

Comune di Bovolone - Provincia di Verona
Variante n°1 al Piano degli Interventi – 1. Relazione Programmatica



gennaio 2022



Comune di Bovolone – Variante n°1 al Primo Piano degli Interventi
Ai sensi della L.R.11/2004 Art.18

Relazione Programmatica

gennaio 2022

SINDACO

ASSESSORE ALL'URBANISTICA E EDILIZIA PRIVATA

DIRIGENTE DELL'AREA TECNICA

PROGETTISTA



CO-PROGETTISTA DELLA VARIANTE N°1



Indice	5
Premessa.....	7
<i>Procedimento di formazione di varianti al P.I. ed efficacia</i>	8
1. Il percorso	9
1.1. - Il Documento del Sindaco.....	9
1.2. - Consultazione, partecipazione e concertazione prima dell'adozione del Piano.	9
1.3. - Valutazione delle richieste pervenute e la definizione degli accordi	10
2. Caratteristiche della Variante n°1 al P.I.....	11
2.1. - Un progetto di conservazione. Temi progettuali e obiettivi per i centri storici.....	11
2.1.1. - Sostenere un processo di rigenerazione.....	11
2.1.2. - Elaborati grafici e normativi.....	11
Una nuova disciplina per la conservazione.....	12
"Gradi di protezione" e "Tipi di intervento"	13
2.1.3. - I centri storici come spazio abitabile e le politiche per il contenimento del consumo di suolo	13
Spazi per le attività economiche	13
Attività commerciali.....	13
2.1.4. - Edifici incongrui	14
2.1.5. - Servizi e attrezzature per i centri storici	14
2.1.6. - Spazi aperti, spazi di relazione	14
2.1.7. - I temi della mobilità.....	14
2.2. - Varianti puntuali.....	15
2.2.1. - Proposte di accordo ai sensi dell'Art.6 della L.R.11/2004.....	15
2.2.2. - Ricognizione della pianificazione attuativa e stralcio delle previsioni di PUA decaduti.....	15
2.2.3. - Modifiche a Progetti Norma e nuove aree assoggettate a Progetto Unitario.....	15
2.2.4. - Correzioni di errori materiali e integrazioni alla normativa	15
2.3. Valutazioni.....	16
2.3.1. Compatibilità idraulica del Piano degli Interventi	16
2.3.2. La Variante e la disciplina per la Valutazione Ambientale Strategica.....	16
2.3.3. V.Inc.A.....	19
2.4. - Norme Tecniche Operative.....	20
2.5. - Modifiche agli elaborati grafici di progetto.....	20
2.6. - Compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinata.....	20
3. - Verifica del dimensionamento e carico insediativo.....	21
3.1. - Il fabbisogno di aree per servizi nel Primo Piano degli Interventi.....	21
3.1.1. - Carico insediativo residenziale. Abitanti alla data di adozione del Primo Piano degli Interventi – Fabbisogno 1	21
3.1.2. - Carico insediativo residenziale. Abitanti teorici insediabili – Fabbisogno 2	21
3.1.3. - Carico insediativo spazi della produzione e delle attività economiche esistenti – Fabbisogno 3.....	21
3.1.4. - Carico insediativo insediabile. Spazi prevalentemente destinati ad attività economiche – Fabbisogno 4.....	22
3.1.5. - Primo Piano degli Interventi. Sintesi del fabbisogno.....	22
3.2. - Modifiche al fabbisogno di aree per servizi introdotte dalla Variante n°1	22
3.2.1. - Variazione del numero di residenti nel Comune	22
3.2.2. - Carico insediativo residenziale. Riduzione del numero di abitanti teorici insediabili – Fabbisogno 2.....	23
3.2.3. - Modifiche al carico insediativo introdotte dalla Variante n°1 al P.I.	24
3.3. - Conclusioni sulle modifiche	25
3.4. - Adeguatezza delle dotazioni territoriali	26
3.4.1. - Spazi e attrezzature di interesse comune. Una revisione e verifica del dimensionamento.....	26
3.4.2. Verifica del dimensionamento. Conclusioni	26
3.5. Compatibilità con il P.A.T. – Estensione delle aree di trasformazione e quantitativo di suolo consumabile.....	27
Il progetto della Variante al P.I.....	28
A - Variante "tematica"	30
Variante A – Eliminazione dell'elaborato n.2.3 Tav. "P.I. Zone Significative. Centro Storico di Bovolone" e sua sostituzione con l'Elaborato 2.3 "Zone Significative. Aree centrali di Bovolone e Villafontana".....	30
B - Varianti puntuali.....	33
Ricognizione PUA.....	33
Variante B1- Introduzione con finalità ricognitive del PUA n°72	33
Variante B2 – Introduzione con finalità ricognitive del PUA n°73	34
Variante B3 - Introduzione con finalità ricognitive del PUA n°74.....	35
Variante B4 - Introduzione con finalità ricognitive del PUA n°75.....	36
Progetti Norma	37
Variante B5 - Ridefinizione del Progetto Norma n°7	37
Variante B6 - Modifiche al Progetto Norma n°10 Unità di intervento n°2 e 3.....	48
Variante B7 - Modifiche al Progetto Norma n°17 con precisazione del limite verso la ZTO B1/97.....	56
Variante B8 - Modifiche al Progetto Norma n°20 con ampliamento dell'area interessata dall'Unità n°4	59

Variante B9 - Modifiche al Progetto Norma n°13 con diversa delimitazione delle unità 3 e 4	65
Progetto Unitari e norme specifiche	70
Variante B10 - Modifica al limite dalla ZTO B1/171 con individuazione di un ambito soggetto a Progetto Unitario n°11	70
Variante B11 - Introduzione del Progetto Unitario n°12 in via Ormaneto e relative norme specifiche	72
Variante B12 - Introduzione dei Progetti Unitari n°13, 14, 15 in via Paradiso e relative norme specifiche	73
Variante B13 - Introduzione dei Progetti Unitari n°16, 17, 18, 19, 20 in Piazza Pozza e via Trieste e relative norme specifiche	75
Variante B14 - Introduzione dell'ambito del Progetto Unitario n°21 nella ZTO B1/16	77
Modifiche di ZTO	78
Variante B15 - Variazione di ZTO da C2 a C1 di area di urbanizzazione consolidata a Villafontana	78
Variante B16 - Modifiche alle norme specifiche della C2/10 in via Spartidori e suo ridimensionamento, con individuazione di zona F100 "giardini privati"	79
Variante B17 - Ampliamento ZTO Fi/11, Scuola materna di Malpasso	80
Variante B18 - Modifica al limite dalla ZTO B1/170 con individuazione di un lotto a volumetria predefinita	81
Correzioni errori materiali e integrazioni grafiche	82
Variante B19 - Ridefinizione del limite della ZTO D1.2/6 per correzione di un errore materiale	82
Variante B20 - Modifiche alla ZTO C1/9 in via Cesare Pavese	83
Variante B21 - Precisazione della zonizzazione del PUA n°34 Lucato Villa Tosi	84
Variante B22 - Modifica alla delimitazione della B1/163 in via Amerigo Vespucci per correzione di mancato recepimento piano alienazioni	85
Variante B23 - Introduzione della B1/196 in via Nicolò dei Conti per correzione di mancato recepimento piano alienazioni	86
Variante B24 - Individuazione di area di pertinenza della linea ferroviaria con riduzione della ZTO B1/169	87
Variante B25 - Ridefinizione del limite della ZTO B1/193 per correzione di un errore materiale	88
Variante B26 - Precisazione della zonizzazione con l'individuazione di una ZTO Fp in via Marzabotto	89
Variante B27 - Precisazione della zonizzazione con l'individuazione di tre parcheggi di urbanizzazione primaria nei PUA n°32 e n°33 in via Giovanni Calabria	90
Variante B28 - Individuazione di un passaggio pedonale esistente	91
Variante B29 - Ridimensionamento della fascia di rispetto della S.P.3 ter "Mediana"	92
Riconversione di edifici non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola	94
Variante B30 - Individuazione di edificio non funzionale alle esigenze dell'azienda agricola presso Corte Poiana e riconversione del primo piano a destinazione residenziale	94
C - Varianti esclusivamente normative	95
Variante C1 - Integrazione all'Art.8 "Distanze da particolari manufatti"	96
Variante C2 - Sostituzione del testo dell'Art. 28 "Gradi di protezione. Norme introduttive e generali" con l'Art.28 "Gradi di protezione"	97
Variante C3 - Modifiche agli Articoli 34, 35, 36 e 37	106
Variante C4 - Introduzione del comma 2 bis all'Art.43 "Nuovi spazi residenziali a bassa densità"	109
Variante C5 - Integrazione dei contenuti dell'Art. 57 - Z.T.O. Fc - Aree per attrezzature e impianti di interesse comune	110
Variante C6 - Modifiche all'Art.74 "Norme specifiche per le Z.T.O. A"	111
Variante C7 - Edificio incongruo n°5	113
Variante C8 - Modifiche al Titolo IX Repertorio D	115
Variante C9 - Integrazione alla voce "Strumento di intervento" in alcuni Progetti Norma nei quali si prevede l'attuazione con PUA	116
Variante C10 - Integrazioni all'Art. 86 - Aree di progettazione unitaria - Piccoli nodi urbani	117
Variante C11 - Modifiche all'Art.92 "Attività in Zona impropria individuate dal P.I."	118

La Legge Regionale n. 11 del 2004 “Norme per il Governo del Territorio” prevede all'art.12 che la pianificazione urbanistica comunale si espliciti mediante il P.R.C. - Piano Regolatore Comunale - articolato in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (P.A.T. o P.A.T.I. se Piano Intercomunale) ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.).
In particolare, come previsto dall'art. 12 della L.R. 11/04, commi 2 e 3:

- 2) *Il piano di assetto del territorio (PAT) è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale.*
- 3) *Il piano degli interventi (PI) è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità.*

Il Comune di Bovolone (VR) è dotato di Piano di Assetto del Territorio - P.A.T., approvato dalla Conferenza di Servizi decisoria in data 15.06.2016, ratificato con Deliberazione del Consiglio Provinciale n° 124 del 08/09/2016; ed entrato in vigore dal giorno 15/10/2016 a seguito della Pubblicazione sul BUR della Regione Veneto n° 94 del 30/09/2016.

Con variante n. 1 semplificata al PAT approvata con DCC n. 19 del 29/04/2019 il Comune di Bovolone ha recepito la nuova disciplina regionale per il contenimento del consumo di suolo (LRV 06.06.2017, n. 14); inoltre con variante n. 2 al PAT approvata con DCC n. 51 del 27/11/2019, sono state introdotte modifiche puntuali alle norme tecniche relative alle opere incongrue;

Il Comune di Bovolone (VR) è dotato di Piano degli Interventi - P.I., approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n°34 del 03/07/2020, definitivamente entrato in vigore in data 18/08/2020.

In materia di conservazione e valorizzazione dei centri storici, il primo Piano degli Interventi ha recepito in modo pressoché integrale i contenuti del previgente PRG, rinviando ad una variante specifica l'approfondimento di tale tema progettuale. In relazione a ciò, l'Amministrazione Comunale ha inteso quindi dare inizio ad un processo di variante al Primo Piano degli Interventi, la quale, benché originata da un movente “tematico”, si è articolata, già nel “Documento del Sindaco”, e perseguendo ulteriori obiettivi, in ogni caso legati all'intervento sulle aree consolidate e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

La presente Variante n°1 al Primo P.I. ha introdotto una nuova disciplina per la conservazione e la valorizzazione dei centri storici di Bovolone e Villafontana. Ai fini della presente Relazione gli elaborati finalizzati a rappresentare graficamente le modifiche aventi questo obiettivo sono identificati come “Variante A”:

- A la definizione di una disciplina per la conservazione e la valorizzazione dei centri storici di Bovolone e Villafontana, e delle aree limitrofe ai centri storici, con particolare riguardo ad alcuni siti nei quali ci si propone di avviare interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, nel quadro di più complessive e articolate politiche di rigenerazione delle aree centrali;

È inoltre presente un secondo insieme di varianti, di carattere puntuale (ai fini della presente Relazione definite di “Insieme B”):

- B1 il recepimento di alcune proposte di intervento avanzate da privati, finalizzate sia alla ridefinizione del margine dell'insediamento consolidato, in particolare nel quartiere di Crosare, sia al riconoscimento e riconversione a destinazione di edifici non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola;
- B2 l'aggiornamento dello stato della pianificazione attuativa, completando la ricognizione dei numerosi PUA presenti nel territorio comunale;

B3 la correzione di alcuni errori materiali e l'introduzione di alcune varianti "tecniche", in particolare aggiornando i riferimenti ai procedimenti VAS connessi ai PUA a destinazione residenziale.

Una terza serie i varianti ("Insieme C") consiste in modifiche alla normativa, prevalentemente costituite da integrazioni e precisazioni alle NTO vigenti.

Procedimento di formazione di varianti al P.I. ed efficacia

Il Procedimento di formazione del P.I. e delle sue varianti avviene ai sensi dell'18 della L.R. 11/2004 ed è sinteticamente è composto dalle seguenti fasi:

- *Il Sindaco predispose un documento (Documento del Sindaco) in cui sono evidenziati gli obiettivi, i contenuti e gli effetti attesi e lo illustra nel corso di un apposito Consiglio Comunale.*
- *Successivamente il Sindaco divulga tale documento mediante concertazione, partecipazione e consultazione con altri Enti pubblici, associazioni economiche, sociali e no-profit e con la cittadinanza.*
- *Il P.I. è adottato dal Consiglio Comunale.*
- *Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni.*
- *Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il Consiglio Comunale decide sulle stesse ed approva il piano.*
- *Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del Comune.*
- *Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano decadono le previsioni non attuate ed i PUA non convenzionati.*

In particolare, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano, decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della L.R. 11/2004.

In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della L.R. 11/2004 il quale prevede che:

- *nelle aree non pianificate per le quali è intervenuta la decadenza suddetta esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo Piano degli Interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza;*
- *nelle aree non pianificate per le quali è intervenuta la decadenza suddetta interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001.*

1.1. - Il Documento del Sindaco

L'art. 18 della legge urbanistica regionale introduce l'obbligo da parte del Comune, nel momento in cui intraprende la redazione del Piano degli Interventi, di produrre un "Documento del Sindaco", che fissi gli obiettivi da raggiungere con la nuova pianificazione.

Per il Comune di Bovolone tale documento, presentato al Consiglio Comunale il 30/11/2020 di cui alla Delibera di C.C. n. 57, ha costituito il punto di partenza per la redazione del P.I., sia per i professionisti incaricati, sia per avviare la partecipazione con i cittadini, con le categorie economiche, con i portatori di interesse in genere.

Nel Documento del Sindaco gli obiettivi della Variante al Primo P.I. e gli effetti attesi sono, sinteticamente:

- conservare e valorizzare lo spazio dei centri storici quale contesto per sostenere un processo di rigenerazione;
- sviluppare i centri storici come spazio abitabile e come "spazio esemplare", laboratorio per politiche virtuose per la densificazione (fisica, funzionale, di ruoli...) e per il contenimento del consumo di suolo;
- integrare il concetto di sostenibilità negli obiettivi di tutela del patrimonio storico architettonico, trovando un punto di equilibrio tra conservazione e innovazione tecnologica;
- salvaguardare e sviluppare gli spazi per le attività economiche, con particolare riguardo agli esercizi commerciali, alle attività di servizio e di produzione compatibili con lo spazio della residenza;
- definire proposte e ipotesi per il recupero di manufatti incongrui e di aree degradate
- prefigurare servizi e attrezzature adeguati al contesto dei centri storici, con particolare attenzione ai temi posti dallo spazio aperto pubblico, dagli spazi di relazione;
- sviluppare ipotesi per la mobilità, sia pedonale e ciclabile sia automobilistica, anche rafforzando le connessioni con il territorio aperto e le risorse ambientali.

Obiettivi e le soluzioni adottate sono illustrati in modo più completo nei paragrafi seguenti.

1.2. - Consultazione, partecipazione e concertazione prima dell'adozione del Piano.

In data 04/12/2020 un avviso è stato diffuso per rinformare la cittadinanza e gli operatori economici, altri *stakeholder* della pubblicazione di un bando per l'acquisizione di manifestazioni di interesse propedeutico all'attivazione di varianti al Piano degli Interventi:

In particolare, il Bando, approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 165 del 02/12/2020 è finalizzato ad acquisire manifestazioni di interesse relative a:

- la eventuale riproposizione delle trasformazioni urbanistiche non attuate e decadute,
- nuove proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico attraverso gli accordi di pianificazione pubblico-privati (ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e smi);
- richieste urbanistiche di tipo puntale legate alle esigenze familiari, in conformità con gli obiettivi, gli indirizzi e le azioni pianificatorie individuate nel PAT vigente e nel rispetto del dimensionamento previsto nei singoli ATO.

Nel bando si specifica che particolare riguardo e priorità saranno rivolti alle proposte relative al recupero, alla ristrutturazione urbanistica, alla riqualificazione e alla ricomposizione ambientale del territorio e del tessuto edilizio esistenti di quelle aree o contesti individuati nel PAT che rappresentano elementi di degrado del territorio.

Il bando invita a presentare entro il 20 gennaio 2021 le richieste e necessità pianificatorie, mediate la compilazione di apposito modulo ritirabile presso l'Ufficio Tecnico del Comune o scaricabile dal sito internet del Comune, specificando che

L'Amministrazione Comunale, ai fini di una migliore comprensione e valutazione delle proposte di accordo, ha quindi organizzato una serie di iniziative di confronto con i soggetti proponenti, finalizzati ad approfondire le relative tematiche e a concordare eventuali documenti di integrazione, approfondimento, variazione della originaria proposta.

1.3. - Valutazione delle richieste pervenute e la definizione degli accordi

Una volta scaduto il termine per la presentazione delle richieste di variante, è stata effettuata l'istruttoria delle istanze di pianificazione pervenute, verificando la loro compatibilità tecnica/urbanistica sia con il P.A.T., sia con la strumentazione urbanistica sovracomunale e la legislazione vigente in materia, sia con gli obiettivi politico - programmatici dell'Amministrazione Comunale.

Successivamente alla scadenza del termine le richieste di variante sono state valutate, selezionando quelle che richiedevano un approfondimento e il conseguente avvio di una fase negoziale.

Il confronto sulle proposte di variante ha consentito sia di definire in modo più accurato soluzioni progettuali, sia di distinguere quei casi nei quali l'interesse pubblico dell'intervento consiste nella realizzazione di opere e attrezzature (collegati a uno specifico accordo pubblico privato), da quei casi nei quali la trasformazione si associa alla monetizzazione di un contributo straordinario.

