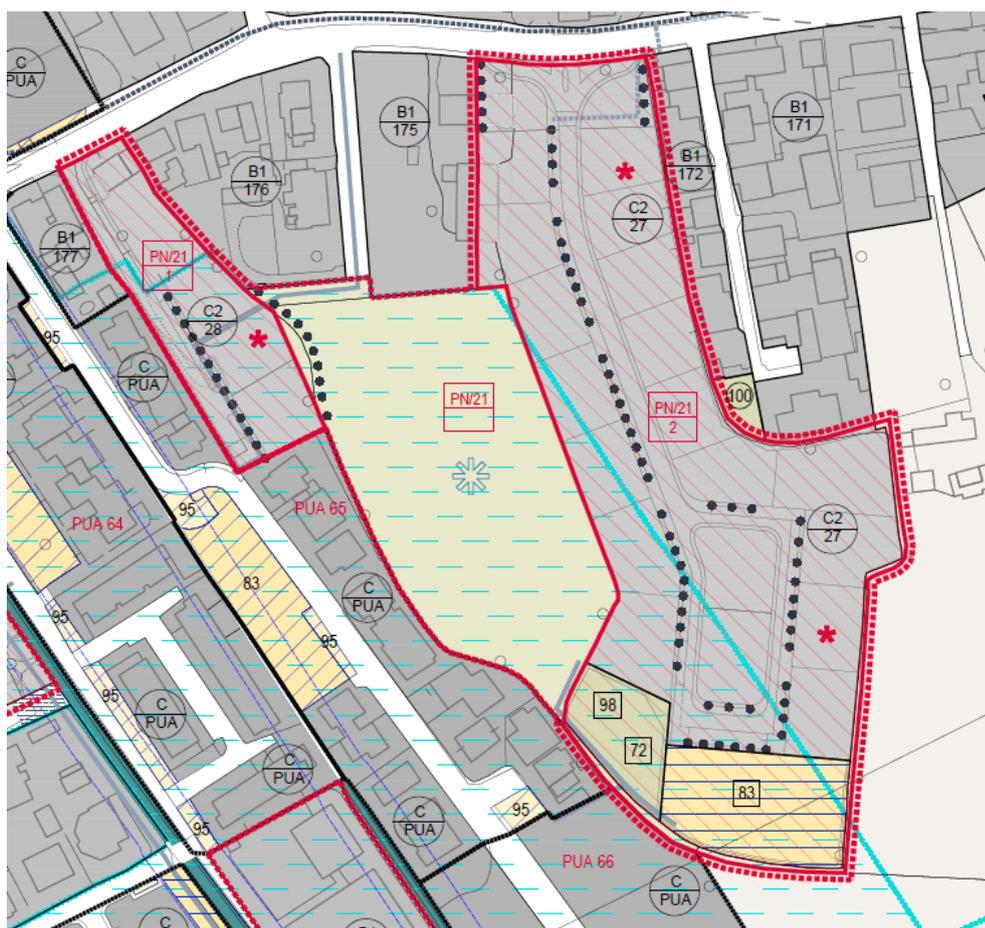
**Strumento di intervento**

Intervento edilizio convenzionato

**Criteri per gli interventi**

Nella definizione dell'assetto paesaggistico derivante dagli interventi dovrà essere valorizzata la presenza del corso d'acqua che attraversa l'area, segnandola longitudinalmente.  
L'area di parcheggio dovrà essere pavimentata con materiali permeabili e alberata, lungo i margini dovranno essere messi a dimora siepi arbustive e/o arboree con funzione di mitigazione paesaggistica.  
Eventuali modifiche alla distribuzione delle Z.T.O. Fs e delle Z.T.O. Fp potranno essere apportate in fase di progettazione definitiva degli interventi senza che ciò costituisca Variante al Piano degli Interventi.  
La convenzione collegata agli interventi, da precisarsi in relazione al programma definitivo, sarà finalizzata a regolare l'eventuale uso pubblico di alcuni spazi, percorsi o servizi previsti dall'intervento.

## Progetto Norma n 21 – Lungo via Crosare



Il Progetto Norma si propone di dare una conformazione più ordinata e compatta a un brano di urbanizzazione lineare sfrangiato e discontinuo, localizzato nella parte orientale di Crosare, a sud della strada e del tracciato ferroviario.

Nelle due unità di intervento previste dal Progetto Norma il consolidato tema progettuale della strada residenziale a fondo cieco è trattato a due scale diverse: un piccolo intervento di “saldatura” reinterpreta una previsione del P.R.G. previgente, un secondo intervento, più esteso e articolato, sviluppa una delle “linee preferenziali” previste dal P.A.T. ed è collegato ad un accordo pubblico privato.

Il programma funzionale prevede la realizzazione di nuove residenze, di parcheggi a raso, di aree verdi a uso pubblico. Il Progetto Norma comprende una superficie classificata come Z.T.O. E “per interventi di equipaggiamento paesistico-ambientale”.

---

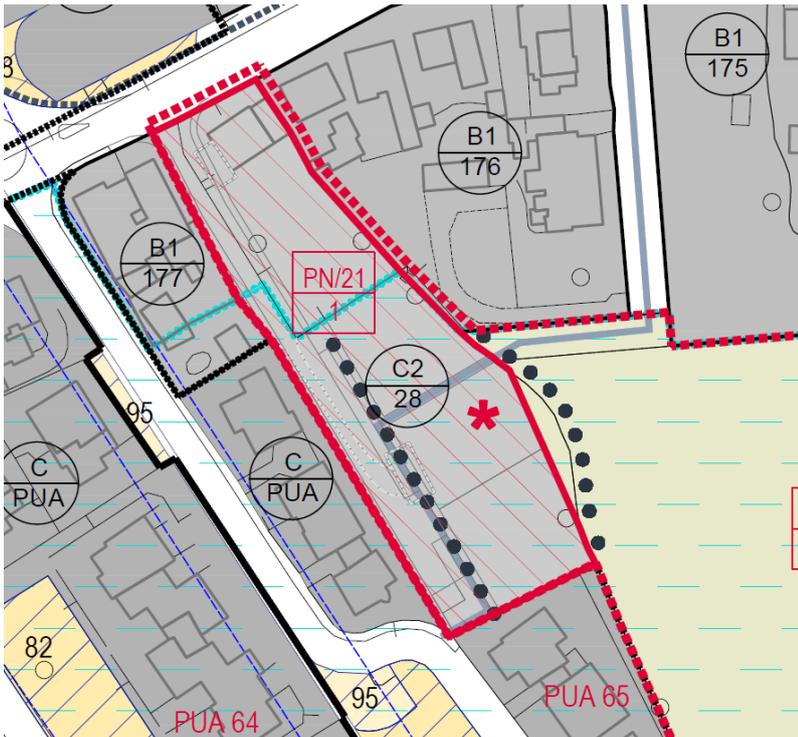
SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ. 43.995

All'interno del Progetto Norma sono comprese due unità minime di intervento

- Unità di intervento 21.1 – Una “saldatura” edilizia lungo via Crosare
- Unità di intervento 21.2 - Nuove residenze e spazi aperti tra via Corsare e la campagna

UNITÀ DI INTERVENTO 21.1 – UNA “SALDATURA” EDILIZIA LUNGO VIA CROSARE



Il progetto, relativo a un'area lungo via Crosare, conferma una previsione di trasformazione residenziale contenuta nel P.R.G. previgente, comprendendo entro l'ambito da assoggettare a piano attuativo un'abitazione esistente lungo via Crosare. Il coinvolgimento e la trasformazione (almeno parziale) di quest'ultima, infatti, risultano necessari per assicurare un adeguato accesso alle aree localizzate a sud.

Z.T.O. di appartenenza

C2

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ. 4.792
<b>Servizi e spazi di uso pubblico</b>	Area (min.)	MQ. 320
aree verdi e pavimentate (standard primari)		MQ. 210
parcheggi a raso (standard primari)		MQ. 110
<b>Residenze e attività economiche</b>	S.f (max)	MQ. 3.223
residenze e attività compatibili (comprehensive dell'esistente)	Vol. Edif. (max)	MC. 4.792

Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo

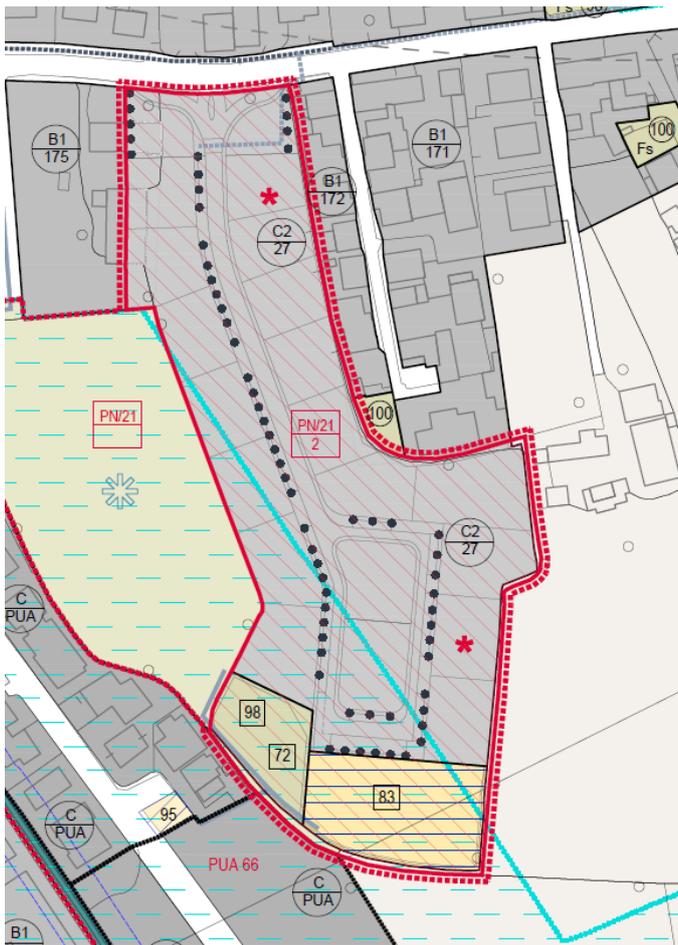
In assenza di P.U.A. sono ammessi i soli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.3 del DPR 380/2001.