Una volta concordati gli obblighi tra soggetti interessati ed il Comune, sono stati formalizzati gli atti unilaterali d'obbligo e accordi pubblico – privato. Tali Atti sono parte integrante del Piano degli Interventi (Elaborato 3.2).

2. Caratteristiche della Variante n°1 al P.I.

2.1. - Un progetto di conservazione. Temi progettuali e obiettivi per i centri storici

L'approfondimento oggetto della Variante è partito dal lavoro già svolto con il Primo Piano degli Interventi, nel quale la perimetrazione dei centri storici contenuta nell'“Atlante dei centri storici del Veneto”, già recepita dal P.A.T., è stata tradotta in disposizioni operative per la zonizzazione. Quest'ultima è stata ridefinita nei perimetri e modificata nei contenuti.

Il P.I. ha inoltre individuato le principali aree libere o da qualificare, nei centri storici e nelle loro adiacenze, fornendo elementi progettuali e indirizzi per il completamento dell'edificato, nonché per l'armonizzazione degli interventi recenti con le preesistenze di interesse storico artistiche e di valore testimoniale.

Con la Variante n°1 si entra nel dettaglio del “progetto di conservazione” degli edifici e degli spazi aperti di interesse storico, definendo modalità e i tipi di intervento.

Il recupero del patrimonio storico è stato compreso entro una complessiva strategia di “restauro urbano”, destinata a compiersi nel medio periodo, ma finalizzata ad avviare e sostenere, anche in tempi brevi, interventi significativi.

Questo livello di pianificazione viene affrontato con una specifica attenzione alle possibilità che il recupero e la qualificazione dei centri storici offrono alla costruzione di un progetto di sviluppo.

2.1.1. - Sostenere un processo di rigenerazione

Il progetto di Variante al Piano degli Interventi si propone di stimolare e sostenere, a partire dai centri storici, un processo di rigenerazione dell'insediamento esistente, facendo leva su:

- il riutilizzo di edifici e spazi abbandonati o sottoutilizzati;
- interventi di rafforzamento del sistema delle infrastrutture e attrezzature (spazi pedonali, parcheggi, attività di servizio), quali strumenti per la salvaguardia e valorizzazione delle attività commerciali, terziarie, di servizio.

L'obiettivo è stato la valorizzazione dei centri storici con un “progetto di conservazione”, che armonizzi gli obiettivi di tutela con la possibilità di rivitalizzare spazi e attività, introdurre nuovo senso e significato a luoghi che in molti casi, più che conservati, sembrano “messi da parte”, dimenticati.

In questa variante sono state valutate ipotesi e proposte, localizzate nell'ambito dei centri storici e del loro intorno, relative al recupero di particolari edifici e a interventi di ristrutturazione urbanistica. Un ruolo rilevante hanno svolto le riflessioni progettuali sul recupero di spazi e edifici che, per varie ragioni, sono rimasti a lungo inutilizzati e oggi risentono di un'insufficiente manutenzione. Il recupero di questi siti assume una particolare importanza, sia funzionale, sia simbolica.

Particolare importanza potranno avere gli interventi di ristrutturazione urbanistica di alcuni “nodi urbani”, interventi su uno o più edifici finalizzati a:

- l'eliminazione di episodi di degrado o formalmente incongrui;
- la precisazione delle connessioni tra tessuto storico e aree circostanti;
- la soluzione di criticità e discontinuità nella rete dei percorsi stradali e pedonali.

2.1.2. - Elaborati grafici e normativi

Gli elementi più rilevanti della Variante al Piano degli Interventi sono costituiti dagli elaborati grafici di progetto (in scala 1:1000) e da modifiche alle Norme Tecniche Operative.

La modifica alle NTO è stata finalizzata alla definizione di una nuova disciplina per gli interventi di recupero. Affinché il progetto di conservazione del patrimonio storico architettonico sia efficace, è necessario che gli edifici presenti nei centri storici siano individuati e rappresentati con precisione. Una rappresentazione precisa e chiaramente leggibile è di particolare importanza per approfondire l'indagine, specie quando gli edifici originari sono stati alterati o resi poco leggibili da successive “aggiunte”, talvolta incongrue.

Al supporto cartografico è quindi richiesta una maggior precisione e una scala di maggior dettaglio rispetto alla Carta Tecnica Regionale, Tuttavia non essendo disponibile un rilievo particolareggiato dei centri storici

presenti nel territorio comunale., il lavoro svolto in occasione del Piano degli Interventi sulla Carta Tecnica Regionale, è stato aggiornato e affinato, attraverso un confronto con la cartografia catastale e la più recente ortofoto resa disponibile dalla Regione Veneto, verificando i singoli casi con sopralluoghi e con l'osservazione diretta.



Una nuova disciplina per la conservazione

Nelle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi sono state recepite e sviluppate le direttive che il PAT fornisce per i beni di interesse storico culturale da salvaguardare, sia quelle costitutive del tessuto urbano dei centri storici, sia quelle di interesse architettonico o monumentale.

I principali ostacoli ad un completo e corretto recupero architettonico di questo insieme di edifici sono:

- una proprietà talvolta inerte, priva di adeguati stimoli o capacità imprenditoriali;
- un rapporto non sempre equilibrato tra gli obiettivi di recupero e ricomposizione stilistico-tipologica e le condizioni di fattibilità tecnico-economica.

Il primo ostacolo è certamente il più difficile da superare, coinvolge solo marginalmente aspetti di tecnica urbanistica e non potrà essere affrontato in modo definitivo dal P.I. La costruzione di una mappa delle criticità e il confronto con i soggetti interessati, saranno aggiornati e ripresi con questa variante. Tuttavia, in alcuni casi il confronto e le iniziative saranno destinati a svilupparsi e concludersi, operativamente, in tempi più estesi rispetto al processo di elaborazione della Variante al P.I., rinviando a successivi accordi e progetti.

La presente Variante n°1 al Piano degli Interventi è invece intervenuta in modo significativo sul secondo ostacolo, classificando il patrimonio edilizio esistente, riprendendo, aggiornando e integrando la documentazione esistente e associandola alla costruzione della normativa.

A Bovolone i caratteri storici che devono essere salvaguardati sono riconducibili ad un triplo *ordine*:

- gli episodi monumentali, di interesse architettonico e spesso di dimensioni rilevanti (edifici religiosi, alcuni edifici pubblici e civili), spesso localizzati in corrispondenza di spazi aperti di rilevanza urbana;
- edifici urbani di dimensioni significative, palazzetti, complessi edilizi da tempo consolidati nel paesaggio urbano, talvolta sottoutilizzati;
- l'edilizia "minore", di interesse storico testimoniale, nelle configurazioni "aggregate" che caratterizzano alcuni brani del tessuto edilizio.

Sia dal punto di vista tecnico metodologico, sia per le dimensioni degli spazi ed edifici coinvolti il secondo insieme di manufatti, richiederà una riflessione approfondita e, di volta in volta, il confronto con situazioni specifiche.

“Gradi di protezione” e “Tipi di intervento”

Per fare in modo che la tutela e la conservazione non siano un freno allo sviluppo è necessario descrivere con cura e precisione i beni da tutelare. I centri storici sono stati descritti alla luce degli obiettivi di recupero, individuando per ciascun edificio i tipi di intervento ammessi, superando i tradizionali “gradi di protezione” e mettendo a punto strumenti che armonizzino la necessaria tutela dei valori storici e culturali con le opportunità di trasformazione degli edifici.

L’approccio innovativo alla base della Variante prevede un uso del progetto, delle possibili forme dell’innovazione, come strumento per la descrizione, per l’analisi. La nuova classificazione più che proporsi di definire una “tipologia” dello stato di fatto, ineccepibile ma dagli scarsi risvolti operativi, ha cercato di creare le giuste condizioni per l’esecuzione di interventi corretti e interessanti. Più che ai caratteri distributivi degli edifici, l’attenzione si è rivolta verso alcuni elementi della costruzione, agli elementi “stilistici”, di linguaggio architettonico e verso le soluzioni più corrette per la tutela e la rivitalizzazione dello spazio storico nel suo complesso

2.1.3. - I centri storici come spazio abitabile e le politiche per il contenimento del consumo di suolo

Nei prossimi anni coloro che hanno la responsabilità politica e tecnica delle trasformazioni del territorio, dovranno governare la transizione verso uno sviluppo “senza consumo di suolo”. La realizzazione di interventi a destinazione residenziale, in particolare, avverrà essenzialmente attraverso la riconversione e il recupero di edifici e aree in condizioni di urbanizzazione consolidata.

I progetti di rigenerazione dei centri storici costituiscono quindi un campo di sperimentazione particolarmente stimolante.

Tuttavia, la mescolanza di funzioni, la condivisione di uno spazio aperto, di muri, di un tetto, sono spesso visti come disvalori. I centri storici sono oggi penalizzati da una rappresentazione dello spazio abitabile come estensione della dimensione individuale, privata, dell’esistenza.

Negli stili di vita, nelle preferenze delle famiglie e degli individui, la “giusta distanza” tra noi e i nostri vicini si è dilatata in modi irragionevoli. Le recenti normative sul contenimento del consumo di suolo, oltre che un freno a fenomeni insediativi divenuti insostenibili, costituiscono un invito a ripensare gli spazi della condivisione, delle “relazioni in pubblico”, della prossimità e di una virtuosa “mescolanza” di funzioni.

Esistono significativi ostacoli sociali a un recupero dei centri storici come spazi abitabili, ostacoli che un progetto di conservazione può contribuire a superare ammettendo, quando possibile, l’introduzione di dosi significative di innovazione, capaci di vivificare lo spazio dei centri di antico impianto.

Spazi per le attività economiche

Parte fondamentale delle strategie di rigenerazione è costituita dalle misure adottate per incentivare l’articolazione funzionale, per attirare attività economiche e generare innovazione, produrre relazioni. La dotazione di spazi adeguati all’insediamento di attività terziarie e di servizio, di pubblici esercizi, di studi professionali, nelle condizioni di prossimità e di concentrazione che caratterizzano i centri storici, è di fondamentale importanza, per promuovere un’immagine di Bovolone come luogo nel quale è piacevole vivere e lavorare.

Il progetto di Variante al P.I. si è proposto di definire luoghi e forme di intervento per l’insediamento e il consolidamento di attività economiche, tenendo conto delle attività esistenti caratterizzate da vitalità produttiva e di particolare rilievo per l’economia del territorio.

Attività commerciali

Obiettivo generale del P.I., che questa variante si propone di precisare e supportare, è la salvaguardia dei servizi commerciali nei centri storici e il rafforzamento della concentrazione commerciale esistente nel centro di Bovolone, dove sono stati ipotizzati interventi finalizzati a migliorare l’accessibilità, razionalizzare la sosta automobilistica e migliorare la fruibilità pedonale degli spazi e dei percorsi.

La Variante non modifica l’impostazione del Piano degli interventi, che in coerenza con quanto previsto dal PAT esclude nel territorio comunale la “grande distribuzione”.

2.1.4. - Edifici incongrui

La variante ha affrontato, anche per aree esterne ai centri storici, il tema posto da edifici palesemente incongrui rispetto al contesto, con l'obiettivo di dare impulso a interventi di qualificazione e riconfigurazione. Generalmente realizzati in epoca recente, gli edifici incongrui si prestano più di altri all'esecuzione di interventi di recupero e riqualificazione, anche per i minori vincoli posti dalla loro "storicità" e dalle caratteristiche strutturali.

2.1.5. - Servizi e attrezzature per i centri storici

Il carattere operativo del Piano degli Interventi richiede una stretta connessione con l'insieme delle infrastrutture previste sia dal programma delle opere pubbliche, sia da specifici piani e progetti.

In particolare, la Variante al P.I. si è confrontata con gli interventi relativi a:

- la realizzazione di marciapiedi e le sistemazioni degli spazi pedonali;
- la valorizzazione della rete ciclabile;
- la razionalizzazione e potenziamento del sistema dei parcheggi;
- la realizzazione di nuove attrezzature pubbliche o il loro adeguamento.

È importante ricordare che, nei nuovi strumenti urbanistici, il progetto di potenziamento del sistema delle attrezzature e dei servizi deve essere caratterizzato da quella stessa operatività che si richiede alle proposte provenienti da operatori privati, e con queste ultime deve stabilire significative sinergie. Di conseguenza il progetto di consolidamento e potenziamento delle attrezzature nei centri storici è risultato, in larga misura, sia da istanze emergenti dal processo di interazione e partecipazione, sia da manifestazioni di interesse all'esecuzione di interventi recupero.

2.1.6. - Spazi aperti, spazi di relazione

La qualità dei centri storici è legata sia agli interventi edilizi, sia alla composizione e disegno degli spazi pubblici di uso collettivo.

Attraverso la normativa e gli elaborati grafico di progetto., si è perseguito un migliore assetto dei centri di antico impianto, con particolare attenzione agli spazi di relazione e lo sviluppo della centralità rappresentata dalle attrezzature e dagli spazi pubblici, valorizzandone le ramificazioni e le articolazioni

2.1.7. - I temi della mobilità

La variante al P.I. non ha affrontato direttamente i temi legati alla viabilità; tuttavia, dal processo di progettazione sono emerse indicazioni e ipotesi sia per la mobilità e i parcheggi, sia per la qualificazione dei tratti di viabilità che attraversano o lambiscono i centri storici.

2.2. - Varianti puntuali

2.2.1. - Proposte di accordo ai sensi dell'Art.6 della L.R.11/2004

La Variante n°1 recepisce alcune proposte di intervento avanzate da privati, finalizzate a:

- la ridefinizione del margine dell'insediamento consolidato, in particolare nel quartiere di Crosare (con destinazione residenziale),
- il riconoscimento e riconversione di edifici non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.

2.2.2. - Ricognizione della pianificazione attuativa e stralcio delle previsioni di PUA decaduti

La Variante n°1 ha completato e aggiornato la ricognizione dello stato della pianificazione attuativa effettuata in occasione del P.I., completando la ricognizione dei numerosi PUA presenti nel territorio comunale.

2.2.3. - Modifiche a Progetti Norma e nuove aree assoggettate a Progetto Unitario

Sono state introdotte modifiche ad alcuni Progetti Norma già presenti nel Primo P.I. ed è stato ampliato, specie nel centro storico di Bovolone, l'insieme delle aree soggette a Progetto Unitario, delimitando nuove aree e introducendo norme specifiche.

2.2.4. - Correzioni di errori materiali e integrazioni alla normativa

La Variante comprende inoltre la correzione di alcuni errori materiali e lacune, sia l'introduzione di alcune varianti "tecniche", in particolare aggiornando i riferimenti ai procedimenti VAS connessi ai PUA a destinazione residenziale.

2.3. Valutazioni

2.3.1. Compatibilità idraulica del Piano degli Interventi

Gli obiettivi di sostenibilità degli interventi sono perseguiti anche attraverso la Valutazione di Compatibilità idraulica degli interventi la quale, conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente, prevede dispositivi finalizzati a garantire condizioni di invarianza nell'assetto idraulico del territorio.

Alla presente Variante al Primo Piano degli Interventi, per i soli casi previsti dalla normativa vigente, si è associato uno studio particolareggiato di compatibilità idraulica, predisposto dal tecnico incaricato Dott. Ing. Mauro Resenterra. Sulla Valutazione di Compatibilità idraulica il Consorzio di Bonifica Veronese e il Genio Civile di Verona¹ hanno espresso il proprio parere favorevole.

2.3.2. La Variante e la disciplina per la Valutazione Ambientale Strategica

La Variante al Primo Piano degli Interventi si pone in continuità con l'impostazione del P.I. vigente, che si conforma alle prescrizioni contenute nel parere motivato della Commissione Regionale VAS n°88 del 20 aprile 2016. In particolare, il P.I.:

a)	nelle aree individuate come "Ambiti significativi della programmazione e pianificazione da piani area: Quadrante Europa – Pianure e Valli Grandi Veronesi", gli interventi previsti dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettabilità a VAS, poiché nel Rapporto Ambientale del PAT non sono stati valutati in modo specifico i contenuti, le azioni e gli effetti degli interventi stessi. Si ricorda che tali aree sono:
	<ul style="list-style-type: none">• L'Ateneo di ebanisteria,• il Centro Tabacchi,• La Cittadella dello sport di Bovolone,• nell'ambito denominato Galleria di Villafontana,• l'ambito identificato come "Parco dei Mulini",• L'area della Pieve di San Giovanni Battista, classificata tra gli "Elementi identificativi del territorio",• il Parco Archeologico di Bovolone.
	La Variante al P.I. non interessa la previsione relativa al "Volano Infrastrutturale dei Trasporti", la quale non è stata in ogni caso tradotta in disposizioni operative del Piano degli Interventi, che si limita a individuare un'area destinata alla localizzazione preferenziale del "Volano", adottando le misure di salvaguardia necessarie per garantire la futura attuazione dell'intervento.
b)	Il Primo Piano degli Interventi ha adottato le misure necessarie e garantire la contestualità degli interventi previsti dal PAT in ambito urbano con carattere di perequazione in ambito rurale.

Alcune delle modifiche introdotte dalla Variante n°1 richiedono una verifica alla luce della disciplina per la Valutazione Ambientale Strategica. Di seguito si sintetizza, per ciascuna variante, l'attinenza con questioni ambientali e la presenza o meno di ragioni che giustificano l'avvio di un procedimento valutativo.