Criteri per gli interventi

Gli elaborati di progetto del Piano degli Interventi suggeriscono un assetto dell'area basato su un tracciato esteso lungo tutta l'unità di intervento, il tracciato presenta una sezione articolata, entro la quale sono localizzati, oltre alle corsie carrabili e marciapiedi lungo entrambi i lati, gli standard primari di verde e parcheggio, a servizio delle nuove abitazioni. L'assetto suggerito potrà essere modificato, evitando tuttavia la frammentazione degli standard e favorendone un'integrazione con il tracciato stradale. Quest'ultimo dovrà in ogni caso essere dotato di marciapiedi lungo entrambi i lati.

Dovrà essere realizzata una connessione pedonale con via Prato Pelagal, all'estremità sud ovest dell'unità di intervento. In fase di definizione del P.U.A. e della relativa convenzione, potrà essere previsto che la proprietà e la fruizione alla strada di distribuzione non siano pubbliche, ma private a uso selezionato, rimanendo a carico dei privati la manutenzione della stessa e gli oneri connessi. In ogni caso dovrà essere garantita l'accessibilità pedonale pubblica. Qualora la strada rimanga di proprietà privata la sezione della corsia carrabile potrà configurarsi con caratteristiche a discrezione del proponente.

UNITÀ DI INTERVENTO 21.2 - NUOVE RESIDENZE E SPAZI APERTI TRA VIA CORSARE E LA CAMPAGNA



Il progetto riguarda una delle "linee preferenziali" di sviluppo residenziale previste dal P.A.T., localizzata nella parte est del quartiere di Crosare, a sud dell'omonima strada.

L'intervento previsto, che recepisce un accordo pubblico-privato, si confronta con il principio insediativo "a pettine" che caratterizza il paesaggio urbanizzato lungo via Crosare. Il tema del brano residenziale lungo una strada a fondo cieco, sviluppatasi "spontaneamente" e successivamente attraverso una serie di interventi pianificati, viene qui reinterpretato in forme più articolate e una più ricca dotazione di opere di urbanizzazione.

L'assetto previsto per gran parte dell'area è caratterizzato dal tracciato leggermente curvilineo di una nuova strada, dotato di parcheggi in linea e alberature, lungo il quale si distribuiscono due serie lineari di lotti.

Nel settore sud dell'area la sede stradale si sdoppia, in corrispondenza di un piccolo giardino ad uso pubblico, configurando una sorta di "asola", un anello viario a senso unico, lungo il quale si distribuiscono ulteriori lotti e un'ampia area verde (in parte destinata alla laminazione delle acque meteoriche), attraverso la quale il nuovo intervento si relaziona al territorio agricolo.

Z.T.O. di appartenenza

C2, Fs98, Fs

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	27.162
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ.	5.720
aree verdi e pavimentate (standard primari)		MQ.	1.915
parcheggi a raso (standard primari)		MQ.	1.015
aree verdi e pavimentate (in Z.T.O. Fs)		MQ.	2.790
<u>Superfici per laminazione</u>		MQ.	1.405
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ.	15.450
residenze e attività compatibili (comprehensive dell'esistente)	Vol. Edif. (max)	MC.	22.353

---

## Strumento di intervento

### Piano Urbanistico Attuativo

---

#### Criteri per gli interventi

In fase di elaborazione del P.U.A. l'assetto previsto negli elaborati progettuali allegati all'accordo pubblico-privato e negli elaborati grafici del Piano degli Interventi potrà essere modificato senza che ciò costituisca variante al Piano degli Interventi purché:

- siano rispettati i dati quantitativi relativi alle superfici dei lotti e delle aree da cedere a uso pubblico, nonché il volume complessivamente realizzabile nell'area di intervento.
- le eventuali, limitate variazioni ai limiti delle Z.T.O. conservino le proporzioni stabilite tra superfici edificabili e superfici ad uso pubblico.

La sezione della strada dovrà avere larghezza media non superiore a 6 metri + 0,25 m. per la banchina laterale.

I parcheggi in linea dovranno avere larghezza minima di 3 metri (2,2 m. + 0,80 m. di fascia accanto alla corsia carrabile)

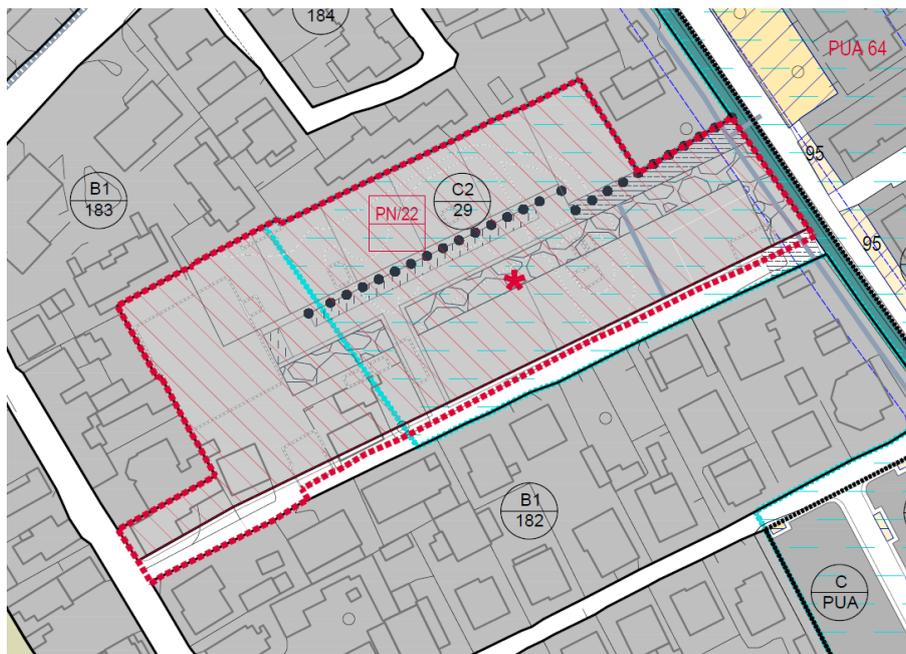
Tutte le superfici di parcheggio dovranno essere associate alla messa a dimora di alberature ad alto fusto.



Fig.1 - Localizzazione delle infrastrutture e delle aree verdi

■	strada di distribuzione residenziale - corsia carrabile
■	strada di distribuzione residenziale - marciapiedi
■	parcheggi di urbanizzazione primaria e fascia di sicurezza
■	aree verdi di urbanizzazione primaria
■	aree verdi di urbanizzazione secondaria
■	superficie per laminazione acque meteoriche

Progetto Norma n 22 - Riconversione di un'area artigianale di Via Kennedy



Il Progetto Norma interessa un'area produttiva inserita entro un denso isolato del quartiere di Crosare e conferma una previsione di riconversione contenuta nel P.R.G. previgente. Rispetto al precedente strumento urbanistico il Piano degli Interventi estende l'ambito da assoggettare a piano attuativo, per comprendere un'area edificata esistente all'incrocio tra via Kennedy e via San Giovanni, necessaria per adeguare l'incrocio stradale al carico insediativo aggiuntivo.

Il Progetto prevede lo sviluppo residenziale attraverso la realizzazione di abitazioni su lotto, servite da un asse contrale di distribuzione, associato ad una fascia di verde ad uso pubblico e parcheggi di urbanizzazione primaria.

Considerate le condizioni dell'area e del contesto, il Progetto Norma prevede che l'intervento di riconversione si associ alla realizzazione all'interno della Z.T.O. C2 di standard sia primari sia secondari.

---

**Z.T.O. di appartenenza**

C2

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ. 16.480
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ. 3.210
aree verdi e pavimentate (standard primari)		MQ. 695
parcheggi a raso (standard primari)		MQ. 375
aree verdi e pavimentate di urbanizzazione secondaria		MQ. 2.140
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ. 10.980
residenze e attività compatibili (comprehensive dell'esistente)	Vol. Edif. (max)	MC. 15.922

---

**Strumento di intervento**

Piano Urbanistico Attuativo

In assenza di P.U.A. sono ammessi i soli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.3 del DPR 380/2001.

---

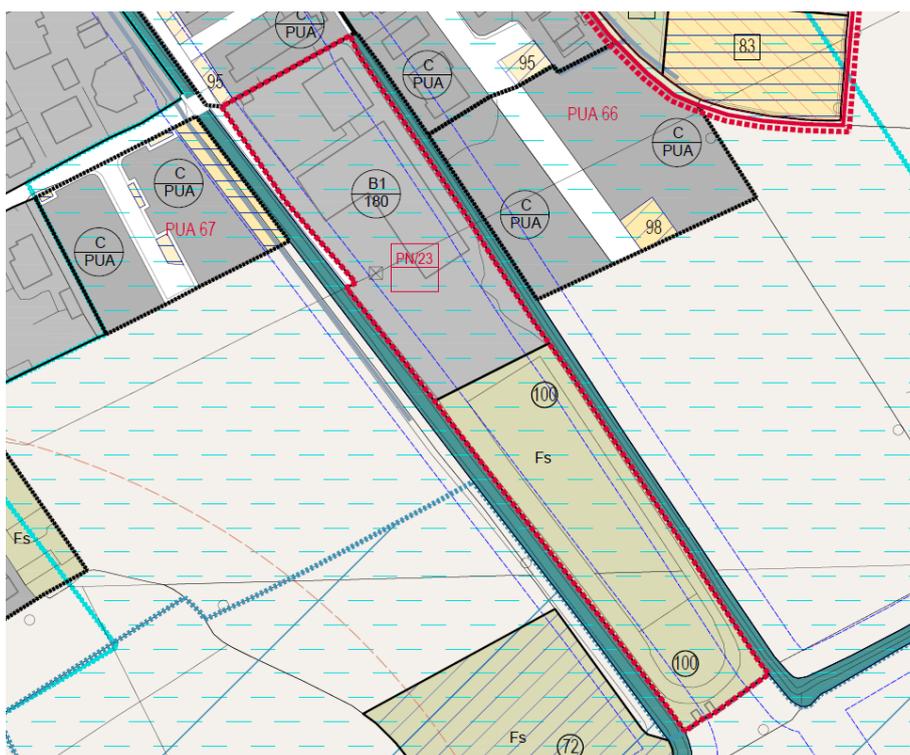
**Criteri per gli interventi**

La strada di distribuzione ai lotti dovrà essere alberata, così come i parcheggi a raso.

Premesso che l'assetto previsto dal P.U.A. potrà modificare l'impostazione suggerita negli elaborati grafici di progetto del P.I., si raccomanda tuttavia di:

- evitare la frammentazione degli standard (parcheggio e verde) e garantirne il più possibile l'accessibilità e fruizione, con particolare riguardo all'accessibilità pedonale e ciclabile;
- prevedere la presenza di varchi e passaggi pedonali lungo via Kennedy, garantendone la "permeabilità"

Progetto Norma n 23 - Recupero ambientale di un'area produttiva in via Nenni



Il progetto interessa un'area classificata dal P.A.T. tra gli "Ambiti produttivi di interesse comunale" e qualificata come "non connessa". Sede dismessa di un'attività di allevamento e commercio di prodotti ittici, l'area viene in parte classificata dal Piano degli Interventi come Z.T.O. B1, prevedendo il recupero ambientale e paesaggistico della restante parte, occupata dalle vasche per l'allevamento ittico.

Il Progetto Norma si propone di facilitare la riconversione dell'edificio esistente a destinazioni compatibili con il contesto residenziale. A tal fine il programma funzionale di recupero del volume esistente potrà prevedere deroghe alla prevalenza della destinazione residenziale prevista per la Z.T.O. B1, consentendo di insediare attività di servizio, attrezzature, uffici e tutte quelle attività che non determinino incompatibilità con la residenza, in conformità all'Art. 33. - *Zone a prevalente destinazione residenziale. Regole per gli usi di queste NTO.*

**Z.T.O. di appartenenza**

B1, Fs100

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 14.758
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ. 770
aree verdi e pavimentate (standard primari)		MQ. 500
parcheggi a raso (standard primari)		MQ. 270
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ. 6.895
residenze e attività compatibili (comprehensive dell'esistente)	Vol. Edif. (max)	MC. 11.500

**Strumento di intervento**

Piano Urbanistico Attuativo.

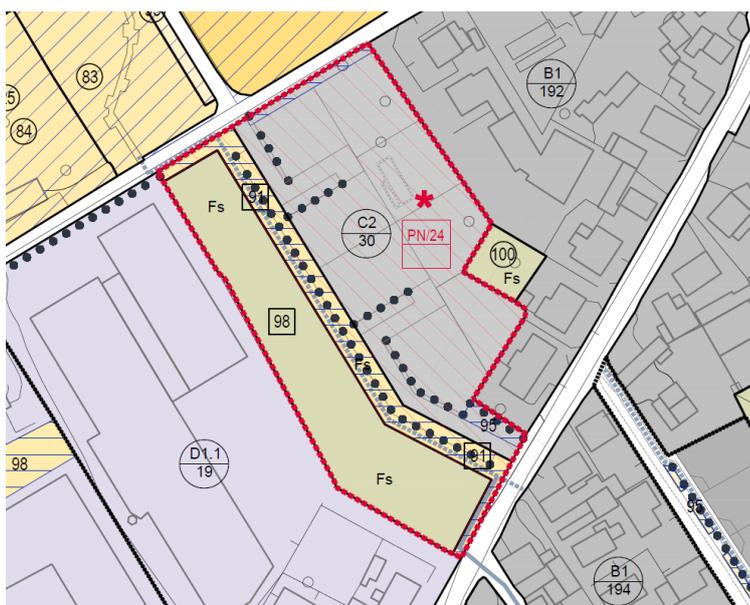
In assenza di P.U.A. sono ammessi i soli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art.3 del DPR 380/2001.

**Criteri per gli interventi**

Gli interventi di riconversione dovranno attuarsi contestualmente al recupero ambientale e paesaggistico dell'area classificata come Z.T.O. Fs100.

Il fabbisogno di standard primari richiesti dai programmi di riconversione potrà essere soddisfatto anche all'interno della Z.T.O. Fs100, senza che ciò costituisca variante al Piano degli Interventi, purché sia garantita la corrispondente accessibilità pubblica (carrabile e/o pedonale).

## Progetto Norma n 24 – Nuove residenze e spazi aperti alle Crosare



Il Piano degli Interventi ridefinisce l'assetto previsto per un'area classificata dal P.R.G. come zona industriale artigianale "di espansione", poiché tale destinazione non risulta più compatibile con le Norme Tecniche del PTCP della Provincia di Verona.

Il Progetto Norma suddivide l'area in "tre fasce", destinando la più ampia, a nord est, all'estensione della zona residenziale esistente. Il progetto prevede che i nuovi spazi residenziali siano serviti da due strade a fondo cieco, che si ramificano da via Cavazza e da via Ca' Persa, localizzandosi al margine della zona residenziale; accanto ai due rami stradali il Progetto Norma prevede la realizzazione di uno spazio pubblico lineare (la seconda fascia classificata come Z.T.O. Fs, con codice 91), in parte pavimentato e in parte trattato a verde, entro il quale corre un percorso ciclopedonale alberato che dovrà collegare via Cavazza e via Ca' Persa. La terza fascia è costituita da uno spazio aperto privato, classificato come Z.T.O. Fs98, destinato all'attuazione di interventi di mitigazione paesaggistica, per costituire un "filtro" tra i nuovi spazi residenziali e quelli produttivi esistenti, oltre il confine sud ovest dell'area.

### Z.T.O. di appartenenza

C2, Fs, Fs98

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 15.560
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ. 1.740
aree verdi e pavimentate (standard primari)		MQ. 375
parcheeggi a raso (standard primari)		MQ. 205
aree verdi e pavimentate In Z.T.O. Fs		MQ. 1.160
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ. 6.680
residenze e attività compatibili	Vol. Edif. (max)	MC. 8.623