A - Variante "tematica"

Variante A	Eliminazione dell'elaborato n.2.3 Tav. "P.I. Zone Significative. Centro Storico di Bovolone" e sua sostituzione con l'Elaborato 2.3 "Zone Significative. Aree centrali di Bovolone e Villafontana"	Non attinente. La Variante interessa aspetti di carattere architettonico-edilizio relativi ad aree classificate come "urbanizzazione consolidata", senza modificare le destinazioni dei suoli
------------	--	---

B - Varianti Puntuali

Ricognizione PUA

Variante B1	Introduzione con finalità ricognitive del PUA n°72	Non attinente. Si tratta di ricognizione di PUA vigente che interessa aree classificate come "urbanizzazione consolidata" nel PAT.
Variante B2	Introduzione con finalità ricognitive del PUA n°73	Non necessaria. Si tratta di ricognizione di PUA vigente senza attinenza alla zonizzazione.
Variante B3	Introduzione con finalità ricognitive del PUA n°74	Non attinente. Si tratta di ricognizione di PUA vigente, con opere già realizzate, che interessa aree classificate come "urbanizzazione consolidata" nel PAT.
Variante B4	Introduzione con finalità ricognitive del PUA	Non attinente. Si tratta di ricognizione di PUA vigente, con opere

¹ In data 29/07/2021 prot. n.339222, acquisita in data 29/07/2021 al n. 20310.

n°75	già realizzate, che interessa aree classificate come "urbanizzazione consolidata" nel PAT.
------	--

Progetti Norma

Variante B5	Ridefinizione del Progetto Norma n°7	<p>La variante è articolata in tre parti:</p> <ul style="list-style-type: none"> • B5.1 - Ridefinizione dell'unità di intervento 4 del Progetto Norma n°7, che viene ridotta a seguito di una più precisa ricognizione dei PUA vigenti, la quale ha messo in luce l'esistenza del PUA "Villaggio Don Bosco", il cui ambito viene escluso dal Progetto Norma. • B5.2 - Modifiche apportate all'Unità di intervento n°2 del Progetto Norma 7, con ampliamento della ZTO C1 e introduzione di un'area verde con funzioni di mitigazione paesaggistica. • B5.3 - Integrazione alle norme relative all'"Attività in zona impropria" da confermare compresa nell'Unità di intervento n°2 del Progetto Norma 7. <p>La modifica B5.1 consegue a una più precisa ricognizione dei PUA vigenti e pertanto non ha attinenza a questioni di carattere ambientale.</p> <p>Limitatamente ai punti 5.2 e 5.3 viene predisposta scheda di VFSA</p>
Variante B6	Modifiche al Progetto Norma n°10 Unità di intervento n°2 e 3	<p>Non attinente. La Variante modifica alcuni dettagli relativi ad aree classificate dal PAT come "Urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale"; pertanto non vengono apportate variazioni a quanto già valutato in sede di PAT.</p> <p>In ogni caso gli interventi nell'area si attuano con PUA, il quale sarà soggetto al rispetto della disciplina prevista per la VAS.</p>
Variante B7	Modifiche al Progetto Norma n°17 con precisazione del limite verso la ZTO B1/97	<p>Non attinente. La Variante modifica alcuni dettagli relativi ad aree classificate dal PAT come "Urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale"; pertanto non vengono apportate variazioni a quanto già valutato in sede di PAT.</p> <p>In ogni caso gli interventi nella ZTO C2 si attuano con PUA, il quale sarà soggetto al rispetto della disciplina prevista per la VAS.</p>
Variante B8	Modifiche al Progetto Norma n°20 con ampliamento dell'area interessata dall'Unità n°4	<p>Non attinente. La Variante modifica alcuni dettagli relativi ad aree classificate dal PAT come "Urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale"; pertanto non vengono apportate variazioni a quanto già valutato in sede di PAT.</p> <p>In ogni caso gli interventi nell'area si attuano con PUA, il quale sarà soggetto al rispetto della disciplina prevista per la VAS.</p>
Variante B9	Modifiche al Progetto Norma n°13 con diversa delimitazione delle unità 3 e 4	<p>Non attinente. La Variante modifica alcuni dettagli relativi ad aree classificate dal PAT come "Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica"; pertanto non vengono apportate variazioni a quanto già valutato in sede di PAT.</p> <p>In ogni caso gli interventi nell'area si attuano con PUA, il quale sarà soggetto al rispetto della disciplina prevista per la VAS.</p>

Progetto Unitari e norme specifiche

Variante B10	Modifica al limite dalla ZTO B1/171 con individuazione di un ambito soggetto a Progetto Unitario n°11	<p>La variante è compatibile con il dimensionamento del PAT, La modifica al margine delle ZTO è compatibile con la flessibilità consentita al P.I. L'area è urbanizzata e servita dalle infrastrutture a rete.</p> <p>Tuttavia, la variante determina una modifica d'uso di "una piccola area a livello locale", pertanto di ritiene opportuno procedere con verifica.</p>
Variante B11	Introduzione del Progetto Unitario n°12 in via Ormaneto e relative norme specifiche	<p>Non attinente. La Variante modifica alcuni dettagli relativi ad aree classificate dal PAT come "Urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale", prescrivendo l'elaborazione di un progetto Unitario senza modificare destinazioni e/o aspetti quantitativi del Piano; pertanto non vengono apportate variazioni a quanto già valutato in sede di PAT.</p>
Variante B12	Introduzione dei Progetti Unitari n°13, 14, 15 in via Paradiso e relative norme specifiche	<p>Non attinente. La Variante modifica alcuni dettagli relativi ad aree classificate dal PAT come "Urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale", prescrivendo l'elaborazione di un progetto Unitario senza modificare destinazioni e/o aspetti quantitativi del Piano; pertanto non vengono apportate variazioni a quanto già valutato in sede di PAT.</p>
Variante B13	Introduzione dei Progetti Unitari n°16, 17,	<p>Non attinente. La Variante modifica alcuni dettagli relativi ad aree</p>

	18, 19, 20 in Piazza Pozza e via Trieste e relative norme specifiche	classificate dal PAT come "Urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale", prescrivendo l'elaborazione di un progetto Unitario senza modificare destinazioni e/o aspetti quantitativi del Piano; pertanto non vengono apportate variazioni a quanto già valutato in sede di PAT.
Variante B14	Introduzione dell'ambito del Progetto Unitario n°21 nella ZTO B1/16	Non attinente. La Variante modifica alcuni dettagli relativi ad aree classificate dal PAT come "Urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale", prescrivendo l'elaborazione di un progetto Unitario senza modificare destinazioni e/o aspetti quantitativi del Piano; pertanto non vengono apportate variazioni a quanto già valutato in sede di PAT.

Modifiche di ZTO

Variante B15	Variazione di ZTO da C2 a C1 di area di urbanizzazione consolidata a Villafontana	Non attinente. La Variante interessa un'area già completamente edificata e dotata delle principali opere di urbanizzazione (che si prevede di potenziare nella contigua ZTO C2/7) pertanto non vengono apportate variazioni a quanto già valutato in sede di PAT.
Variante B16	Modifiche alle norme specifiche della C2/10 in via Spartidori e suo ridimensionamento, con individuazione di zona F100 "giardini privati"	Non necessaria. La Variante modifica alcuni dettagli relativi ad aree classificate dal PAT come "Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica", riducendo la volumetria insediabile, su richiesta del proprietario dell'area; pertanto non vengono apportate variazioni a quanto già valutato in sede di PAT.
Variante B17	Ampliamento ZTO Fi/11, Scuola materna di Malpasso	Il limitato ampliamento degli spazi aperti di pertinenza dell'attrezzatura scolastica non interessa aree caratterizzate da vincoli, fragilità o criticità. Tuttavia, la variante determina una modifica d'uso di "una piccola area a livello locale", pertanto di ritiene opportuno procedere con verifica.
Variante B18	Modifica al limite dalla ZTO B1/170 con individuazione di un lotto a volumetria predefinita.	Necessaria. La variante è compatibile con il dimensionamento del PAT, La modifica al margine delle ZTO è compatibile con la flessibilità consentita al P.I. L'area è urbanizzata e servita dalle infrastrutture a rete. Tuttavia, la variante determina una modifica d'uso di "una piccola area a livello locale", pertanto di ritiene opportuno procedere con verifica.

Correzioni errori materiali e integrazioni grafiche

Variante B19	Ridefinizione del limite della ZTO D1.2/6 per correzione di un errore materiale	Non attinente. Si tratta di errore materiale privo di attinenza con questioni di carattere ambientale.
Variante B20	Modifiche alla ZTO C1/9 in via Cesare Pavese	Non attinente. Si tratta di errore materiale privo di attinenza con questioni di carattere ambientale.
Variante B21	Precisazione della zonizzazione del PUA n°34 Lucato Villa Tosi	Non attinente. Si tratta di errore materiale privo di attinenza con questioni di carattere ambientale.
Variante B22	Modifica alla delimitazione della B1/163 in via Amerigo Vespucci per correzione di mancato recepimento piano alienazioni	Non attinente. Si tratta di errore materiale privo di attinenza con questioni di carattere ambientale
Variante B23	Introduzione della B1/196 in via Nicolò dei Conti per correzione di mancato recepimento piano alienazioni	Non attinente. Si tratta di errore materiale privo di attinenza con questioni di carattere ambientale.
Variante B24	Individuazione di area di pertinenza della linea ferroviaria con riduzione della ZTO B1/169	Non attinente. Si tratta di errore materiale privo di attinenza con questioni di carattere ambientale.
Variante B25	Ridefinizione del limite della ZTO B1/193 per correzione di un errore materiale	Non attinente. Si tratta di errore materiale privo di attinenza con questioni di carattere ambientale.
Variante B26	Precisazione della zonizzazione con l'individuazione di una ZTO Fp in via Marzabotto	Non attinente. Si tratta di errore materiale privo di attinenza con questioni di carattere ambientale.
Variante B27	Precisazione della zonizzazione con l'individuazione di tre parcheggi di urbanizzazione primaria nei PUA n°32 e n°33 in via Giovanni Calabria	Non attinente. Si tratta di errore materiale privo di attinenza con questioni di carattere ambientale.
Variante B28	Individuazione di un passaggio pedonale esistente	Non attinente. Si tratta di un'integrazione grafica priva di attinenza con questioni di carattere ambientale.
Variante B29	Ridimensionamento della fascia di rispetto della S.P.3 ter "Mediana"	Non attinente. Si tratta di una modifica che, nel rispetto delle norme del Codice delle Strada, corregge un sovradimensionamento della fascia di rispetto, non proporzionata alle caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali dell'infrastruttura.

Riconversione di edifici non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola

Variante B30	Individuazione di edificio non funzionale alle esigenze dell'azienda agricola presso Corte Poiana e riconversione del primo piano a destinazione residenziale	La Variante è riconducibile alle categorie di esclusione dalla procedura VFSA individuate nel Parere motivato n. 259 della Commissione Regionale VAS del 14 ottobre 2021.
C - Varianti esclusivamente normative		
Variante C1	Integrazione all'Art.8 "Distanze da particolari manufatti"	La Variante recepisce una normativa sovraordinata finalizzata a garantire la sicurezza per le persone e l'ambiente potenzialmente interessate da rischio. Per la materia trattata, la variante ha attinenza con temi ambientali.
Variante C2	Sostituzione del testo dell'Art. 28 "Gradi di protezione. Norme introduttive e generali" con l'Art.28 "Gradi di protezione"	Non attinente. La Variante interessa aspetti di carattere architettonico-edilizio relativi ad aree classificate come "urbanizzazione consolidata", senza modificare le destinazioni dei suoli.
Variante C3	Modifiche agli Articoli 34, 35, 36 e 37	Non attinente. La Variante interessa aspetti di carattere architettonico-edilizio relativi ad aree classificate come "urbanizzazione consolidata", senza modificare le destinazioni dei suoli
Variante C4	Introduzione del comma 2 bis all'Art.43 "Nuovi spazi residenziali a bassa densità"	Non attinente. La Variante rende esplicito quanto già previsto dalla normativa regionale vigente all'Art.18 bis della L.R.11/2004.
Variante C5	Integrazione dei contenuti dell'Art. 57 - Z.T.O. Fc - Aree per attrezzature e impianti di interesse comune	Non attinente. Costituisce richiamo di norme e ricognizione di vincoli esistenti. La parte relativa alla realizzabilità di chioschi non ha attinenza con questioni ambientali.
Variante C6	Modifiche all'Art.74 "Norme specifiche per le Z.T.O. A"	Non attinente. La Variante interessa aspetti di carattere architettonico-edilizio relativi ad aree classificate come "urbanizzazione consolidata", senza modificare le destinazioni dei suoli
Variante C7	Edificio incongruo n°5	Non attinente. La Variante interessa aspetti di carattere architettonico-edilizio relativi ad aree classificate come "urbanizzazione consolidata", senza modificare le destinazioni dei suoli. La norma introdotta costituisce indirizzo per la ricomposizione architettonica e insediativa di un edificio già classificato come "opera incongrua", confermando l'obbligo di sottoporre gli interventi a Verifica di Assoggettabilità a VAS
Variante C8	Modifiche al Titolo IX Repertorio D	Non attinente. La variante nella prima parte si limita a precisare la terminologia impiegata; nella seconda parte conferma l'obbligo per gli interventi di riconversione di conformarsi alle vigenti norme per la tutela del bene culturale. Si può quindi escludere l'attinenza con questioni di carattere ambientale.
Variante C9	Integrazione alla voce "Strumento di intervento" in alcuni Progetti Norma nei quali si prevede l'attuazione con PUA	Non attinente. La Variante richiama obblighi previsti dalla normativa vigente in materia di VAS
Variante C10	Integrazioni all'Art. 86 - Aree di progettazione unitaria – Piccoli nodi urbani	Non attinente. La Variante interessa aspetti di carattere architettonico-edilizio relativi ad aree classificate come "urbanizzazione consolidata", senza modificare le destinazioni dei suoli.
Variante C11	Modifiche all'Art.92 "Attività in Zona impropria individuate dal P.I."	Non attinente. La Variante interessa aspetti relativi ad aree classificate come "urbanizzazione consolidata", senza modificare le destinazioni dei suoli, con l'obiettivo di favorire un processo di riconversione graduale di aree occupate da attività produttive in zona impropria. La Variante, in ogni caso è riconducibile alle categorie di esclusione dalla procedura VFSA individuate nel Parere motivato n. 259 della Commissione Regionale VAS del 14 ottobre 2021.

2.3.3. V.Inc.A.

Alla presente Variante n°1 Primo Piano degli Interventi è allegata Dichiarazione di non necessità di procedere con Valutazione di Incidenza Ambientale, redatta sulla base dell'Allegato E alla DGR 1400/2017 e corredata da specifica Relazione Tecnica, come previsto nei casi di esclusione rientranti nella fattispecie b23.

2.4. - Norme Tecniche Operative

L'architettura complessiva delle Norme Tecniche Operative viene confermata dalla presente Variante n°1. Le principali modifiche introdotte nelle NTO consistono in:

- precisazioni, integrazioni e nuova introduzione di norme specifiche per le aree oggetto di variante (Progetti Norma, Progetti Unitari, edifici incongrui...);
- riforma della previgente disciplina relativa ai "gradi di protezione";
- introduzione di una norma specifica riguardante le due attività a rischio di incidente rilevante presenti nel territorio comunale; per queste ultime con finalità ricognitive è definita in modo più preciso negli elaborati grafici la massima estensione delle aree soggette al rispetto delle condizioni di compatibilità territoriale previste dalla normativa di settore;
- inserimento di norme operative correlate alla serie di elaborati grafici "Spazi e forme dell'innovazione" introdotta dalla presente Variante.

Le varianti esclusivamente normative sono descritte puntualmente in una specifica sezione nella seconda parte di questa Relazione "Il Progetto della Variante al P.I."

2.5. - Modifiche agli elaborati grafici di progetto

Gli elaborati cartografici del P.I. sono stati integrati e aggiornati con i dati desumibili dalla più recente ortofoto resa disponibile dalla Regione Veneto.

Un approfondimento grafico ha riguardato i "centri storici" di Bovolone e Villafontana per i quali i dati della carta tecnica:

- sono stati confrontati con la cartografica catastale;
- sono stati precisati nel corso del processo di attribuzione dei gradi di protezione, i quali sono stati differenziati in rapporto ad articolazioni dei corpi di fabbrica di diverso valore ed epoca di costruzione (restituendo come "sottoprodotto" una cartografia più precisa);
- sono stati precisati sia per ciò che riguarda il rapporto tra unità immobiliari e unità edilizie, sia introducendo un "livello" relativo alla morfologia delle coperture (relativamente alle quali sono state rappresentate le discontinuità determinate da colmi, impluvi e displuvi...).

Una nuova serie di sette tavole compone l'elaborato 2.4 "Spazi e forme dell'innovazione" si affianca ad un pari numero di fogli che costituisce l'elaborato "P.I. Zone significative" in scala 1:2000. Del contenuto dell'elaborati si è trattato al punto 2.1.2 **Errore. L'origine riferimento non è stata trovata..**

Sono stati precisati alcuni dettagli degli elaborati grafici, interessando sia la delimitazione di alcune ZTO, sia il perimetro di alcune unità di intervento.

Le modifiche agli elaborati grafici sono in ogni caso illustrate nella parte di questa Relazione "Il Progetto della Variante al P.I."

2.6. - Compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinata

Premesso che il Piano di Assetto del Territorio è stato approvato successivamente all'entrata in vigore del PTCP della Provincia di Verona ed è ad esso conforme, avendone sviluppato i tematismi progettuali, la presente Variante n°1 al Primo Piano degli Interventi è stata verificata rispetto allo stesso PAT e rispetto al PTCP della Provincia di Verona, in modo da garantire la conformità allo strumento sovraordinato.

Per ciascuna delle modifiche introdotte è stata quindi verificata l'assenza di incompatibilità con il nuovo PTRC, considerato che il PAT deve tuttora essere adeguato a tale strumento.

3. - Verifica del dimensionamento e carico insediativo

3.1. - Il fabbisogno di aree per servizi nel Primo Piano degli Interventi

3.1.1. - Carico insediativo residenziale. Abitanti alla data di adozione del Primo Piano degli Interventi – Fabbisogno 1

Per ciascun residente nel territorio comunale il Piano degli Interventi ha quantificato il fabbisogno di spazi e attrezzature di interesse comune:

- 4,5 mq per attrezzature per l'istruzione,
- 5.5 mq. per attrezzature di interesse comune,
- 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 all'interno dei P.U.A.).
- 5 mq. per parcheggio (dei quali min. 3,5 mq. per urbanizzazione primaria all'interno dei P.U.A.).

I residenti nel Comune di Bovolone alla data di adozione del Primo Piano degli Interventi erano 16.060, pertanto il fabbisogno di standard si attestava su:

4,5 mq	x 16.060 ab.	= 72.270 mq.	per attrezzature per l'istruzione,
5.5 mq.	x 16.060 ab.	= 88.330 mq.	per attrezzature di interesse comune,
15 mq.	x 16.060 ab.	= 240.900 mq.	per aree verdi o pavimentate ad uso pubblico parco, gioco e sport,
5 mq.	x 16.060 ab.	= 80.300 mq.	per aree di parcheggio.

3.1.2. - Carico insediativo residenziale. Abitanti teorici insediabili – Fabbisogno 2

Il Primo P.I. ha previsto un carico insediativo residenziale pari a 2.716 abitanti teorici corrispondenti a 407.450 mc.