### Strumento di intervento

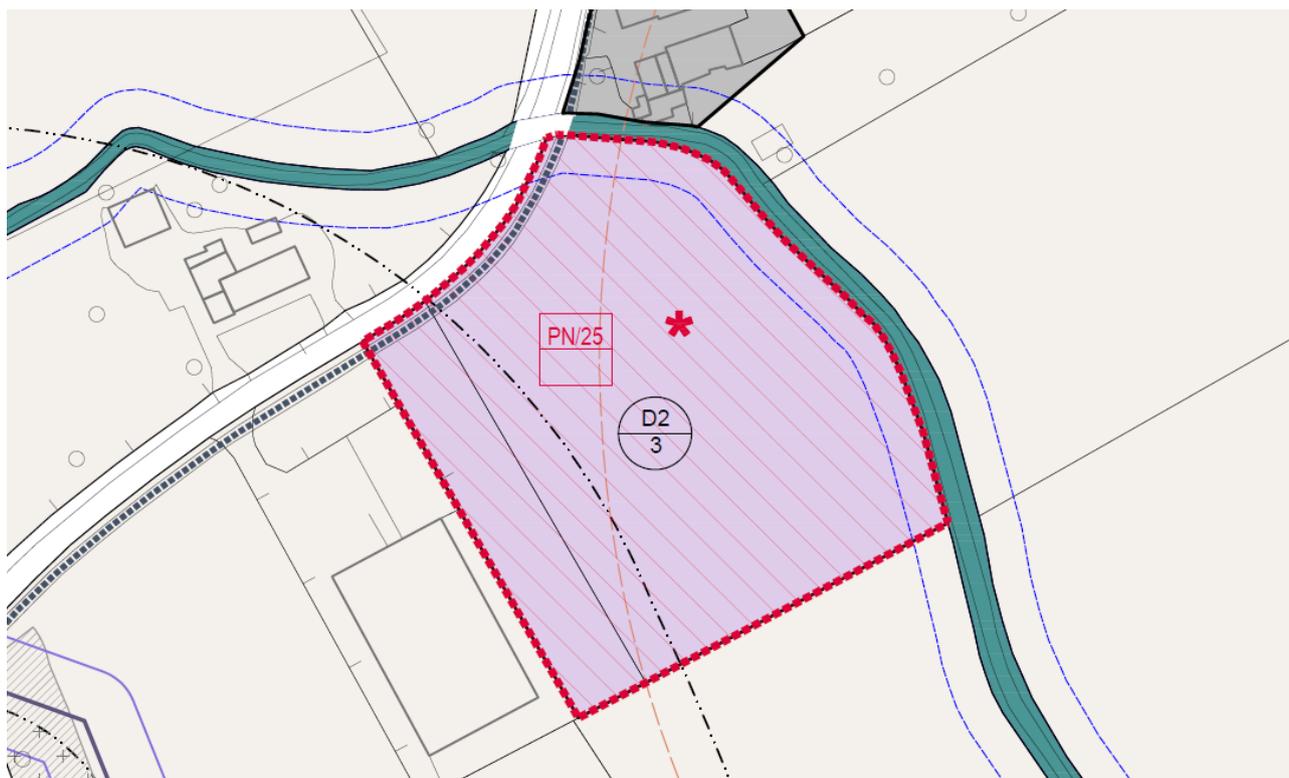
Piano Urbanistico Attuativo

### Criteri per gli interventi

Le strade di accesso ai lotti non potranno configurare un nuovo collegamento tra via Ca' Persa a Via Cavazza, poiché le caratteristiche di quest'ultima non consentono la realizzazione di un nuovo incrocio.

Eventuali modifiche alla conformazione della Z.T.O. Fs91, ammesse in fase di P.U.A., non potranno modificarne il ruolo di spazio di separazione, dotato di continuità, tra la Z.T.O. C2 e la Z.T.O. Fs98.

La larghezza delle sezioni stradali non potrà essere inferiore a m 10,5, comprensiva di due marciapiedi, una fascia destinata alla messa a dimora di un filare alberato.



Il Piano degli Interventi modifica una previsione del previgente P.R.G. per garantire la compatibilità con l'art.60 delle Norme Tecniche del PTCP relativo agli ampliamenti degli "Ambiti produttivi di interesse comunale". Esclusa quindi la possibilità di insediare attività produttive, l'area è destinata alla realizzazione di un Consorzio Agrario per l'insediamento di attività di commercializzazione di prodotti prevalentemente agricoli, attività di servizio dell'agricoltura e di supporto al Consorzio, legate alle attività agricole, purché non moleste né inquinanti.

**Z.T.O. di appartenenza**

D2

<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		MQ. 13.680
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ. n.d.
aree verdi e pavimentate (standard primari)	(in relazione al programma)	
parcheggi a raso (standard primari)	(in relazione al programma)	

Attività economiche e di servizio

Attività commerciali terziarie e assimilabili (superficie lorda predefinita)	SC. (max)	MQ. 4.100
--	-----------	-----------

**Strumento di intervento**

Piano Urbanistico Attuativo

**Criteri per gli interventi**

Il P.U.A. e le relative Norme Tecniche di attuazione dovranno rispettare i seguenti parametri:

Numero piani fuori terra:

- attività economiche e di servizio 1
  - abitazioni (max) 2
- H. abitazioni (max) ml. 7,5  
 H. fabbricati produttivi (max) ml. 10,0  
 Superficie a verde profondo SVP (min.) 10% della superficie scoperta del lotto

Nell'elaborazione del P.U.A. dovrà essere adeguatamente considerata la prossimità con il cimitero di Salizzole e la presenza della relativa fascia di rispetto.

Progetto Norma n 26 – Laghetti per la pesca a San Pierino



Il Piano degli Interventi individua nella riconversione delle ex cave di torba un'occasione di incontro con il sistema paesaggistico e ambientale costituito dalla Valle del Menago, nonché una delle componenti funzionali del "Parco dei Mulini".

Il progetto di riconversione e recupero ambientale delle ex cave di San Pierino interessa un'area localizzata all'estremità meridionale del territorio comunale di Bovolone, compresa tra il corso del fiume Menago e la Fossa Nuova.

L'attuale assetto dell'area è esito di una serie di interventi che ne hanno alterato la morfologia complessiva, generando una soluzione di continuità, all'interno di un ambito caratterizzato da valori ambientali consolidati, interessato da interventi di ripristino e valorizzazione ambientale.

Sono previsti interventi di qualificazione paesistico-ambientale, attraverso la messa a dimora di specie arbustive o arboree idonee alle caratteristiche dell'area interessata, allo scopo di conservare e consolidare le peculiari caratteristiche ambientali e paesistiche dell'area. Gli stessi interventi sono finalizzati altresì a svolgere funzioni di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio.

Il programma funzionale prevede la realizzazione di spazi aperti attrezzati per la pesca e per attività all'aperto, la costruzione di strutture funzionali all'attività di pesca e a corredo di queste (bar ristoro, spazi aperti per picnic...).

**Z.T.O. di appartenenza**

Fs

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. 68.516
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ. 350
parcheggi a raso (standard primari)		MQ. 350
Residenze e attività economiche	S.f (max)	MQ.
strutture a supporto dell'attività da insediare S.L. (max), così distribuite:	Vol. Edif. (max)	MC. 1.000
• n.1 bar/ristoro di circa Mq 200		
• n.1 magazzino di circa Mq 150		

**Strumento di intervento**

Intervento edilizio convenzionato

**Criteri per gli interventi**

Nell'assetto dell'area dovranno essere osservate le Norme relative all'area classificata come zona P1 del PAI.

Il progetto di qualificazione e recupero ambientale dovrà tener conto del ruolo dell'area all'interno del Parco dei Mulini, prevedendo la continuità fisica, funzionale e di assetto paesaggistico con i percorsi pedonali, ciclabili ed equestri, esistenti e di progetto.

Lungo il corso del fiume Menago devono essere attuate misure per la tutela della vegetazione ripariale con opportuni interventi di restauro e ripristino vegetazionale.

La convenzione dovrà riguardare:

- le modalità di manutenzione dei terreni circostanti i laghetti e gli stagni, la cura della vegetazione igrofila e delle formazioni arboree, la tutela del patrimonio biologico esistente;
- l'integrazione degli spazi entro la rete dei percorsi ciclopedonali esistenti e di progetto
- le modalità di attrezzatura dei laghetti per le attività di pesca, corredata da strutture di ristorazione sia a servizio delle zone di pesca, sia aperte al pubblico,
- le caratteristiche dell'area pic-nic e delle eventuali postazioni attrezzate con punti fuoco.

#### Art. 86. - Aree di progettazione unitaria – Piccoli nodi urbani

Il Piano degli Interventi individua alcune aree di modificazione caratterizzate da un'estensione e una complessità minori rispetto alle aree interessate da Progetti Norma, per tali aree Il Piano degli Interventi prescrive l'elaborazione di "Progetti Unitari" e fornisce le seguenti norme specifiche:

N°	localizzazione	Strumento di intervento e note
P.U.01	Via Villafontana	<p>Il progetto riguarda spazi destinati alla produzione floro-vivaistica e alla relativa commercializzazione, localizzati in corrispondenza della S.P.2 nella frazione di Villafontana e facente parte della "Galleria di Villafontana" (P.A.Q.E.).</p> <p>È ammessa la realizzazione di strutture destinate a serre e vivai protetti e di strutture e relativi servizi per la commercializzazione dei prodotti.</p> <p>Gli interventi nella ZTO D1.1 dovranno rispettare i seguenti parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Superfici destinate a serre e vivai protetti (max): 40% S.T.</li><li>• Superficie lorda destinata al commercio e relativi servizi: 10% S.T.</li><li>• Numeri di piani fuori terra abitazioni (max): 2</li><li>• H. abitazioni (max): ml. 7,5</li><li>• H. fabbricati produttivi (max): ml. 3,5</li></ul> <p>Con intervento edilizio diretto sono ammessi per gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'Art. 3 del DPR 380/2001.</p> <p>Gli interventi di ampliamento e nuova edificazione si attuano con intervento edilizio convenzionato, sulla base di un progetto Unitario.</p> <p>Il Progetto Unitario dovrà prevedere l'organizzazione degli accessi per l'entrata e per l'uscita in modo tale che vengano opportunamente arretrati rispetto alla S.P.2 e adeguati ai flussi di traffico della stessa, ponendo particolare cura e attenzione nella realizzazione dei percorsi pedonali e carrai e nelle sistemazioni esterne.</p> <p>In ogni caso le superfici a parcheggio non potranno essere inferiori a mq. 1,00 per ogni mq. di superficie destinata a commercio e servizi connessi.</p>
P.U.02	Via Carducci	<p>Gli interventi dovranno associarsi al contestuale completamento delle opere di urbanizzazione carenti, con particolare riguardo agli spazi per l'accessibilità carrabile, prevedendo la realizzazione di nuovi posti auto e di uno spazio adeguato alle manovre di inversione di marcia.</p> <p>Modalità di attuazione: intervento edilizio convenzionato</p>
P.U.03	Via Baldoni (interno)	<p>Nell'area sono previsti interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale, estendendo verso sud una diramazione a fondo cieco di via Baldoni.</p> <p>Gli interventi dovranno associarsi ad un completamento e rafforzamento delle opere di urbanizzazione presenti nell'ambito prevedendo, oltre alla realizzazione di parcheggi di urbanizzazione primaria, percorsi e aree verdi e/o pavimentate; queste ultime potranno configurarsi come elementi di filtro verso il paesaggio agricolo, anche ricorrendo alla messa a dimora di alberature a filare e siepi arbustive.</p> <p>Nella progettazione di spazi pavimentati e percorsi pedonali andrà valutata la possibilità e l'opportunità di stabilire connessioni con gli interventi di espansione residenziale previsti nelle aree limitrofe.</p> <p>Modalità di attuazione: intervento edilizio convenzionato</p>
P.U.04	Via A. Gramsci, via F. Turati	<p>Gli interventi dovranno associarsi alla contestuale realizzazione di parcheggi pubblici per una superficie corrispondente a 10 mq. per ogni abitante teorico. I parcheggi dovranno essere associati alla messa a dimora di alberature ad alto fusto.</p> <p>Modalità di attuazione: intervento edilizio convenzionato</p>
P.U.05	Via S.Pellico, via G. Mameli	<p>Per le caratteristiche dell'area interessata e gli obiettivi il Progetto Unitario si configura come estensione del P.U.A. vigente, localizzato immediatamente a sud lungo via Silvio Pellico e via Goffredo Mameli.</p> <p>Si prevede il recupero dell'area, oggi sottoutilizzata, integrando le opere di urbanizzazione esistenti in modo da connettere le due strade e interrompere la continuità di un isolato ad alta densità edilizia.</p> <p>I dati quantitativi di riferimento per la progettazione sono i seguenti:</p>

		<p>Standard:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree verdi e pavimentate (standard primari) MQ. 125</li> <li>• Parcheggi a raso (standard primari) MQ.65</li> </ul> <p>Residenze e attività compatibili:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• S.f (max) MQ. 1.660</li> <li>• Vol. Edif. (max) MC. 2.780</li> </ul> <p>La distribuzione dei volumi edilizi e le caratteristiche degli spazi aperti di pertinenza dovranno relazionarsi coerentemente con le specificità dell'edificazione lungo le due strade che delimitano l'area: via Mameli caratterizzata da edifici bassi e minor densità, via Silvio Pellico connotata da una serrata sequenza di edifici. A tal fine l'assetto dovrà preferibilmente replicare con quello previsto nel P.U.A. vigente nell'area confinante a sud e integrarne alcuni caratteri, in particolare per ciò che riguarda:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la localizzazione degli standard primari, da localizzare lungo il limite sud, in modo da "irrobustire" la connessione pedonale tra le due strade prevista dal PUA limitrofo;</li> <li>• la conformazione del nuovo edificio residenziale, che dovrà preferibilmente relazionarsi all'impianto a "L" dell'edificio in progetto nell'area limitrofa.</li> </ul> <p>A integrazione della viabilità residenziale esistente, lungo le due strade andrà realizzato un marciapiede di larghezza non inferiore a 1,5 m.</p> <p>Il programma edificatorio e i relativi standard si attuano con intervento convenzionato.</p>
P.U.06	Via dei Tigli	<p>Nell'area è prevista la realizzazione di una volume edificabile predefinito di 1.365 mc.</p> <p>Gli interventi di trasformazione dell'area dovranno garantire la realizzazione di spazi a uso pubblico per una superficie non inferiore a 320 mq.</p> <p>In fase di progettazione definitiva una diversa distribuzione delle Z.T.O. B1 e Fs non costituisce variante al Piano degli Interventi.</p> <p>Modalità di attuazione: intervento edilizio convenzionato.</p>
P.U.07	Via Creari, Via Benetti	<p>Gli interventi di riconversione dovranno prevedere una progettazione unitaria dell'area. Le soluzioni edilizie e insediative dovranno preferibilmente relazionarsi all'assetto del vicino P.U.A. "Magnolia", integrandone le dotazioni di parcheggio e di verde pubblico.</p> <p>Il tratto di via Benetti corrispondente al limite ovest dell'area di intervento dovrà essere allargato, e reso transitabile in entrambi i sensi di marcia, ampliando la sezione stradale ad una larghezza non inferiore a 9,5 m. (comprensiva di marciapiedi su entrambi i lati)</p> <p>Modalità di attuazione: intervento edilizio convenzionato.</p>
P.U.08	Via Bertelè, via Lovato	<p>Nell'area è prevista l'attuazione, anche in due stralci funzionali, di interventi di nuova edificazione residenziale, associati alla realizzazione di superficie di parcheggio lungo via Bertelè e di una serie di posti auto in linea lungo via Lovato.</p> <p>Nell'area è prevista la realizzazione di due edifici avanti ciascuno volume edificabile massimo predefinito di 1.500 mc. Sono ammessi interventi di edificazione unitaria</p> <p>La superficie complessiva destinata a parcheggio e spazi connessi costituisce dotazione di urbanizzazione (primaria e secondaria), non potrà in ogni caso essere inferiore a 600 mq. e dovrà essere opportunamente pavimentata e associata ad una fascia verde con un filare alberato.</p> <p>Lungo il limite est dell'ambito la recinzione dovrà essere arretrata in modo da consentire la realizzazione di un passaggio di larghezza non inferiore a 6 metri rispetto alle recinzioni delle proprietà limitrofe.</p> <p>L'edificazione si attua con intervento convenzionato.</p>
P.U.09	Via Malpasso	<p>Gli interventi di riconversione dell'area dovranno associarsi alla contestuale realizzazione di aree verdi e parcheggi pubblici per una superficie corrispondente a 10 mq. per ogni abitante teorico.</p> <p>Modalità di attuazione: intervento edilizio convenzionato.</p>

---

P.U.10	Via Malpasso, via Sacco e Vanzetti	Con intervento diretto gli interventi di cui alle lettere a). b) e c) dell'Art.3 del DPR 380/2001. Altri tipi di intervento si attuano con intervento edilizio convenzionato e richiedono l'elaborazione di un progetto unitario esteso all'intera area, realizzabile anche per stralci. La convenzione dovrà riguardare la contestuale realizzazione del programma edificatorio e di aree verdi e parcheggi pubblici per una superficie corrispondente a 10 mq. per ogni abitante teorico.
--------	------------------------------------	--

---

**Capo I – Le Invarianti del territorio aperto**

**Art. 87. - Norme specifiche per le Invarianti paesaggistiche del territorio aperto**

3. Il P.I. sviluppa le direttive del P.A.T. relative agli ambiti territoriali e gli elementi che compongono il quadro delle Invarianti di natura paesaggistica

Siepi e filari alberati

4. Il P.I. individua le principali formazioni vegetali lineari, costituite da siepi, bande boscate e da filari alberati localizzati in ambiente rurale e/o ripariale-spondale.
5. Il Comune, attraverso specifiche varianti al P.I., progetti e programmi di intervento, potrà aggiornare e completare l'individuazione di queste importanti componenti del paesaggio e della rete ecologica locale, specificando le misure per la loro tutela e valorizzazione,
- realizzando e integrando formazioni vegetali lineari, in modo da rafforzare la continuità dei sistemi lineari, con l'esclusivo impiego di specie vegetali autoctone o naturalizzate;
  - individuando gli esemplari della flora arborea e arbustiva che presentano caratteristiche di vetustà secolare e promuovendone la tutela e conservazione, nonché la conoscenza e corretta "visitabilità".