	Edificazione residenza in aree libere (Vol. Mc.)	residenza ristrutturazione urbanistica e riconversione (Vol. Mc.)
sommano	255.490	151.960
Totale volumi residenziali (mc. max.)	407.450	
Totale incremento abitanti teorici (max)	2.716	

Il carico insediativo residenziale aggiuntivo produce il seguente fabbisogno di standard:

4,5 mq	x 2.716 ab.teor.	= 12.223 mq.	per attrezzature per l'istruzione
5.5 mq.	x 2.716 ab.teor.	= 14.940 mq.	per attrezzature di interesse comune
15 mq.	x 2.716 ab.teor.	= 40.745 mq.	per aree verdi o pavimentate ad uso pubblico parco, gioco e sport
5 mq.	x 2.716 ab.teor.	= 13.582 mq.	per aree di parcheggio

3.1.3. - Carico insediativo spazi della produzione e delle attività economiche esistenti – Fabbisogno 3

ZTO o PUA vigenti	Fabbisogno verde e parcheggi urbanizz. primaria	Fabbisogno verde e parcheggi urbanizz. secondaria
	111.987	111.987
Totale fabbisogno	223.974	

Nel Primo P.I. si è stabilita una eguale ripartizione del fabbisogno per aree verdi o pavimentate ad uso pubblico parco, gioco e sport:

per aree verdi o pavimentate ad uso pubblico parco, gioco e sport	per aree di parcheggio
111.987	111.987

3.1.4. - Carico insediativo insediabile. Spazi prevalentemente destinati ad attività economiche – Fabbisogno 4

Il Primo Piano degli Interventi non ha previsto alcuna espansione a destinazione produttiva. Di seguito si richiama il dato complessivo relativo alle ZTO destinate prevalentemente ad attività direzionali, di servizio, commerciali ecc.

Totale (S.L.)	28.146
----------------------	---------------

Il carico insediativo aggiuntivo produce un fabbisogno di standard pari a 100 mq. ogni 100 mq. di S.L. vale a dire:

28.146 mq.

ripartiti in:

per aree verdi o pavimentate ad uso pubblico parco, gioco e sport	per aree di parcheggio
14.073	14.073

3.1.5. - Primo Piano degli Interventi. Sintesi del fabbisogno

Sulla scorta delle ricognizioni effettuate nei precedenti paragrafi il fabbisogno complessivo di attrezzature e spazi aperti attrezzati, connesso al carico insediativo previsto dal Primo Piano degli interventi, è così sintetizzabile, in riferimento alle ZTO F e opere di urbanizzazione²:

	Fi	Fc	Fs	Fp
Fabbisogno 1	72.270	88.330	240.900	80.300
Fabbisogno 2	12.223	14.940	40.745	13.582
Fabbisogno 3	-	-	111.987	111.987
Fabbisogno 4	-	-	14.073	14.073
Sommano³	84.493	103.270	407.705	219.942
Totale	815.410			

3.2. - Modifiche al fabbisogno di aree per servizi introdotte dalla Variante n°1

3.2.1. - Variazione del numero di residenti nel Comune

Rispetto alla situazione determinatasi con il Primo Piano degli Interventi la variante n°1 si confronta con una fisiologica variazione del numero di residenti, che passa da 16.060 a 16.121, modificando il “fabbisogno 1” come segue:

4,5 mq.	x 16.121 ab.	= 72.544,5 mq.	per attrezzature per l'istruzione,
5,5 mq.	x 16.121 ab.	= 88.665,5 mq.	per attrezzature di interesse comune,
15 mq.	x 16.121 ab.	= 241.815 mq.	per aree verdi o pavimentate ad uso pubblico parco, gioco e sport,
5 mq.	x 16.121 ab.	= 80.605 mq.	per aree di parcheggio.

² Comprendendo gli standard “primari” connessi ai PUA.

³ per ciascuna ZTO o corrispondente opera di urbanizzazione.

3.2.2. - Carico insediativo residenziale. Riduzione del numero di abitanti teorici insediabili – Fabbisogno 2

Relativamente alle conseguenze delle scelte operate della Variante n° 1 al P.I. sul fabbisogno di aree per servizi, la tabella seguente evidenzia le Variazioni che hanno incidenza sul dimensionamento del Piano e la dotazione di standard prevista dallo strumento urbanistico.

		Carico insediativo	Standard
A - VARIANTI "TEMATICHE"			
Variante A	Eliminazione dell'elaborato n.2.3 Tav. "P.I. Zone Significative. Centro Storico di Bovolone" e sua sostituzione con l'Elaborato 2.3 "Zone Significative. Aree centrali di Bovolone e Villafontana"	NO	NO
B - VARIANTI PUNTUALI			
<u>Ricognizione PUA</u>			
Variante B1	Introduzione con finalità ricognitive del PUA n°72	NO	SI
Variante B2	Introduzione con finalità ricognitive del PUA n°73	NO	NO
Variante B3	Introduzione con finalità ricognitive del PUA n°74	NO	NO
Variante B4	Introduzione con finalità ricognitive del PUA n°75	NO	SI
<u>Progetti Norma</u>			
Variante B5	Ridefinizione del Progetto Norma n°7	SI	SI
Variante B6	Modifiche al Progetto Norma n°10 Unità di intervento n°2 e 3	NO	SI
Variante B7	Modifiche al Progetto Norma n°17 con precisazione del limite verso la ZTO B1/97	NO	NO
Variante B8	Modifiche al Progetto Norma n°20 con ampliamento dell'area interessata dall'Unità n°4	SI	SI
Variante B9	Modifiche al Progetto Norma n°13 con diversa delimitazione delle unità 3 e 4	NO	NO
<u>Progetto Unitari e norme specifiche</u>			
Variante B10	Modifica al limite dalla ZTO B1/171 con individuazione di un ambito soggetto a Progetto Unitario n°11	SI	NO
Variante B11	Introduzione del Progetto Unitario n°12 in via Ormaneto e relative norme specifiche	NO	NO
Variante B12	Introduzione dei Progetti Unitari n°13, 14, 15 in via Paradiso e relative norme specifiche	NO	NO
Variante B13	Introduzione dei Progetti Unitari n°16, 17, 18, 19, 20 in Piazza Pozza e via Trieste e relative norme specifiche	NO	NO
Variante B14	Introduzione dell'ambito del Progetto Unitario n°21 nella ZTO B1/16	NO	NO
<u>Modifiche di ZTO</u>			
Variante B15	Variazione di ZTO da C2 a C1 di area di urbanizzazione consolidata a Villafontana	NO	NO
Variante B16	Modifiche alle norme specifiche della C2/10 in via Spartidori e suo ridimensionamento, con individuazione di zona F100 "giardini privati"	SI	NO
Variante B17	Ampliamento ZTO Fi/11, Scuola materna di Malpasso	NO	SI
Variante B18	Modifica al limite dalla ZTO B1/170 con individuazione di un lotto a volumetria predefinita	SI	NO
<u>Correzioni errori materiali e integrazioni grafiche</u>			
Variante B19	Ridefinizione del limite della ZTO D1.2/6 per correzione di	NO	NO

	un errore materiale		
Variante B20	Modifiche alla ZTO C1/9 in via Cesare Pavese	SI	NO
Variante B21	Precisazione della zonizzazione del PUA n°34 Lucato Villa Tosi	NO	NO
Variante B22	Modifica alla delimitazione della B1/163 in via Amerigo Vespucci per correzione di mancato recepimento piano alienazioni	SI	SI
Variante B23	Introduzione della B1/196 in via Nicolò dei Conti per correzione di mancato recepimento piano alienazioni	SI	SI
Variante B24	Individuazione di area di pertinenza della linea ferroviaria con riduzione della ZTO B1/169	NO	NO
Variante B25	Ridefinizione del limite della ZTO B1/193 per correzione di un errore materiale	NO	NO
Variante B26	Precisazione della zonizzazione con l'individuazione di una ZTO Fp in via Marzabotto	NO	SI
Variante B27	Precisazione della zonizzazione con l'individuazione di tre parcheggi di urbanizzazione primaria nei PUA n°32 e n°33 in via Giovanni Calabria	NO	NO
Variante B28	Individuazione di un passaggio pedonale esistente	NO	NO
Variante B29	Ridimensionamento della fascia di rispetto della S.P.3 ter "Mediana"		
<u>Riconversione di edifici non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola</u>			
Variante B30	Individuazione di edificio non funzionale alle esigenze dell'azienda agricola presso Corte Poiana e riconversione del primo piano a destinazione residenziale	SI	NO
C - VARIANTI ESCLUSIVAMENTE NORMATIVE			
Variante C1	Integrazione all'Art.8 "Distanze da particolari manufatti"	NO	NO
Variante C2	Sostituzione del testo dell'Art. 28 "Gradi di protezione. Norme introduttive e generali" con l'Art.28 "Gradi di protezione"	NO	NO
Variante C3	Modifiche agli Articoli 34, 35, 36 e 37	NO	NO
Variante C4	Introduzione del comma 2 bis all'Art.43 "Nuovi spazi residenziali a bassa densità"	NO	NO
Variante C5	Integrazione dei contenuti dell'Art. 57 - Z.T.O. Fc - Aree per attrezzature e impianti di interesse comune	NO	NO
Variante C6	Modifiche all'Art.74 "Norme specifiche per le Z.T.O. A"	NO	NO
Variante C7	Edificio incongruo n°5		
Variante C8	Modifiche al Titolo IX Repertorio D	NO	NO
Variante C9	Integrazione alla voce "Strumento di intervento" in alcuni Progetti Norma nei quali si prevede l'attuazione con PUA	NO	NO
Variante C10	Integrazioni all'Art. 86 - Aree di progettazione unitaria – Piccoli nodi urbani	NO	NO
Variante C11	Modifiche all'Art.92 "Attività in Zona impropria individuate dal P.I."	NO	NO

3.2.3. - Modifiche al carico insediativo introdotte dalla Variante n°1 al P.I.

		Incidenza su Fabbisogno 2
Variante B5	Ridefinizione del Progetto Norma n°7	1.272
Variante B8	Modifiche al Progetto Norma n°20 con ampliamento dell'area interessata dall'Unità n°4	1.378
Variante B10	Modifica al limite dalla ZTO B1/171 con individuazione di un ambito soggetto a Progetto Unitario n°11	1.300
Variante B16	Modifiche alle norme specifiche della C2/10 in via Spartidori e suo ridimensionamento, con individuazione di zona F100	-1.493

	“giardini privati”	
Variante B18	Modifica al limite dalla ZTO B1/170 con individuazione di un lotto a volumetria predefinita	1.300
Variante B20	Modifiche alla ZTO C1/9 in via Cesare Pavese	647
Variante B22	Modifica alla delimitazione della B1/163 in via Amerigo Vespucci per correzione di mancato recepimento piano alienazioni	425
Variante B23	Introduzione della B1/196 in via Nicolò dei Conti per correzione di mancato recepimento piano alienazioni	4.837
Variante B30	Individuazione di edificio non funzionale alle esigenze dell'azienda agricola presso Corte Poiana e riconversione del primo piano a destinazione residenziale	642
	TOTALE	5.471

Ad un volume aggiuntivo di 5.471 mc. corrisponde a un incremento di 37 abitanti teorici, che passano dai 2.716 stimati dal Primo P.I. a 2.753.

Il corrispondente fabbisogno di standard viene quindi quantificato in:

4,5 mq.	x 2.753 ab.teor.	= 12.388,5 mq.	per attrezzature per l'istruzione
5,5 mq.	x 2.753 ab.teor.	= 15.141,5 mq.	per attrezzature di interesse comune
15 mq.	x 2.753 ab.teor.	= 41.295,0 mq.	per aree verdi o pavimentate ad uso pubblico parco, gioco e sport
5 mq.	x 2.753 ab.teor.	= 13.765,0 mq.	per aree di parcheggio

3.3. - Conclusioni sulle modifiche

I paragrafi precedenti evidenziano una serie di scostamenti rispetto al fabbisogno stimato nel Primo Piano degli Interventi.

	Fi	Fc	Fs	Fp
Fabbisogno 1	72.544	88.665,5	241.815	80.605
Fabbisogno 2	12.388,5	15.141,5	41.295	13.765
Fabbisogno 3	-	-	81.666	81.666
Fabbisogno 4	-	-	14.073	14.073
Sommano	84.932,5	103.807,0	378.849,0	190.109,0
Totale	757.697,5			

3.4. - Adeguatezza delle dotazioni territoriali

3.4.1. - Spazi e attrezzature di interesse comune. Una revisione e verifica del dimensionamento

In tema di attrezzature e spazi di uso pubblico la Variante n°1 conferma l'orientamento operativo richiesto dalla L.R.11/2004 già adottato in occasione del P.I.

A fronte del fabbisogno quantificato nei precedenti paragrafi, il Piano degli Interventi prevede una dotazione di standard (realizzati e previsti) in ZTO F e nei PUA vigenti, quantificata e illustrata nella seguente tabella:

Piano degli Interventi	Fi	Fc + Ft	Fs + Parco dei Mulini + Parco base aeronautica	Fp
	76.554	211.531	345.090	50.788
		48.094	301.897	4.171
			377.825	
PUA			Primari + secondari	Primari + secondari
	3.805	17.631	96.866	82.619
			172.878	32.888
Totale dotazioni	80.359	277.256	1.294.556	170.466
totale standard esistenti e in progetto (mq.)			1.822.637	

3.4.2. Verifica del dimensionamento. Conclusioni

La tabella conferma una dotazione complessiva di standard significativamente superiore rispetto al fabbisogno ipotizzato, anche nell'ipotesi di piena e completa realizzazione nelle zone residenziali e produttive e delle superfici destinate dal Piano degli Interventi a commercio e attività direzionali.

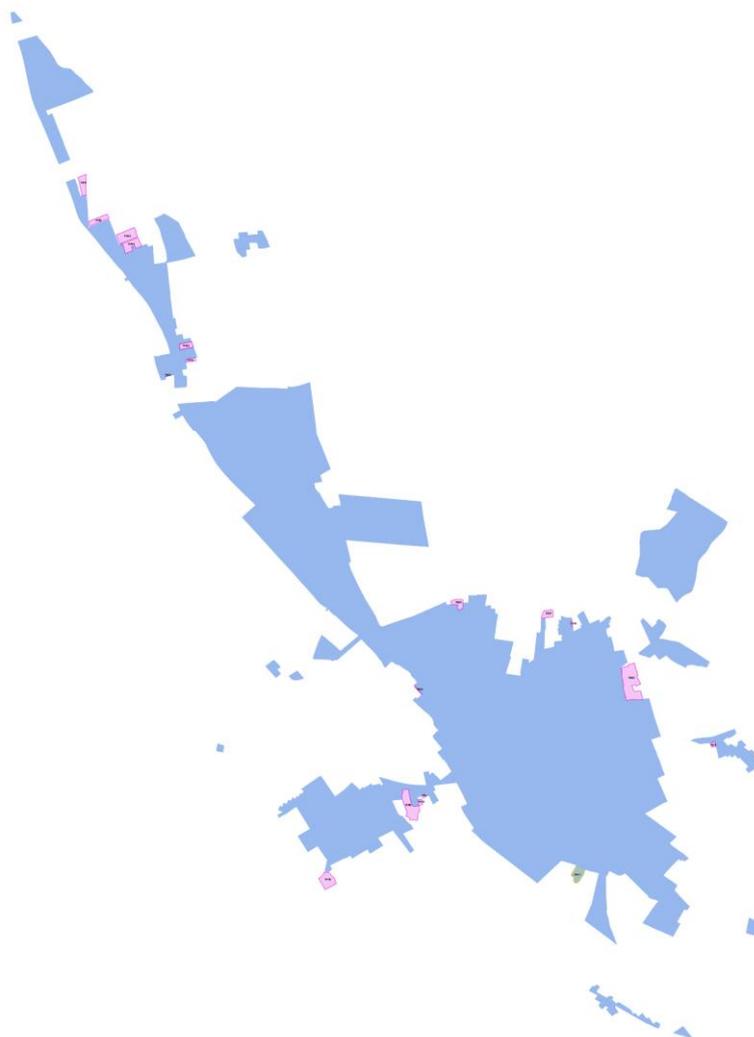
Come già evidenziato nella Relazione Programmatica del Primo P.I. rispetto ad un quadro di significativo sovradimensionamento degli standard, la dotazione di superfici destinata ad attrezzature scolastiche, rimane leggermente inferiore rispetto ai valori di riferimento per quel tipo di attrezzature, benché le modifiche introdotte dalla Variante aumentino le superfici destinate a ZTO Fi. Tuttavia, si ricorda che alcune attrezzature scolastiche sono funzionalmente connesse ad aree ad uso pubblico (parcheggi, attrezzature sportive, spazi aperti attrezzati...), che di fatto costituiscono una integrazione alle zone per l'istruzione, pur non costituendo una dotazione esclusiva di queste ultime.

Il dimensionamento dei servizi previsti dal P.I. risulta quindi soddisfatto e sostanzialmente coerente con le tipologie e quantità di servizi necessari a soddisfare le esigenze degli insediamenti esistenti e di nuova previsione.

3.5. Compatibilità con il P.A.T. – Estensione delle aree di trasformazione e quantitativo di suolo consumabile

La compatibilità del Piano degli Interventi con la disciplina regionale finalizzata al contenimento del consumo di suolo è stata verificata.

Per ciascun intervento di trasformazione è stato quantificato l'eventuale consumo di suolo programmato (aggiornando l'Elaborato n.5. "Registro del consumo di suolo" e il relativo allegato grafico in scala 1:10.000). Le quantità indicate costituiscono un'approssimazione per eccesso, corrispondente all'involuppo della sagoma planimetrica delle ZTO edificabili esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata. Tale dato, che non dà luogo ad alcun diritto edificatorio alternativo a quelli specificamente definiti dalle NTO, dovrà essere successivamente aggiornato sulla base degli interventi effettivamente realizzati.



Nella figura a destra: rappresentazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata (in azzurro), con individuazione delle aree interessate da interventi che comportano consumo di suolo (rosa) e degli interventi programmati di rinaturalizzazione (verde)

Consumo di suolo programmato (ST Mq.)	
Primo Piano degli Interventi (da Pr01 a Pr11)	125.417
Interventi programmati dalla Variante n°1 al P.I.	
• Pr13	107
• Pr14	2.359
• Pr15	647
• Pr16	365
• Pr17	560
• Pr18	1.732
sommano	5.770
Totale P.I. + V1 P.I.	131.187

Il quantitativo di suolo consumabile programmato è quindi compatibile con la disciplina regionale sul contenimento del consumo di suolo, recepita con la Variante n°1 al Piano di Assetto del Territorio, che stabilisce in 33,95 ha. la superficie territoriale trasformabile esterna agli "ambiti di urbanizzazione consolidata".

A - VARIANTI "TEMATICHE"

Variante A Eliminazione dell'elaborato n.2.3 Tav. "P.I. Zone Significative. Centro Storico di Bovolone" e sua sostituzione con l'Elaborato 2.3 "Zone Significative. Aree centrali di Bovolone e Villafontana"

B - VARIANTI PUNTUALI

Ricognizione PUA

Variante B1 Introduzione con finalità ricognitive del PUA n°72
Variante B2 Introduzione con finalità ricognitive del PUA n°73
Variante B3 Introduzione con finalità ricognitive del PUA n°74
Variante B4 Introduzione con finalità ricognitive del PUA n°75

Progetti Norma

Variante B5 Ridefinizione del Progetto Norma n°7
Variante B6 Modifiche al Progetto Norma n°10 Unità di intervento n°2 e 3
Variante B7 Modifiche al Progetto Norma n°17 con precisazione del limite verso la ZTO B1/97
Variante B8 Modifiche al Progetto Norma n°20 con ampliamento dell'area interessata dall'Unità n°4
Variante B9 Modifiche al Progetto Norma n°13 con diversa delimitazione delle unità 3 e 4

Progetto Unitari e norme specifiche

Variante B10 Modifica al limite dalla ZTO B1/171 con individuazione di un ambito soggetto a Progetto Unitario n°11
Variante B11 Introduzione del Progetto Unitario n°12 in via Ormaneto e relative norme specifiche
Variante B12 Introduzione dei Progetti Unitari n°13, 14, 15 in via Paradiso e relative norme specifiche
Variante B13 Introduzione dei Progetti Unitari n°16, 17, 18, 19, 20 in Piazza Pozza e via Trieste e relative norme specifiche
Variante B14 Introduzione dell'ambito del Progetto Unitario n°21 nella ZTO B1/16

Modifiche di ZTO

Variante B15 Variazione di ZTO da C2 a C1 di area di urbanizzazione consolidata a Villafontana
Variante B16 Modifiche alle norme specifiche della C2/10 in via Spartidori e suo ridimensionamento, con individuazione di zona F100 "giardini privati"
Variante B17 Ampliamento ZTO Fi/11, Scuola materna di Malpasso
Variante B18 Modifica al limite dalla ZTO B1/170 con individuazione di un lotto a volumetria predefinita

Correzioni errori materiali e integrazioni grafiche

Variante B19 Ridefinizione del limite della ZTO D1.2/6 per correzione di un errore materiale
Variante B20 Modifiche alla ZTO C1/9 in via Cesare Pavese
Variante B21 Precisazione della zonizzazione del PUA n°34 Lucato Villa Tosi
Variante B22 Modifica alla delimitazione della B1/163 in via Amerigo Vespucci per correzione di mancato recepimento piano alienazioni
Variante B23 Introduzione della B1/196 in via Nicolò dei Conti per correzione di mancato recepimento piano alienazioni
Variante B24 Individuazione di area di pertinenza della linea ferroviaria con riduzione della ZTO B1/169
Variante B25 Ridefinizione del limite della ZTO B1/193 per correzione di un errore materiale
Variante B26 Precisazione della zonizzazione con l'individuazione di una ZTO Fp in via Marzabotto
Variante B27 Precisazione della zonizzazione con l'individuazione di tre parcheggi di urbanizzazione primaria nei PUA n°32 e n°33 in via Giovanni Calabria
Variante B28 Individuazione di un passaggio pedonale esistente

Variante B29	Ridimensionamento della fascia di rispetto della S.P.3 ter “Mediana” <u>Riconversione di edifici non funzionali alle esigenze dell’azienda agricola</u>
Variante B30	Individuazione di edificio non funzionale alle esigenze dell’azienda agricola presso Corte Poiana e riconversione del primo piano a destinazione residenziale

C - VARIANTI ESCLUSIVAMENTE NORMATIVE

Variante C1	Integrazione all’Art.8 “Distanze da particolari manufatti”
Variante C2	Sostituzione del testo dell’Art. 28 “Gradi di protezione. Norme introduttive e generali” con l’Art.28 “Gradi di protezione”
Variante C3	Modifiche agli Articoli 34, 35, 36 e 37
Variante C4	Introduzione del comma 2 bis all’Art.43 “Nuovi spazi residenziali a bassa densità”
Variante C5	Integrazione dei contenuti dell’Art. 57 - Z.T.O. Fc - Aree per attrezzature e impianti di interesse comune
Variante C6	Modifiche all’Art.74 “Norme specifiche per le Z.T.O. A”
Variante C7	Edificio incongruo n°5
Variante C8	Modifiche al Titolo IX Repertorio D
Variante C9	Integrazione alla voce “Strumento di intervento” in alcuni Progetti Norma nei quali si prevede l’attuazione con PUA
Variante C10	Integrazioni all’Art. 86 - Aree di progettazione unitaria – Piccoli nodi urbani
Variante C11	Modifiche all’Art.92 “Attività in Zona impropria individuate dal P.I.”

A - Variante "tematica"

Variante A – Eliminazione dell’elaborato n.2.3 Tav. “P.I. Zone Significative. Centro Storico di Bovolone” e sua sostituzione con l’Elaborato 2.3 “Zone Significative. Aree centrali di Bovolone e Villafontana”

Descrizione e note La variante sostituisce l’elaborato relativo al centro storico di Bovolone con un nuovo elaborato che estende il dettaglio ad alcune, significative aree limitrofe al centro storico e comprendente il centro storico di Villafontana.

Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.3 “Zone Significative. Aree centrali di Bovolone e Villafontana” (scala 1:1000)

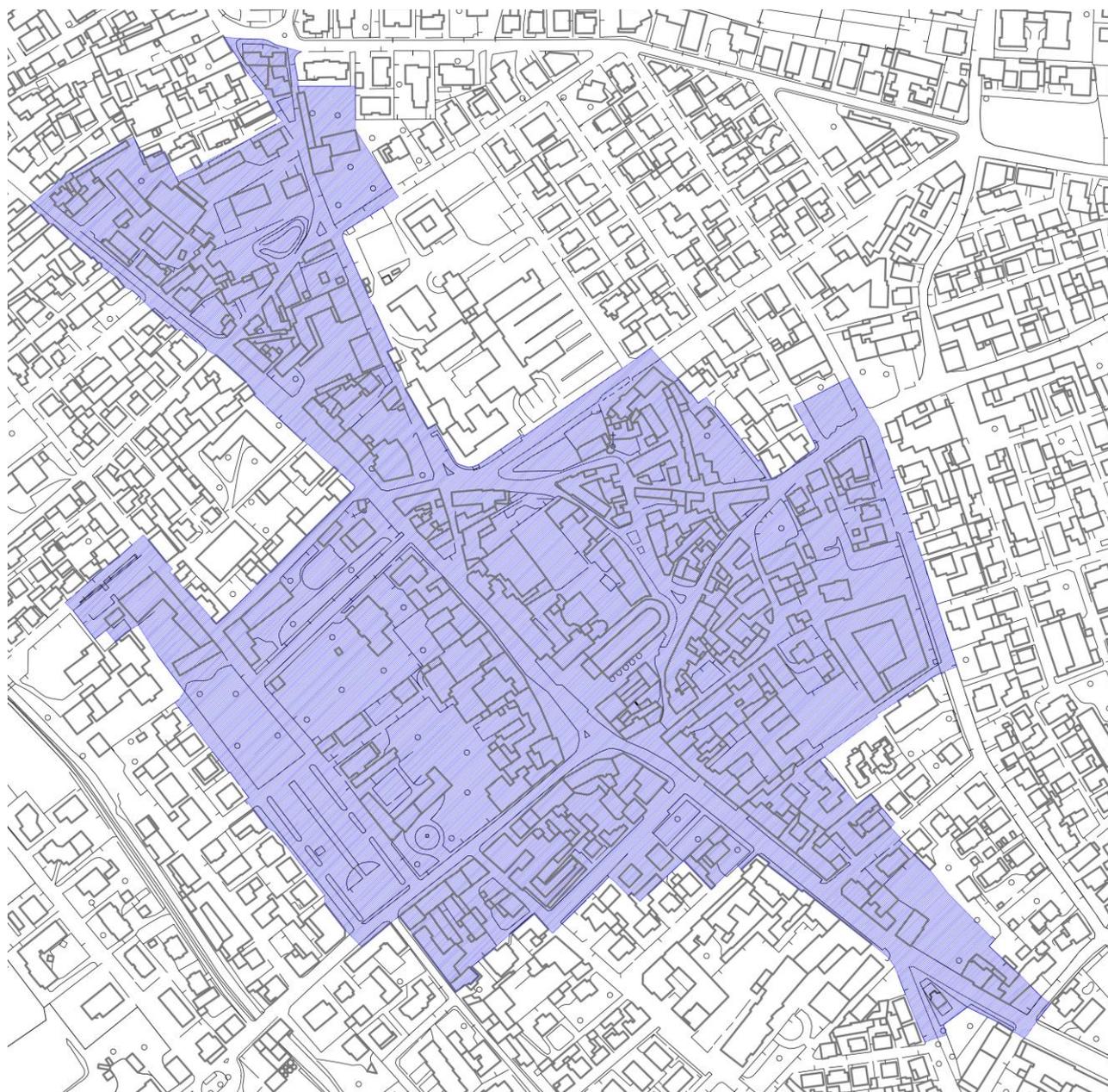
N.T.O. -

Proponente

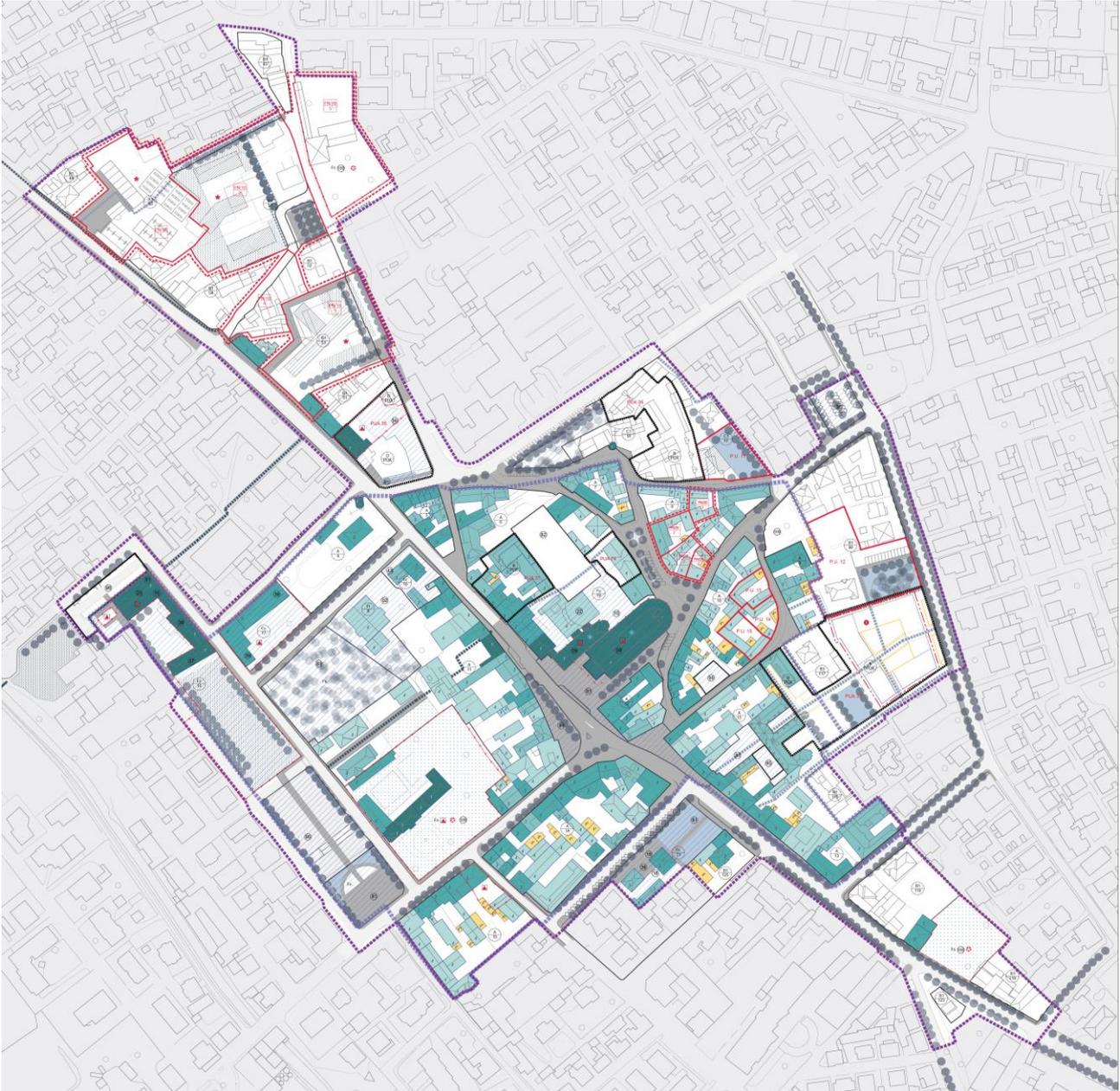
-

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. La Variante interessa aspetti di carattere architettonico-edilizio relativi ad aree classificate come “urbanizzazione consolidata”, senza modificare le destinazioni dei suoli



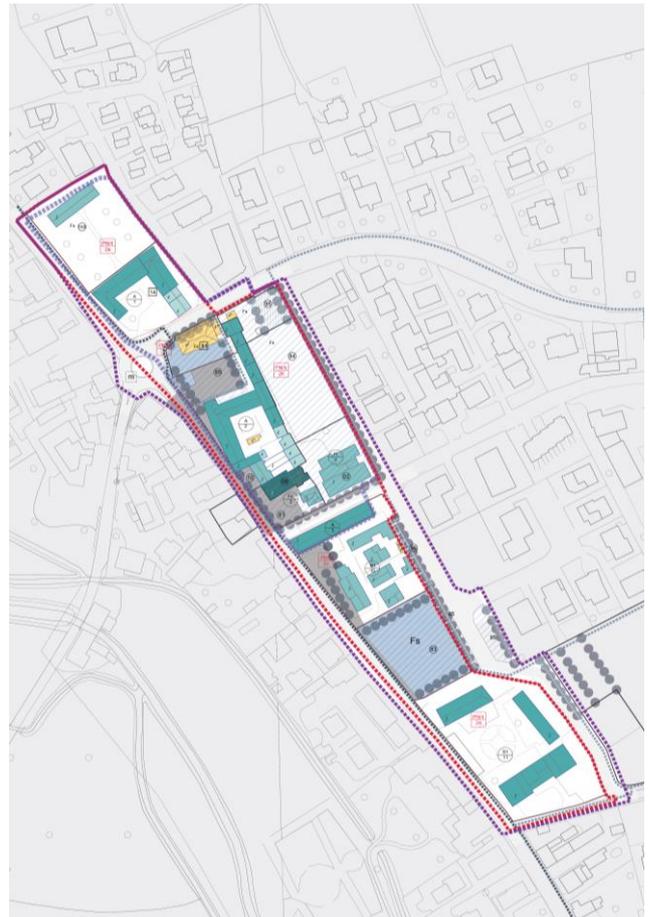
Ambito interessato dall’Elaborato 2.3 “Zone Significative. Aree centrali di Bovolone e Villafontana”. Area di Bovolone (scala 1:5000)



Elaborato 2.3 "Zone Significative. Aree centrali di Bovolone e Villafontana". Area di Bovolone (originale in scala 1:1000)



Ambito interessato dall'Elaborato 2.3 "Zone Significative. Aree centrali di Bovolone e Villafontana". Area di Villafontana (scala 1:5000)



Elaborato 2.3 "Zone Significative. Aree centrali di Bovolone e Villafontana". Area di Villafontana (originale in scala 1:1000)

A seguito della presente Variante A l'Art. 1 – "Elaborati del Piano degli Interventi" è modificato come segue al comma 1:

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. 4 foglio).~~
 - Elaborato n.2.3 Tav. "P.I. Zone Significative. Aree centrali di Bovolone e Villafontana" (scala 1:1.000. n. 1 foglio).
 - 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).

B - Varianti puntuali

Negli estratti cartografici le aree oggetto di variante sono delimitate con perimetro di colore blu

Ricognizione PUA

Variante B1- Introduzione con finalità ricognitive del PUA n°72

Descrizione e note La variante riporta negli elaborati grafici il perimetro e l'assetto previsto dal PUA "Villaggio Don Bosco", non ricompreso nella ricognizione precedentemente effettuata in occasione del Primo P.I.
La zonizzazione delle aree limitrofe è modificata di conseguenza, così come l'area interessata dall'unità di Intervento n°4 del Progetto Norma n°7 (si veda a riguardo la variante B6)

Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.1
Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.2 Tav.3

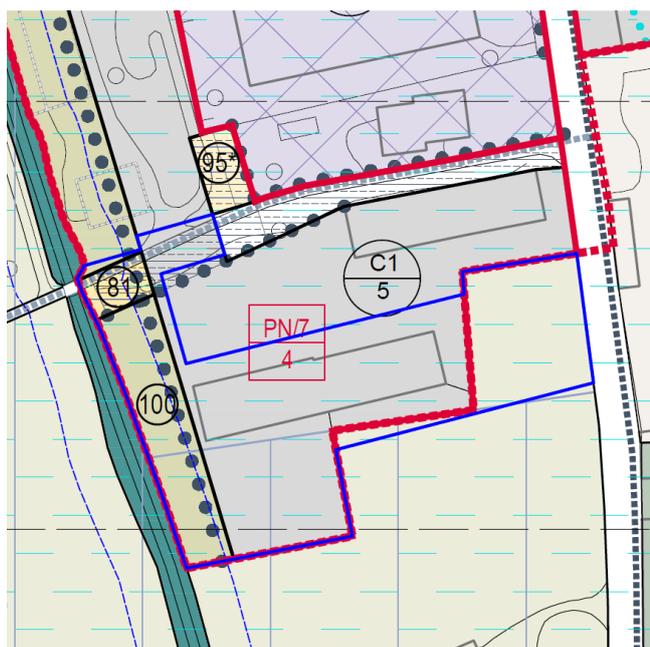
N.T.O. Integrazione all'Art. 81 - Aree interessate da P.U.A. vigenti o dal riferimento alle corrispondenti NTA con l'introduzione del PUA n°72

Proponente

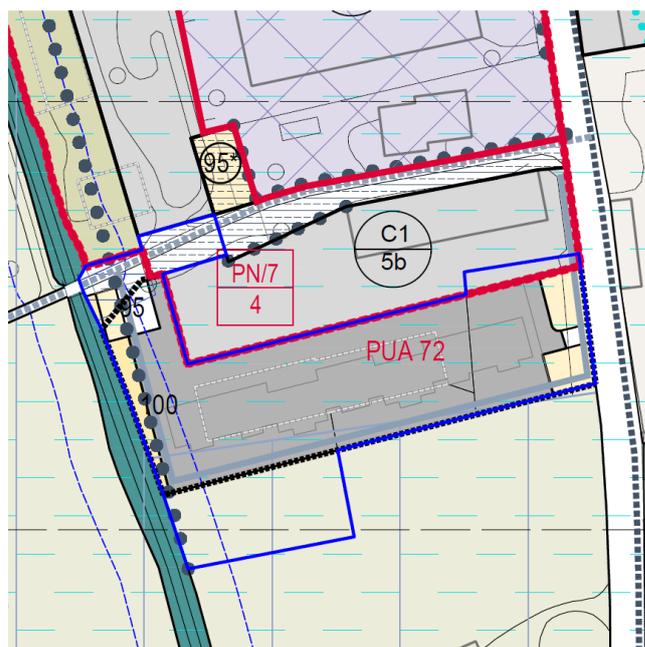
-

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. Si tratta di ricognizione di PUA vigente che interessa aree classificate come "urbanizzazione consolidata" nel PAT.