Aree di interesse paesaggistico

6. In coerenza con l'art. 61 delle N.T. del P.A.Q.E. e la "Carta delle Invarianti" del P.A.T. il Piano degli Interventi individua le "Aree di interesse paesaggistico" per le quali valgono le direttive e prescrizioni del P.A.Q.E. medesimo.
7. Le "Aree di interesse paesaggistico" costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi territoriali.
8. Fatti salvi vincoli e prescrizioni stabiliti dai suddetti strumenti, in tali ambiti il P.I.
- individua gli edifici significativi del paesaggio agrario che devono essere oggetto di conservazione e salvaguardia;
  - prevede l'inserimento, il miglioramento e/o incremento di quinte arboree-arbustive lungo i corsi d'acqua e le zone coltivate, onde pervenire ad una maggiore articolazione della vegetazione che favorisca la formazione di biocenosi associate al paesaggio agrario;
  - prevede il potenziamento della rete dei percorsi pedonali, ciclabili ed equi-turistici, a collegamento di emergenze storico-naturalistiche presenti e di manufatti di particolare pregio ambientale,
  - sostiene l'integrazione di progetti il recupero di strutture esistenti e l'eventuale realizzazione di nuove strutture, da destinare a funzioni di supporto alla mobilità *slow*, in prossimità delle quali individuare adeguati spazi ad uso collettivo.
9. Il Comune nel quadro di un complessivo riordino delle norme relative alla segnaletica, le installazioni informative e l'arredo urbano, individuerà le tipologie più adeguate da adottarsi nel contesto di specifici progetti di valorizzazione delle "Aree di interesse paesaggistico".
10. Il Comune attraverso specifici programmi e politiche di intervento, d'intesa con le rappresentanze di categoria incentiva le produzioni agricole biologiche e biodinamiche.

Ambito del fiume Menago e relativa vegetazione ripariale

11. Coerentemente con la pianificazione provinciale e con la disciplina connessa alla "Carta delle Invarianti" del P.A.T., il P.I. persegue la massima tutela degli elementi caratterizzanti il corso del Menago, al fine di preservare e potenziare il ruolo ecologico del sistema ambientale lineare che lungo di esso si struttura, costituito dai manufatti arginali e relativa vegetazione ripariale, nonché dalle opere idrauliche direttamente afferenti al corso d'acqua.
12. Attraverso processi di monitoraggio e specifici progetti il Comune:
- a) individua e aggiorna il censimento degli elementi di interesse ambientale, tenendo conto del dinamismo e dell'evoluzione dei popolamenti arborei-arbustivi;
  - b) individua corrette misure e modalità per il miglioramento ecologico, la manutenzione e la pulizia delle aree; nonché per la cura dell'assetto naturalistico, l'eliminazione delle piante alloctone o infestanti, il reinserimento delle specie autoctone.
  - c) prevede anche la messa a dimora di formazioni vegetali aventi le seguenti caratteristiche:
    - fasce ad alta densità, siepi fitte e boschetti, nelle zone di maggiore fragilità ambientale, in vicinanza di parchi, aree protette, prevedendo caratteristiche di maggior naturalità laddove siano presenti paesaggi agrari di valore naturalistico,
    - filari alberati e siepi lungo i corsi d'acqua minori, le reti di bonifica, ecc.
13. Le aree di vegetazione ripariale lungo il Menago devono considerarsi prioritarie nell'applicazione delle Direttive CEE per interventi di piantumazione finalizzati al miglioramento ambientale, con particolare richiamo alle disposizioni contenute nella specifica Programmazione Regionale.
14. Le piste ciclabili previste all'interno di questi ambiti sono da considerarsi prioritarie ai fini della pianificazione e programmazione regionale relativa alla mobilità ciclabile.

#### Art. 88. - Invarianti agricole del territorio aperto

1. Negli elaborati grafici del P.I. sono rappresentati con finalità ricognitive gli ambiti territoriali per i quali il P.A.T. prevede forme di conservazione, tutela e ripristino dei caratteri agricolo-produttivi:
  - territori ad elevata utilizzazione agricola;
  - "Terre antiche del riso".

##### Territori ad elevata utilizzazione agricola

2. Il P.I. individua nei "Territori ad elevata utilizzazione Agricola" ambiti da valorizzare
  - favorendo la fruizione turistica del territorio aperto, con l'organizzazione di percorsi ciclopedonali-equestri connessi con gli insediamenti, attraverso i quali proporre sequenze di spazi e visuali rilevanti per la percezione del paesaggio;
  - promuovendo le attività agrituristiche e di servizio, impostate e condotte secondo modalità rispettose dell'ambiente.
3. Nel reticolo dei corsi d'acqua e della viabilità vicinale, nei manufatti storici e nelle sistemazioni agricole tradizionali presenti in tali ambiti, il Piano degli Interventi individua un insieme di testimonianze da tutelare recuperare e valorizzare.
4. Negli elaborati grafici del P.I. sono individuati puntualmente degli elementi incongrui o di degrado ambientale, per i quali si prevede la rimozione e/o mitigazione degli impatti visivi, acustici, olfattivi.
5. Attraverso specifica variante al Piano degli Interventi, nell'obiettivo di preservare e limitare il consumo di suolo, saranno individuati gli ambiti delle aziende agricole esistenti, aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento a:
  - la rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, del loro ordinamento colturale (mercantile, zootecnico da carne, zootecnico da latte, vitivinicolo, orto-florovivaistico, attività di trasformazione, attività di vendita diretta al pubblico, ecc. ...)
  - eventuali investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo ed il territorio;
  - la presenza di attività economiche che si svolgano in modo compatibile e coerente con l'ambiente e la conservazione della natura (agricoltura biologica, agriturismo, attività connesse con la fruizione turistico-ricreativa del territorio aperto, ecc. ...)

##### "Antiche terre del riso"

6. Negli ambiti individuati dal P.A.T. come "Antiche terre del riso" specifici progetti e programmi:
  - favoriscono le funzioni agricole produttive e incentivano il loro sviluppo, privilegiando le attività condotte secondo i principi della sostenibilità ambientale, comprese le attività di preparazione e commercializzazione dei prodotti, le attività agrituristiche e di servizio che incentivando la fruizione turistica del territorio e lo sviluppo multifunzionale dell'economia rurale;
  - Il Comune nel quadro di un complessivo riordino delle norme relative alla segnaletica, le installazioni informative e l'arredo urbano, individuerà le tipologie più adeguate da adottarsi, per la conoscenza dei luoghi, delle testimonianze delle tradizioni rurali, delle risorse ambientali e culturali;
  - individuano gli ambiti caratterizzati da morfologie e tipologie storiche e ne proteggono, conserva e recupera le caratteristiche peculiari;
  - integra e completa, anche mediante analisi puntuali, la presenza di fattori storici ed ambientali da valorizzare ed eventualmente da recuperare
  - prevede la conservazione e valorizzazione delle visuali rilevanti per la percezione del paesaggio.

## Capo II – Parco della Campagna aperta

### Art. 89. - Parco urbano e Parco agricolo della campagna aperta - Parco dei Mulini - (Art. 59 bis N.d.A. P.A.Q.E.)

1. Il P.I. individua nella cartografia in scala 1:5000 e 1:2000 l'ambito del "Parco dei Mulini" il quale
  - coincide con gli elementi costitutivi della rete ecologica: "corridoi ecologici" e "isole a elevata naturalità" individuati dal P.A.T. nel territorio comunale;
  - comprende superfici caratterizzate dalla classificazione in diverse Z.T.O.
2. Il principale fattore di integrazione tra i diversi ambiti del Parco dei Mulini è il corso del Fiume Menago, oggetto di norme specifiche al precedente Art. 87. - *Norme specifiche per le Invarianti paesaggistiche del territorio aperto*, paragrafo *Ambito del fiume Menago e relativa vegetazione ripariale*, al quale si rinvia.
1. Le Z.T.O. E comprese nel "Parco dei Mulini"<sup>42</sup>, interessano l'ambito fluviale afferente al fiume Menago che si sviluppa nel territorio di Bovolone; in tale ambito, comprende l'insieme di manufatti di antica origine connessi alla tradizione e alle lavorazioni locali, la principale e fondamentale funzione produttiva è integrata da attrezzature e percorsi destinati a favorire l'uso ricreativo e la visitazione turistica.
2. Le Z.T.O. F comprese nel parco dei Mulini sono costituite da:
  - il sistema dei siti di ex cava, attrezzati per la pesca sportiva;
  - il cimitero e i relativi parcheggi;
  - il parco urbano "Valle del Menago";
  - il "Parco Archeologico di Bovolone";
  - attrezzature sportive;
  - aree di parcheggio.
3. Il "Parco dei Mulini" costituisce area di localizzazione preferenziale degli interventi di perequazione ambientale in ambito rurale, in attuazione dell'art. 10.12 "Direttive per il Piano degli Interventi" delle Norme Tecniche del PAT. Tali interventi si attuano principalmente attraverso la costituzione di aree boscate e potranno interessare anche zone "non agricole", classificate come Z.T.O. Fs.