P.I. vigente (scala 1:2000)



P.I. variante (scala 1:2000)

Variante B2 – Introduzione con finalità ricognitive del PUA n°73

Descrizione e note La variante riporta negli elaborati grafici il perimetro e l'assetto previsto dal PUA "Piano di Recupero corte Girardi a San Pierin", non ricompreso nella ricognizione precedentemente effettuata in occasione del Primo P.I.

Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.4
Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.7

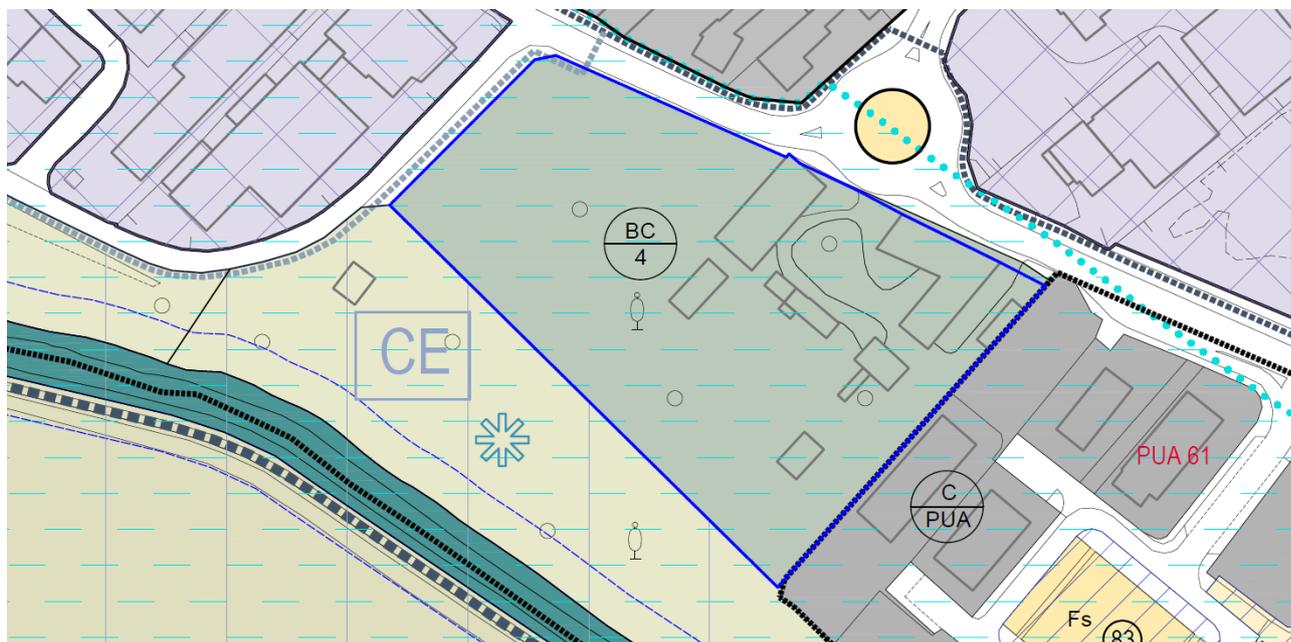
N.T.O. Integrazione all'Art. 81 - Aree interessate da P.U.A. vigenti o dal riferimento alle corrispondenti NTA con l'introduzione del PUA n°73

Proponente

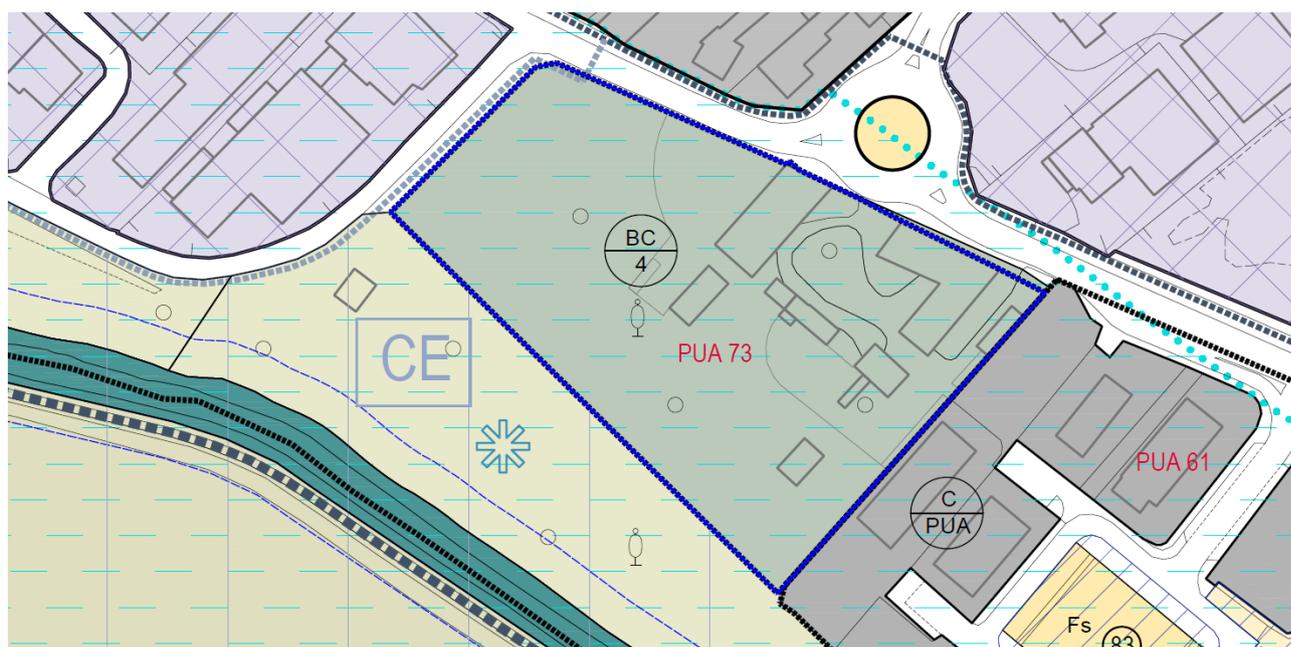
-

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. Si tratta di ricognizione di PUA vigente senza modifica alla zonizzazione.



P.I. vigente (scala 1:2000)



P.I. variante (scala 1:2000)

Variante B3 - Introduzione con finalità ricognitive del PUA n°74

Descrizione e note

La variante riporta negli elaborati grafici il perimetro e l'assetto previsto dal PUA "Piano di Recupero Piazza Pozza Madonnina", non ricompreso nella ricognizione precedentemente effettuata in occasione del Primo P.I.

Negli elaborati grafici inoltre vengono introdotte alcune integrazioni e correzioni:

- la ZTO A/6 è articolata in 6° e 6b;
- il cartiglio all'interno del vicino PUA 37 è modificato da B/PUA a A/PUA;
- viene introdotto il tracciato di un percorso pedonale di collegamento tra Piazza Pozza e via Carlo Alberto;
- è ridefinito il limite tra la ZTO Fc/19 con codice 10 e la ZTO con codice 82.

Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.4
Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.4
Elaborato n.2.3 "P.I. Zone Significative. Aree centrali di Bovolone e Villafontana", (scala 1:1000)

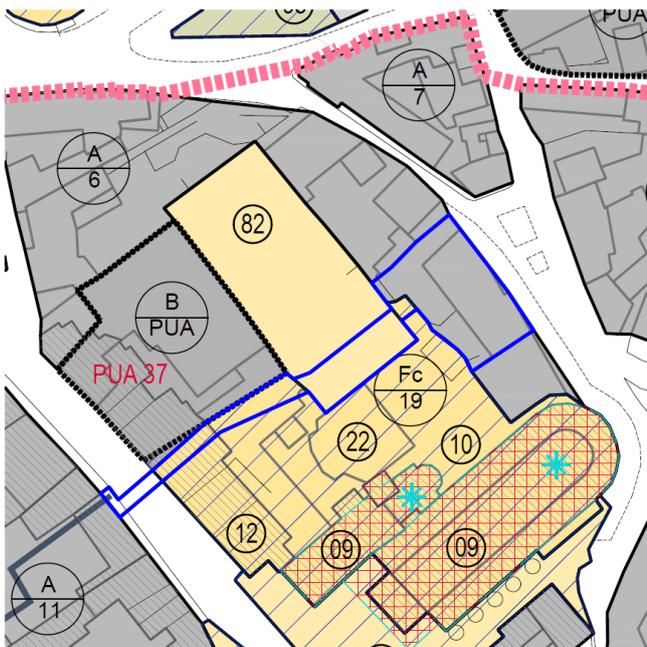
N.T.O. Integrazione all'Art. 81 - Aree interessate da P.U.A. vigenti o dal riferimento alle corrispondenti NTA con l'introduzione del PUA n°74

Proponente

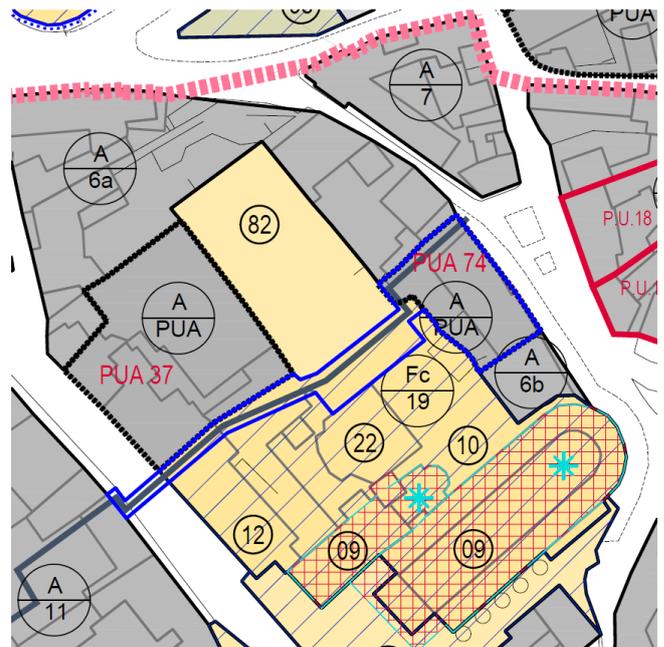
-

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. Si tratta di ricognizione di PUA vigente, con opere già realizzate, che interessa aree classificate come "urbanizzazione consolidata" nel PAT.



P.I. vigente (scala 1:2000)



P.I. variante (scala 1:2000)

Variante B4 - Introduzione con finalità ricognitive del PUA n°75

Descrizione e note La variante riporta negli elaborati grafici il perimetro e l'assetto previsto dal PUA "Piano di Recupero Immobiliare Serena, via Garibaldi", non ricompreso nella ricognizione precedentemente effettuata in occasione del Primo P.I.

Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.4
Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.4, Tav.6
Elaborato n.2.3 "P.I. Zone Significative. Aree centrali di Bovolone e Villafontana", (scala 1:1000)

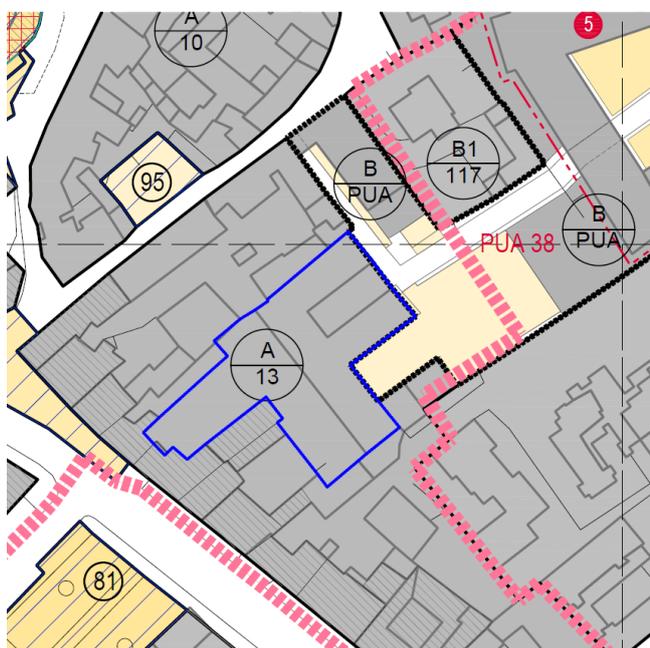
N.T.O. Integrazione all'Art. 81 - Aree interessate da P.U.A. vigenti o dal riferimento alle corrispondenti NTA con l'introduzione del PUA n°75

Proponente

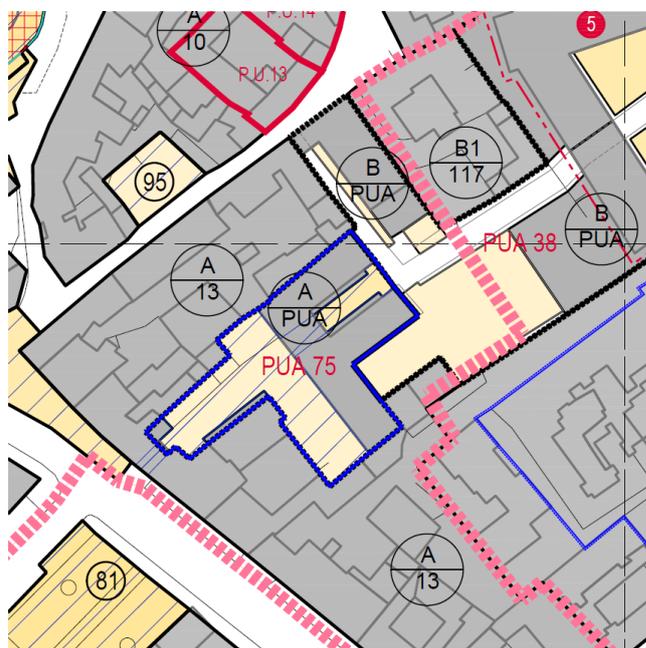
-

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. Si tratta di ricognizione di PUA vigente, con opere già realizzate, che interessa aree classificate come "urbanizzazione consolidata" nel PAT.



P.I. vigente (scala 1:2000)



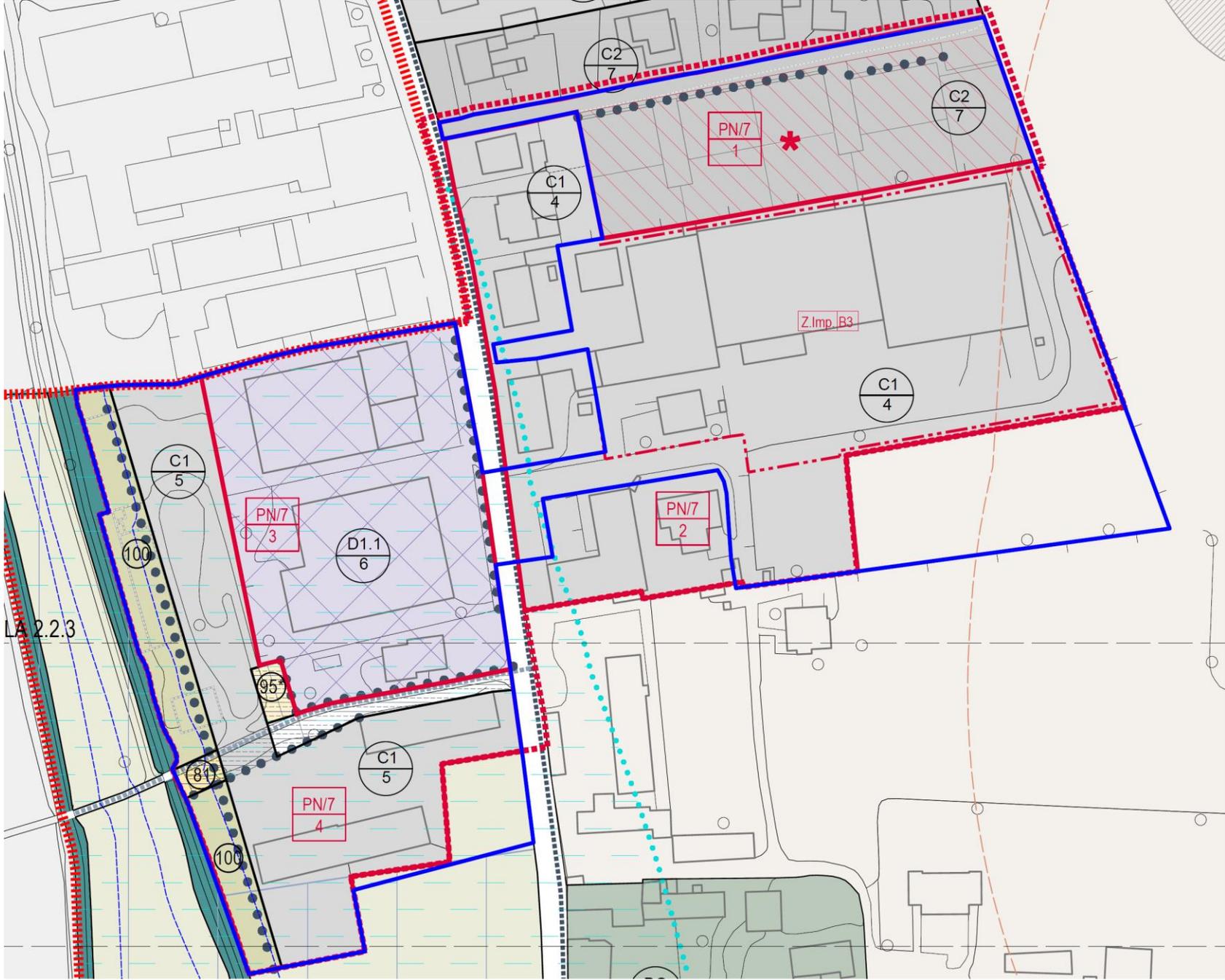
P.I. variante (scala 1:2000)

Progetti Norma

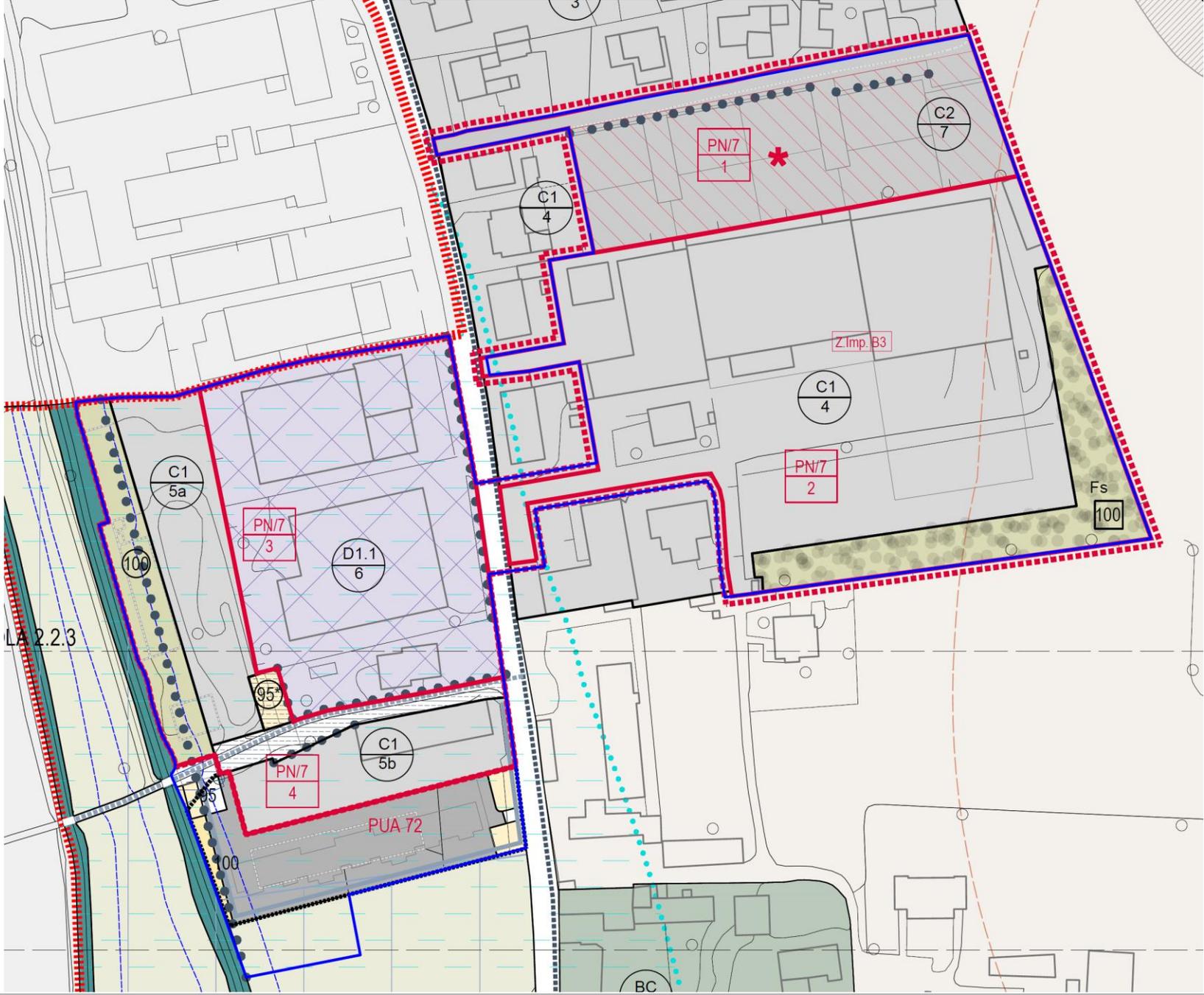
Variante B5 - Ridefinizione del Progetto Norma n°7

Descrizione e note	<p>La variante è articolata in tre parti:</p> <ul style="list-style-type: none">• B5.1 - Ridefinizione dell'unità di intervento 4 del Progetto Norma n°7, che viene ridotta a seguito di una più precisa ricognizione dei PUA vigenti, la quale ha messo in luce l'esistenza del PUA "Villaggio Don Bosco", il cui ambito viene escluso dal Progetto Norma.• B5.2 - Modifiche apportate all'Unità di intervento n°2 del Progetto Norma 7, con ampliamento della ZTO C1 e introduzione di un'area verde con funzioni di mitigazione paesaggistica.• B5.3 - Integrazione alle norme relative all'"Attività in zona impropria" da confermare compresa nell'Unità di intervento n°2 del Progetto Norma 7.
Modifiche	<p><i>Elaborati grafici</i> Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.1 Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.2, Tav.3</p> <p>N.T.O. SI</p>
Proponente	FORNASARI Renato (limitatamente alle modifiche all'UMI n°2 del Progetto Norma)
Attinenza con questioni di carattere ambientale	<p>La modifica B5.1 consegue a una più precisa ricognizione dei PUA vigenti e pertanto non ha attinenza a questioni di carattere ambientale.</p> <p>Limitatamente ai punti 5.2 e 5.3 viene predisposta scheda di VFSA</p>

P.I. vigente
(scala 1:2000)



P.I. variante
(scala 1:2000)



B5.1 - Modifiche normative connesse alla variante al Progetto Norma n°7

Ridefinizione dell'unità di intervento 4 del Progetto Norma n°7, che viene ridotta a seguito di una più precisa ricognizione dei PUA vigenti, la quale ha messo in luce l'esistenza del PUA "Villaggio Don Bosco", il cui ambito viene escluso dal Progetto Norma.

All'Art. 78 – "Norme specifiche per le Z.T.O. C1" la riga della tabella riferita alla ZTO C1/5 è modificata come segue:

<i>C1/5a - 5b</i>	<i>Interessata dal Progetto Norma n 7 - Galleria di Villafontana – Tra il territorio agricolo e il parco dei Mulini</i>
-------------------	---

B5.2 - Modifiche normative connesse alla variante al Progetto Norma n°7

Modifiche apportate all'Unità di intervento n°2 del Progetto Norma 7, con ampliamento della ZTO C1 e introduzione di un'area verde con funzioni di mitigazione paesaggistica.

All'Art. 85 "Progetti Norma" il Progetto Norma n.7 – "Galleria di Villafontana – Tra il territorio agricolo e il parco dei Mulini"; viene modificato nella parte introduttiva e nell'Unità di Intervento n°4, riportati in estratto nelle pagine seguenti.

Progetto Norma n 7 - Galleria di Villafontana – Tra il territorio agricolo e il parco dei Mulini



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 funzioni 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~~
51.408

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*

AMBITO DI INTERVENTO 7.2 – RIORDINO DI SPAZI COMMERCIALI E RESIDENZE VERSO IL PAESAGGIO AGRARIO



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 **nell'area** 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**
22.760

Servizi e spazi di uso pubblico

aree verdi e pavimentate (standard primari)

(in relazione al programma)

parcheggi a raso (standard primari)

(in relazione al programma)

Residenze e attività economiche

residenze e attività compatibili (comprensive dell'esistente)	Vol. (max)	Edif.	MC. 28.726 <u>19.475</u>
---	---------------	-------	--

Strumento di intervento

Gli interventi di riconversione a destinazione residenziale si attuano con Piano Urbanistico Attuativo.

Il PUA dovrà essere sottoposto alla disciplina prevista per la Valutazione Ambientale Strategica.

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

Criteria per gli interventi

Gli interventi di trasformazione dovranno in ogni caso connettersi alla realizzazione di un'area verde di filtro verso il paesaggio agricolo nella ZTO Fs 100, all'interno della quale andranno preferibilmente localizzati gli spazi di laminazione necessari per garantire la conservazione di condizioni di invarianza idraulica.

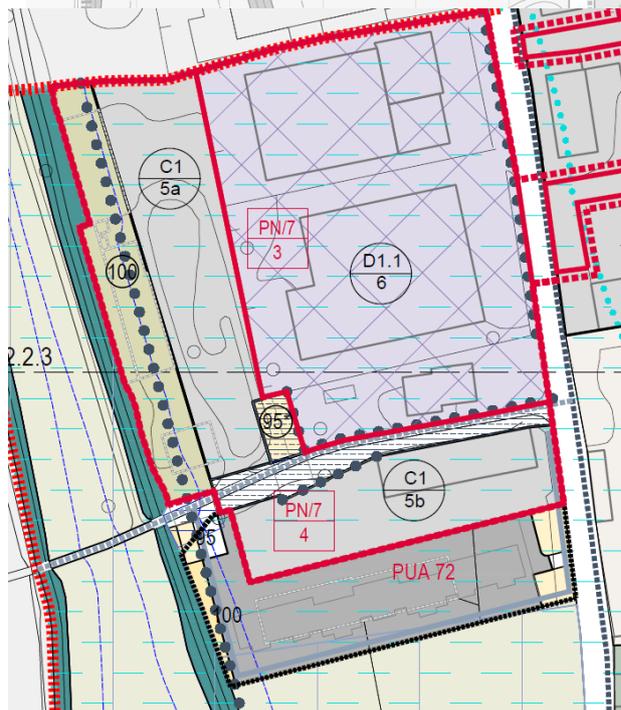
UNITÀ DI INTERVENTO 7.4 – RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA E RECUPERO AMBIENTALE DI UN'AREA AL MARGINE DEL PARCO DEI MULINI



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"⁴, 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, **Fs84**, Fs98, Fp

SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ. **12.837**
9.115

Servizi e spazi di uso pubblico
aree verdi e pavimentate (standard primari)

Area (min.) MQ.
MQ. **375**
344

parcheggi a raso (standard primari)

MQ. **205**

⁴ Si rinvia all'Articolo "Strade" nel REC

			<u>186</u>
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ.	8.500 <u>5.970</u>
residenze e attività compatibili (comprehensive dell'esistente)	Vol. (max)	Edif.	MC. 8.788 <u>7.825</u>
	<u>così</u>		
	<u>distribuiti:</u>		<u>3.325</u>
	<u>ZTO C1/5a</u>		<u>4.500</u>
	<u>ZTO C1/5b</u>		

Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo, referito all'intero ambito di ciascuna delle due ZTO C1/5

Il PUA dovrà essere sottoposto alla disciplina prevista per la Valutazione Ambientale Strategica.

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; limitatamente alla ZTO C1/5b sono inoltre ammessi, con permesso di costruire convenzionato, interventi di cui alla lettera d), qualora gli stessi siano caratterizzati dalla conferma dell'impianto planimetrico e 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~~ dell'edificio esistente 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.

B5.3 - Modifica normativa riferita all'Attività in Zona impropria" compresa nel Progetto Norma n°7

Integrazione alle norme relative all'Attività in zona impropria" da confermare compresa nell'Unità di intervento n°2 del Progetto Norma 7.

All'Art. 92 – "Attività in Zona impropria individuate dal P.I." Le norme specifiche relative all'attività con codice Z.Imp. B3 sono integrate come segue:

Codice	Localizzazione	Note ed eventuali norme specifiche
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" <u>Per l'attività esistente sono ammessi ampliamenti degli spazi destinati a deposito fino ad una superficie coperta aggiuntiva di 3.000 mq.</u>

Variante B6 - Modifiche al Progetto Norma n°10 Unità di intervento n°2 e 3

Descrizione e note

La modifica all'Unità di Intervento n°2 deriva da un confronto con i proprietari delle aree coinvolte e riformula l'ipotesi di trasformazione radicale dell'area, suggerita dalla previgente versione del Progetto Norma.

Le modifiche interessano inoltre la proposta di snodo viabilistico all'incrocio tra via Ospedale, via Verdi, Via Canton e via Angelo Cappa, dove la rotatoria prevista del P.I. vigente viene sostituita dalla previsione di una "piazzetta", attraverso la quale gli incroci vengono distanziati e resi più sicuri.

Con la modifica all'Unità di intervento n°3 si ridefinisce l'assetto previsto dal Primo Piano degli Interventi per l'area occupata dai volumi abbandonati dell'ex Consorzio Agrario. Le modifiche introdotte si propongono la costituzione di un doppio sistema di spazi aperti rivolti verso via Roma e verso via Ospedale dove sono localizzate aree pavimentate e parcheggi ad uso pubblico.

Verso via Roma una piazzetta pavimentata e alberata avanza occupando parte del sedime stradale, la cui sezione viene ridotta, in modo da segnalare l'ingresso al centro storico di Bovolone e indurre un rallentamento nella marcia dei veicoli.

Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.4
 Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.4, Tav.4
 Elaborato n.2.3 "P.I. Zone Significative. Aree centrali di Bovolone e Villafontana", (scala 1:1000)

N.T.O. SI

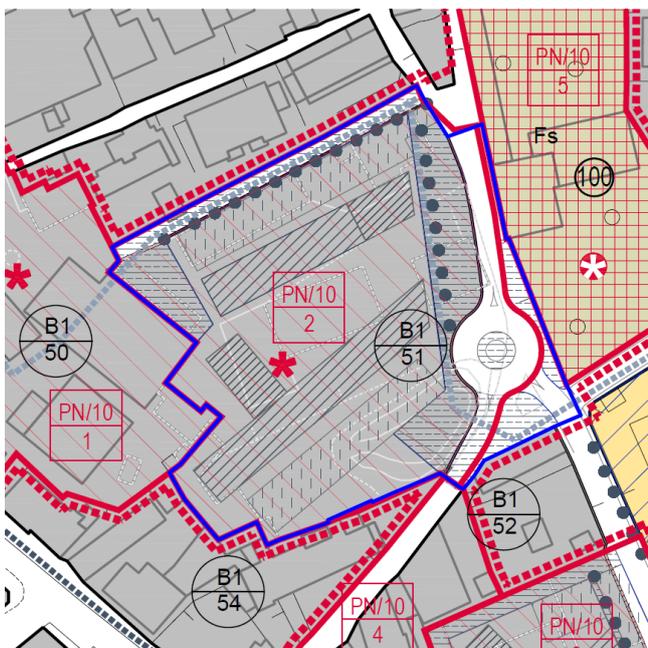
Proponente

-

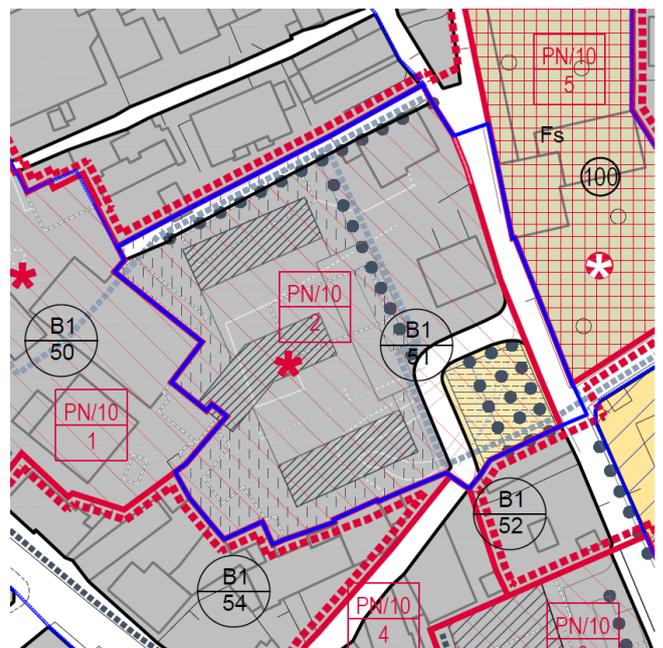
Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. La Variante modifica alcuni dettagli relativi ad aree classificate dal PAT come "Urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale"; pertanto non vengono apportate variazioni a quanto già valutato in sede di PAT.

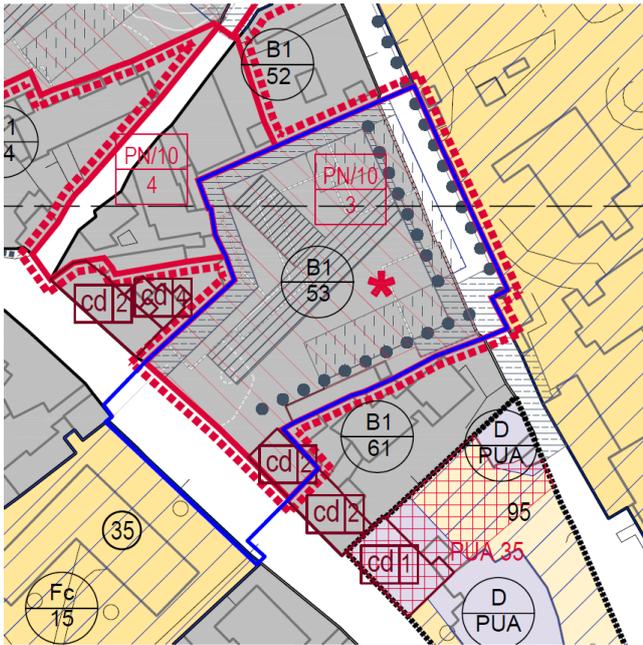
In ogni caso gli interventi nell'area si attuano con PUA, il quale sarà soggetto al rispetto della disciplina prevista per la VAS.