#### Destinazioni e regole per gli usi

4. Nelle zone agricole ricadenti nel Parco dei Mulini si applica la disciplina prevista all'Art. 53. - *Ambiti della zona agricola soggetti a interventi di equipaggiamento paesistico-ambientale*; La presenza della sigla identificativa 94 (aree boscate pubbliche) indica gli ambiti preferenziali per l'esecuzione di interventi di perequazione ambientale in ambito rurale.
5. Per le Z.T.O. F si applicano le norme relative alle specifiche attrezzature; sono fatte salve norme vincoli e prescrizioni particolari illustrati nei "Criteri per gli interventi"

#### Modalità di intervento

6. Le modalità per gli interventi sono quelle previste per le Z.T.O. individuate nell'ambito del Parco
7. Le Zone Fs comprese nell'area del Parco dei Mulini sono di norma inedificabili, sono ammessi:
  - a) interventi di trasformazione dell'edificio localizzato entro la fascia di rispetto della ferrovia, che potranno comprendere la sua demolizione, con la ricostruzione nell'ambito settentrionale del Parco Valle del Menago. Il volume ricostruito dovrà configurarsi come attrezzatura funzionale alla fruizione del parco, con spazi per il ristoro e attività di servizio (spazio informazioni, servizi igienici, centro visite guidate...).
  - b) interventi di ampliamento e nuove costruzione di strutture a servizio del parco e delle attività che in esso di svolgono, caratterizzati da requisiti di elevata efficienza energetica, a basso impatto paesaggistico ambientale,
  - c) gli interventi edilizi di cui alle precedenti lettere a) e b) dovranno essere autorizzati:
    - qualora le suddette strutture ricadano nell'ambito di validità del P.U.A. n° 62, con procedimento di variante al relativo strumento attuativo;
    - per tutte le altre Z.T.O. Fs in conformità ai procedimenti previsti per l'approvazione di opere pubbliche in variante allo strumento urbanistico generale.
8. Sono fatte salve le Norme di Attuazione del P.U.A. vigente identificato con la sigla P.U.A. 62
9. L'attuazione degli interventi può essere preceduta dalla sottoscrizione di accordi o convenzione tra il Comune di Bovolone, Enti Pubblici e/o Associazioni pubbliche e private e/o privati che costituiscono l'apparato gestore o proprietario di aree, manufatti ed infrastrutture o concessionari di diritti.
10. In conformità alle prescrizioni dell'Art.9.9 delle Norme Tecniche del PAT gli interventi previsti l'ambito identificato come "Parco dei Mulini" dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità a VAS.

#### Criteri per gli interventi

11. Il Comune, anche ricorrendo a specifici accordi pubblico/privato, procederà al recupero ambientale dell'area occupata da un depuratore privato dismesso, classificato come opera incongrua n.6.
12. Il Comune nel quadro di un complessivo riordino delle norme relative alla segnaletica, le installazioni informative e l'arredo urbano, individuerà le tipologie più adeguate da adottarsi all'interno del Parco dei Mulini.

---

<sup>42</sup> come da Art. 59 bis delle Norme di Attuazione del Piano d'Area Quadrante Europa (P.A.Q.E.),

Norme specifiche per le aree individuate come "Parco Archeologico di Bovolone"

13. All'interno del "Parco dei Mulini" il Piano Area Pianure e Valli grandi Veronesi individua il "Parco Archeologico" quale esempio di paesaggio preistorico tipico, in cui sono messe a dimora numerose piante tipiche della Pianura e un adeguato popolamento faunistico. Al suo interno, la presenza di percorsi didattici, naturalistici e archeologici consentono di migliorare la fruizione dell'insieme storico paesaggistico e ambientale delle pianure e Valli Grandi Veronesi.
14. Il Parco Archeologico fa parte della "rete dell'ospitalità", quale filiera costituita da un insieme di elementi, di acqua e di terra, finalizzati alla valorizzazione del sistema storico-paesaggistico dell'area, caratterizzata dalle ultime praterie della pianura veneta e segnata da un reticolo diffuso di fiumi e canali che ne fanno un ambiente unico e suggestivo. Su tali contesti il Piano prevede, con riferimento alle diverse vocazioni territoriali, una interrelazione tra la conoscenza e la tutela del territorio e lo sviluppo compatibile dello stesso, finalizzato anche alla creazione di un circuito per la fruizione e l'ospitalità.
15. In conformità alle prescrizioni dell'Art.9.9 delle Norme Tecniche del PAT gli interventi previsti nel Parco Archeologico di Bovolone. dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità a VAS.

## **Art. 90. - Parco della campagna aperta – Parco sportivo della Ex Base aeronautica**

1. Il Piano degli Interventi prevede la riconversione e la valorizzazione paesaggistica dell'area della ex base aeronautica, al confine con il Comune di Oppeano. Ben collegata alle infrastrutture di viabilità, l'area è accessibile attraverso il tracciato della S.P.20, che collega la Transpolesana a Bovolone ed è prossima al tratto esistente della Mediana.
2. Per la sua estensione, il carattere di grande spazio aperto isolato nel territorio agricolo e le condizioni di accessibilità il Piano degli Interventi destina l'area alla costruzione di un parco per il tempo libero, attività sportive e manifestazioni all'aperto.
3. Sebbene classificato in Z.T.O. Fs, per la sua localizzazione nel territorio aperto, il sito della Ex Base aeronautica costituisce area di localizzazione preferenziale degli interventi di perequazione ambientale in ambito rurale, in attuazione dell'art. 10.12 "Direttive per il Piano degli Interventi" delle Norme Tecniche del PAT. Tali interventi si attuano principalmente attraverso la costituzione di aree boscate.

### Destinazioni e regole per gli usi

4. All'interno dell'area è prevista la localizzazione di attività legate al tempo libero, allo sport, alla promozione del territorio attraverso iniziative espositive e manifestazioni ecc.
5. Le sigle corrispondenti alle attrezzature sono indicative, la loro sostituzione con attrezzature riferibili alla stessa Z.T.O. non costituisce variante al Piano degli Interventi.

### Modalità di intervento

6. Le modalità per gli interventi sono quelle previste per la Z.T.O. Fs
7. L'attuazione degli interventi può essere preceduta dalla sottoscrizione di accordi o convenzioni tra il Comune di Bovolone, associazioni e enti, pubblici o privati, nonché altri soggetti eventualmente coinvolti per la realizzazione di interventi e/o la gestione degli spazi e delle attrezzature.
8. Gli interventi dovranno essere preceduti da specifica valutazione di compatibilità idraulica.

### Criteri per gli interventi

9. Per l'elaborazione di progetti e programmi di intervento di seguito sono forniti indirizzi e criteri.

---

### **Le relazioni con le preesistenze e il contesto**

10. Gli interventi di riconversione funzionale dell'area dovranno conservare testimonianze del precedente destinazione militare, recuperando i più significativi tra i manufatti esistenti (per es. torrette, modellazioni del suolo...), e integrandoli nel nuovo assetto paesaggistico e funzionale previsto per l'area.
11. Particolare attenzione dovrà essere rivolta al disegno dei limiti dell'area; in particolare:
  - lungo la S.P.20 dovrà essere localizzato l'accesso all'area e agli spazi di parcheggio. L'accesso principale è localizzato dal P.I. all'incrocio tra la S.P.20 e via Turrina, dove è prevista la realizzazione di una rotatoria. Le strade e gli spazi per la sosta automobilistica dovranno localizzarsi il più possibile ai margini dell'area, nella quale dovrà essere garantita una priorità alla fruizione pedonale e ciclabile;
  - il limite lungo via Casella può svolgere un ruolo importante per l'accessibilità ciclabile e le relazioni con il paesaggio rurale; a tale proposito va rilevato che, lungo questo limite, l'area confina con una corte rurale di interesse culturale (oltre la quale passa il tracciato della "Mediana");
  - a sud ovest, in prossimità dell'attuale ingresso, si localizzano lungo un tracciato rettilineo alcuni edifici (privi di qualità o diruti) e alcune significative modellazioni del suolo. Gli interventi di riqualificazione di questi spazi e manufatti saranno destinati ad attività di supporto al programma funzionale da insediare;
  - a nord est, al margine verso il territorio rurale, che si presenta ai veicoli provenienti dalla S.S.434, è affidato un ruolo di "filtro" paesaggistico; andranno quindi preferibilmente evitati impianti arborei densi, privilegiando aree a prato, filari radi, alberature isolate.
12. Le aree boscate dovranno localizzarsi in modo da mitigare il rumore prodotto dalle infrastrutture di viabilità che delimitano l'area, garantendo tuttavia relazioni visuali tra l'ambito della ex base e il contesto paesaggistico ed ambientale. Impianti arborei e arbustivi ad alta densità potranno essere utilizzati per mitigare il rumore prodotto da alcune attività (spazi per attività sportive e/o manifestazioni motoristiche, eventi musicali ecc.).

---

### **Accessibilità e mobilità slow**

13. Per il ruolo affidatogli dal Piano degli Interventi e per la presenza di attrezzature sportive e aree verdi attrezzate, è necessario che l'area sia dotata di accessibilità e mobilità ciclabile adeguate; pertanto:
  - il Comune, nel quadro degli interventi di riconversione e riqualificazione dell'area o attraverso specifici programmi e progetti, provvederà all'estensione della rete ciclabile fino al sito della "ex base";
  - all'interno delle aree di parcheggio il P.I. localizza uno dei nodi di interscambio della mobilità ciclabile.

---

### **Parcheggi**

14. Si dovrà evitare la realizzazione di estese superfici di parcheggio. Qualora i programmi di intervento richiedano la dotazione di un gran numero di posti auto, questi dovranno essere adeguatamente intervallati da aree verdi alberate. Le aree di parcheggio e le relative sistemazioni vegetali dovranno configurarsi:
  - come elementi di "filtro", tra le infrastrutture di viabilità, gli eventuali edifici da realizzarsi nell'area e il paesaggio.
  - come "piazza", area pavimentata destinata ad ospitare manifestazioni ecc.

Titolo XII – Repertorio G – Attività in zona impropria

**Art. 91. - Attività in Zona impropria individuate dal P.R.G. Previgente**

1. L'Amministrazione Comunale di Bovolone ha predisposto Variante Urbanistica ai sensi della L.R. n. 11/87 per le attività produttive fuori zona, adottata con delibera consiliare n. 32 del 28/7/89 e approvata dalla Giunta Regionale Veneto con delibera n. 1055 del 27/02/1990.
2. Per tali ambiti, puntualmente individuati negli elaborati grafici del P.I. con specifici cartigli., viene confermata la normativa prevista dalle schede approvate e vigenti.

Codice	Localizzazione	Note ed eventuali norme specifiche
Z.Imp. A1	Via Canton	L.R.11/87 scheda n°11
Z.Imp. A1	Via Casella	L.R.11/87 scheda n°2
Z.Imp. A3	Via Baldoni	L.R.11/87 scheda n°24
Z.Imp. A4	Via I. Silone	L.R.11/87 scheda n°14
Z.Imp. A5	Via I. Silone	L.R.11/87 scheda n°17
Z.Imp. A6	Via I. Silone	L.R.11/87 scheda n°12
Z.Imp. A7	Via della Rimembranza	L.R.11/87 scheda n°22
Z.Imp. A8	Via Valbauzzo	L.R.11/87 scheda n°25
Z.Imp. A9	Via Bellevere	L.R.11/87 scheda n°19
Z.Imp. A10	Via Malpasso	L.R.11/87 scheda n°7
Z.Imp. A11	Via Dosso	L.R.11/87 scheda n°16

**Art. 92. - Attività in Zona impropria individuate dal P.I.**

Il Piano degli interventi individua nuove attività in zona impropria derivanti da:

- modifiche alla zonizzazione di aree con attività produttive precedentemente classificate come Z.T.O. D, ma qualificate come "non connesse" del P.A.T.,
- attività non censite ma riconosciute da altri strumenti (per es. P.P. Parco Mulini).

Codice	Localizzazione	Note ed eventuali norme specifiche
Z.Imp. B1	via Salvo D'Acquisto, via Sant'Agostino	Attività produttiva da confermare, compresa nel <i>Progetto Norma n 2 - Galleria di Villafontana – Il paesaggio a nord</i>
Z.Imp. B2	via Sant'Agostino	Attività produttiva da confermare, compresa nel <i>Progetto Norma n 2 - Galleria di Villafontana – Il paesaggio a nord</i>
Z.Imp. B3	Via Villafontana	Attività commerciale da confermare, compresa nel Progetto Norma n 7 - Galleria di Villafontana – Tra il territorio agricolo e il parco dei Mulini
Z.Imp. B4	Viale del Silenzio	Attività commerciale da bloccare, sono ammessi interventi ai sensi delle lettere a), b), c) e d) dell'Art.3 del DPR 380/2001
Z.Imp. B5	Via Caltrane, via Leonardo da Vinci	Attività produttiva da confermare. L'eventuale riconversione funzionale è ammessa esclusivamente nel contesto di un intervento di ristrutturazione urbanistica dell'intera area, soggetto a convenzione.
Z.Imp. B6	via Caltrane, via Isonzo	Attività produttiva da confermare. L'eventuale riconversione funzionale è ammessa esclusivamente nel contesto di un intervento di ristrutturazione urbanistica dell'intera area, soggetto a convenzione.
Z.Imp. B7	Via Madonna	Attività commerciale in edificio monofunzionale. All'interno dell'area andranno eseguiti interventi di qualificazione degli spazi aperti localizzati nella parte sud dell'ambito, in prossimità del fiume Menago. Lungo quest'ultimo dovranno essere messi a dimora esemplari arborei ad alto

		fusto, con funzione di "filtro" paesaggistico e mitigazione ambientale. La realizzazione di tali interventi è obbligatoria e dovrà essere contestuale all'attuazione di interventi sugli edifici esistenti diversi dalla manutenzione ordinaria.
Z.Imp. B8	Via S. Pierin	Attività produttiva da confermare. L'eventuale riconversione funzionale è ammessa esclusivamente nel contesto di un intervento di ristrutturazione urbanistica dell'intera area, soggetto a convenzione.
Z.Imp. B9	Via dell'Artigliere	Attività produttiva da confermare. L'eventuale riconversione funzionale è ammessa esclusivamente nel contesto di un intervento di ristrutturazione urbanistica dell'intera area, soggetto a convenzione. Gli interventi di riconversione potranno derogare le "Regole per gli usi" definite per la Z.T.O. B1, prevedendo l'insediamento di attività compatibili con la residenza in percentuale prevalente.
Z.Imp. B10	Via dell'Artigliere	Attività produttive da confermare. L'eventuale riconversione funzionale è ammessa esclusivamente nel contesto di un intervento di ristrutturazione urbanistica dell'intera area, soggetto a convenzione, che potrà prevedere diverse unità di intervento. Gli interventi di riconversione potranno derogare le "Regole per gli usi" definite per la Z.T.O. B1, prevedendo l'insediamento di attività compatibili con la residenza in percentuale prevalente.
Z.Imp. B11	Via San Pierin	Attività produttiva da bloccare. Sono incentivati gli interventi di riconversione, che potranno comportare il totale o parziale rinaturalizzazione dell'area. In base alla qualità degli interventi di rinaturalizzazione previsti (dalla semplice ripristino della superficie agricola alla realizzazione di un bosco igrofilo, e/o altre misure da definirsi) l'Amministrazione Comunale potrà riconoscere un credito edilizio, in ogni caso non superiore al volume oggetto di demolizione., da quantificarsi con accordo pubblico privato. Qualora si preveda la localizzazione del credito edilizio all'interno dell'area il nuovo volume: <ul style="list-style-type: none"> <li>• non potrà superare i 600 mc.,</li> <li>• dovrà avere caratteristiche funzionali compatibili con la tutela e la fruizione dell'ambiente vallivo (strutture di supporto al turismo, al tempo libero, alla ristorazione, alla mobilità ciclabile ecc.);</li> <li>• dovrà presentare caratteristiche tali da minimizzare gli eventuali fenomeni di pressione ambientale e paesaggistica.</li> </ul> Per gli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a) e b) dell'Art.3 del D.P.R. 380/2001.
Z.Imp. B12	Via Cavazza (interno)	Attività produttive da confermare. La riconversione funzionale è ammessa esclusivamente nel contesto di un intervento di ristrutturazione urbanistica dell'intera area, soggetto a convenzione, che potrà prevedere diverse unità di intervento.
Z.Imp. B13	Via Cavazza	Attività produttiva da confermare. La riconversione funzionale è ammessa esclusivamente nel contesto di un progetto unitario esteso dell'intera area. Gli interventi di riconversione potranno derogare le "Regole per gli usi" definite per la Z.T.O. B1, prevedendo l'insediamento di attività compatibili con la residenza in percentuale prevalente.
Z.Imp. B14	Via Malpasso	Attività produttiva da confermare. Gli eventuali interventi di riconversione dovranno conformarsi alle Norme specifiche del P.U.n.8 all'Art. 86. - <i>Aree di progettazione unitaria – Piccoli nodi urbani</i>
Z.Imp. B15	Via Sacco e Vanzetti	Attività produttiva da confermare. L'eventuale riconversione funzionale è ammessa esclusivamente nel contesto di un intervento di ristrutturazione urbanistica dell'intera area, soggetto a convenzione.

Titolo XIV – Repertorio H – Aree interessate da accordi pubblico - privato e atti unilaterali d'obbligo

**Capo I - Repertorio H1 - Atto unilaterale per Variante o deroga allo strumento urbanistico, con monetizzazione della perequazione (contributo straordinario art.16 c.4 lett. d ter DPR 380/2001)**

Numero	data e numero di protocollo	Proponente dell'intervento e dell'atto unilaterale	Localizzazione delle aree interessate	Adozione/approvazione strumento urbanistico
a1	Prot. 12724 del 14/05/2019	FORNASARI Simone, FORNASARI Lorella	Via Villafontana	D.C.C. n° 34 del 03-07-2020
a2	Prot. 12443 del 10/5/2019	CHIARAMONTE Cristina per "COSTRUZIONI EDERA S.r.l."	Via Baldoni	D.C.C. n° 34 del 03-07-2020

**Capo II - Repertorio H2 - Accordi Pubblico-Privato art.6 L.R.11/2004**

Numero	data e numero di protocollo	Parte privata proponente l'accordo	Localizzazione delle aree interessate	Adozione/approvazione strumento urbanistico
b1	Prot. 24326 del 11/09/2018	GRAZIANI Armando, GRAZIANI Giorgio	Villafontana, via G. Falcone e P. Borsellino, via Conti Noris	Adozione Variante n°2 al PRG-PI D.C.C. n° 21 del 29-04-2019
b2	Prot. 12726 del 14/05/2019	PINOTTI Enzo per "GIARDINO BLU S.r.l."	Via Crosare	D.C.C. n° 34 del 03-07-2020
b3	Prot. 13017 del 16/05/2019	BELTRAME Gianni Livio per "BELFONDO S.r.l."	Via Baldoni, via Madonnina, via Valbauzzo	D.C.C. n° 34 del 03-07-2020