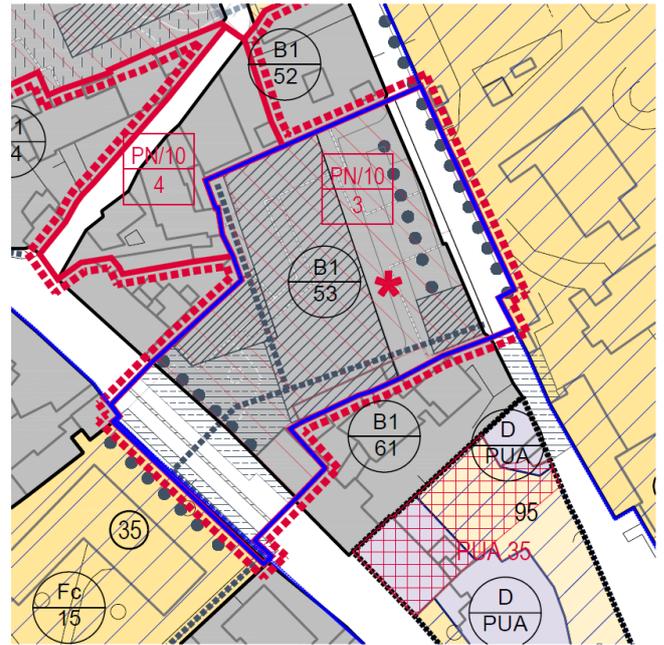
P.I. vigente (scala 1:2000)



P.I. variante (scala 1:2000)



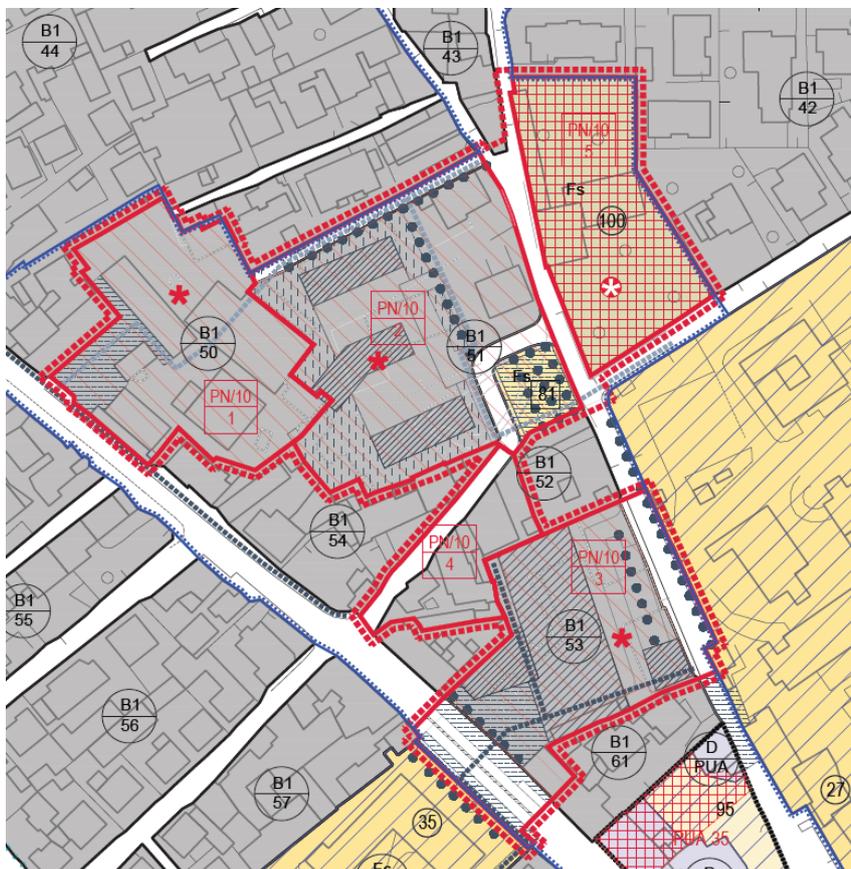
P.I. vigente (scala 1:2000)



P.I. variante (scala 1:2000)

All'Art. 85 "Progetti Norma" il Progetto Norma n.10 – "Estendere il sistema dei luoghi centrali"; viene modificato nella parte introduttiva e nelle Unità di Intervento n°2 e n°3, riportati in estratto nelle pagine seguenti.

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 e aree pavimentate che si articolano e si estendono in profondità verso l'interno delle aree; lungo via Ospedale sono localizzati spazi di parcheggio, aree pavimentate e i giardini privati entro i 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-Via Canton e via Angelo Cappa una piccola rotatoria introduce una discontinuità lungo l'asse, consente di distribuire sia alcuni accessi agli spazi residenziali, sia un insieme di parcheggi, spazi verdi e pavimentati, viene prevista la realizzazione di una "piazzetta", attraverso la quale gli incroci stradali vengono distanziati e resi più sicuri, 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

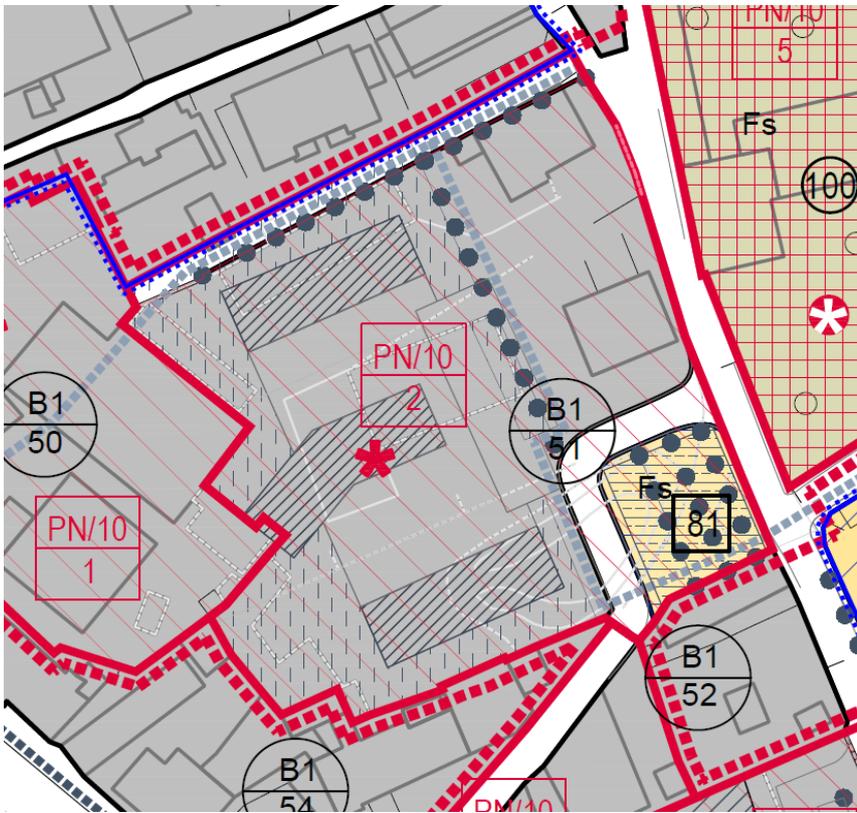
MQ. 26.485

27.480

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

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 attraverso i quali riordinare le intersezioni stradali dotare l'area di un nuovo

spazio pubblico, valorizzando la presenza della Villa Panteo Tebaldi Maestrello e il del suo parco.

Z.T.O. di appartenenza

B1, infrastrutture di viabilità

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ.	8.512 <u>8.395</u>
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ.	
aree verdi e pavimentate (standard primari in ZTO Fs 81)			655
parcheggi a raso e percorsi pedonali (standard primari in ZTO B1)			445
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f. (max)	MQ.	6.455
residenze e attività compatibili (Vol. Edif. Predefinito comprensivo dell'esistente)	Vol. Edif. (max)	MC.	16.500

Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo.

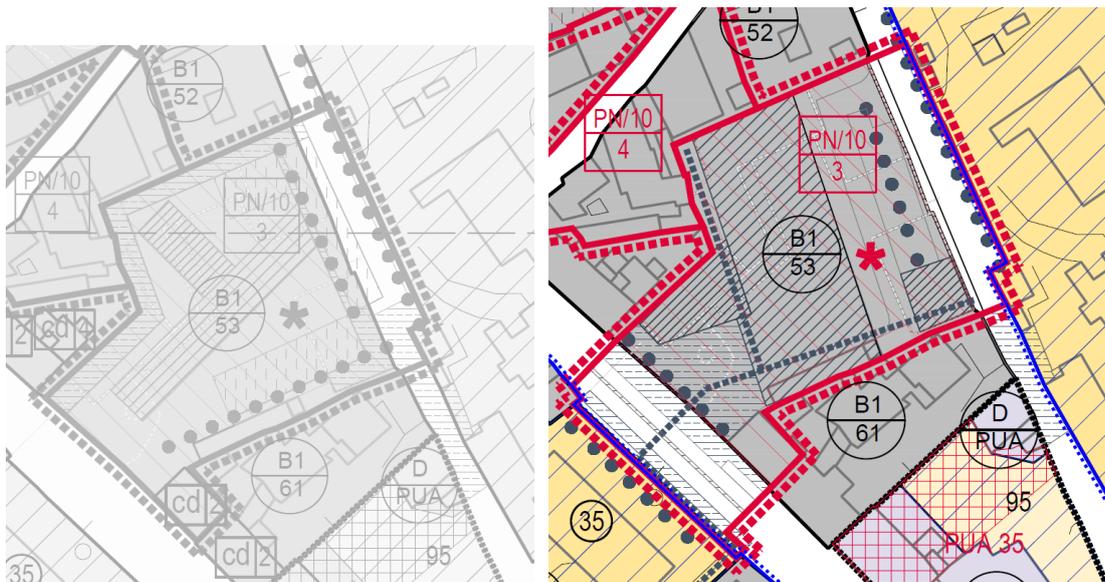
Il PUA dovrà essere sottoposto alla disciplina prevista per la Valutazione Ambientale Strategica.

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
		6.430
Servizi e spazi di uso pubblico	Area (min.)	MQ.
aree verdi e pavimentate (standard primari)		<u>535</u>
parcheggi a raso (standard primari)		<u>285</u>
<u>interventi esterni alla ZTO B1 di sistemazione della sede stradale in conformità ai "criteri per gli interventi", da precisarsi nella convenzione del PUA, sono assimilati a opere di urbanizzazione primaria</u>		
Residenze e attività economiche	S.f (max)	MQ. n.d.
Residenze e attività compatibili (Vol. Edif. Predefinito, <u>escluso il volume dell'edificio con grado di protezione 2 lungo via Roma</u>)	Vol. Edif. (max)	MC. 10.950

Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo. Il PUA dovrà essere sottoposto alla disciplina prevista per la Valutazione Ambientale Strategica. 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;
- gli spazi pavimentati lungo via Roma dovranno configurarsi in modo da rendere evidente l'ingresso in una zona "sensibile" del centro storico, prevedendo eventualmente la realizzazione di un'estesa "piattaforma" di pavimentazione sopraelevata e/o il restringimento della corsia carrabile;

- 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.

La quota di volume predefinito destinato a usi diversi dalla residenza non potrà superare l'80%.

Variante B7 - Modifiche al Progetto Norma n°17 con precisazione del limite verso la ZTO B1/97

Descrizione e note

La variante modifica il limite tra una zona di completamento residenziale e il Progetto Norma n°17, attraverso il quale vengono dettate norme per un intervento di ridefinizione del margine di un'area a destinazione residenziale e la realizzazione di spazi aperti ad uso pubblico.

La modificazione introdotta recepisce una richiesta avanzata in occasione delle osservazioni al Promo Piano degli Interventi e ritenuta non accoglibile perché "sostanziale".

Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.4
Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.7

N.T.O. SI

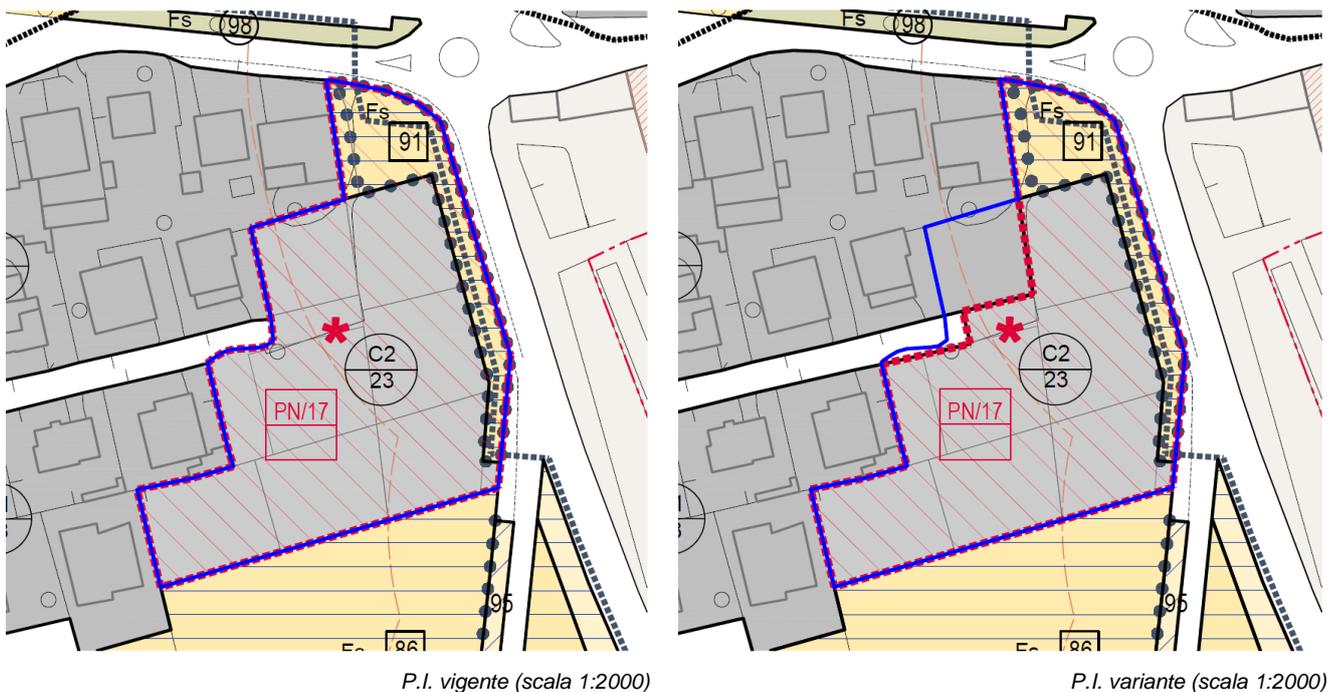
Proponente

-

Attinenza con questioni di carattere ambientale

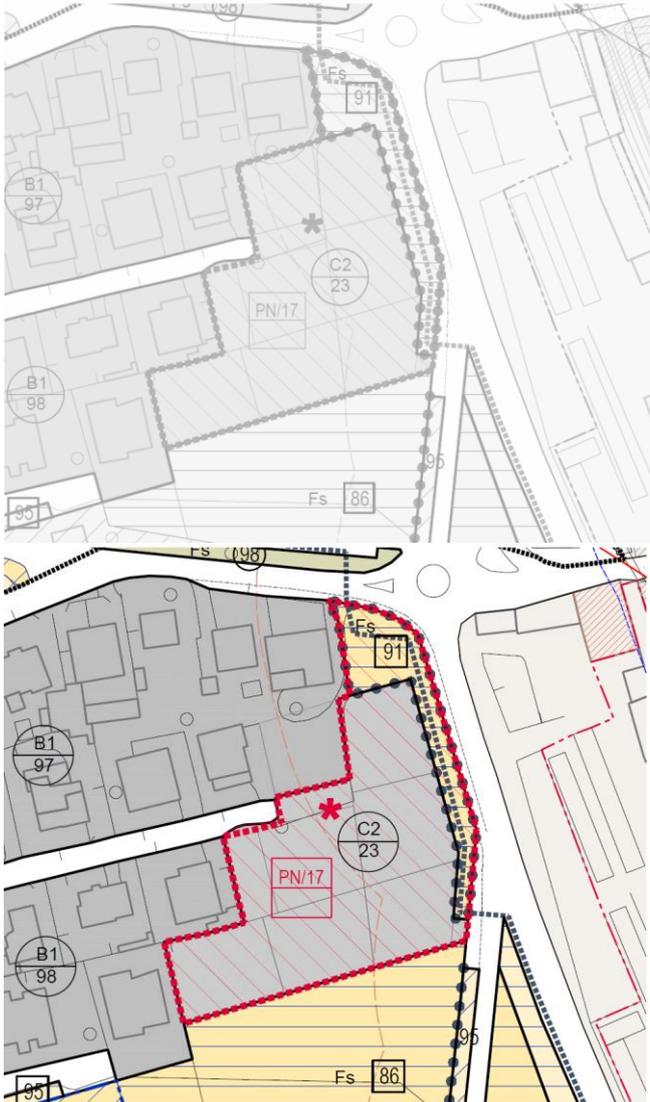
Non attinente. La Variante modifica alcuni dettagli relativi ad aree classificate dal PAT come "Urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale"; pertanto non vengono apportate variazioni a quanto già valutato in sede di PAT.

In ogni caso gli interventi nella ZTO C2 si attuano con PUA, il quale sarà soggetto al rispetto della disciplina prevista per la VAS.



All'Art. 85 "Progetti Norma" il Progetto Norma n.17 – "Residenze e una banda verde in Via Milano"; viene modificato come segue.

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 ~~6.800-6.625~~ mc. corrispondenti a un indice di circa ~~1,16~~ 1.26 mc/mq. 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 mq.) per consentire
C2, Fs

SUPERFICIE TERRITORIALE		MQ. <u>7.037</u>
		<u>6.487</u>
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ. <u>1.380</u>
		<u>1.325</u>
<u>aree verdi e pavimentate (standard primari nella Z.T.O. Fs)</u>		MQ. <u>235</u>
<u>parcheggi a raso (standard primari)</u>		MQ. <u>460</u>
		<u>125</u>

aree verdi e pavimentate in Z.T.O. Fs		MQ. 1.220 <u>965</u>
<hr/>		
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ. 5.615 <u>5.258</u>
residenze e attività compatibili (Vol. Edif. predefinito)	Vol. Edif. (max)	MC. 6.800 <u>6.625</u>
<hr/>		
Strumento di intervento		
Piano Urbanistico Attuativo.		
<u>Il PUA dovrà essere sottoposto alla disciplina prevista per la Valutazione Ambientale Strategica.</u>		
<hr/>		
Criteria 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		

Variante B8 - Modifiche al Progetto Norma n°20 con ampliamento dell'area interessata dall'Unità n°4

Descrizione e note La variante modifica il limite tra la ZTO B1/126 e la C2/26, la quale viene ampliata estendendo, di conseguenza l'area interessata dall'Unità di interventi n°4 del Progetto Norma 20

Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.4
Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.7

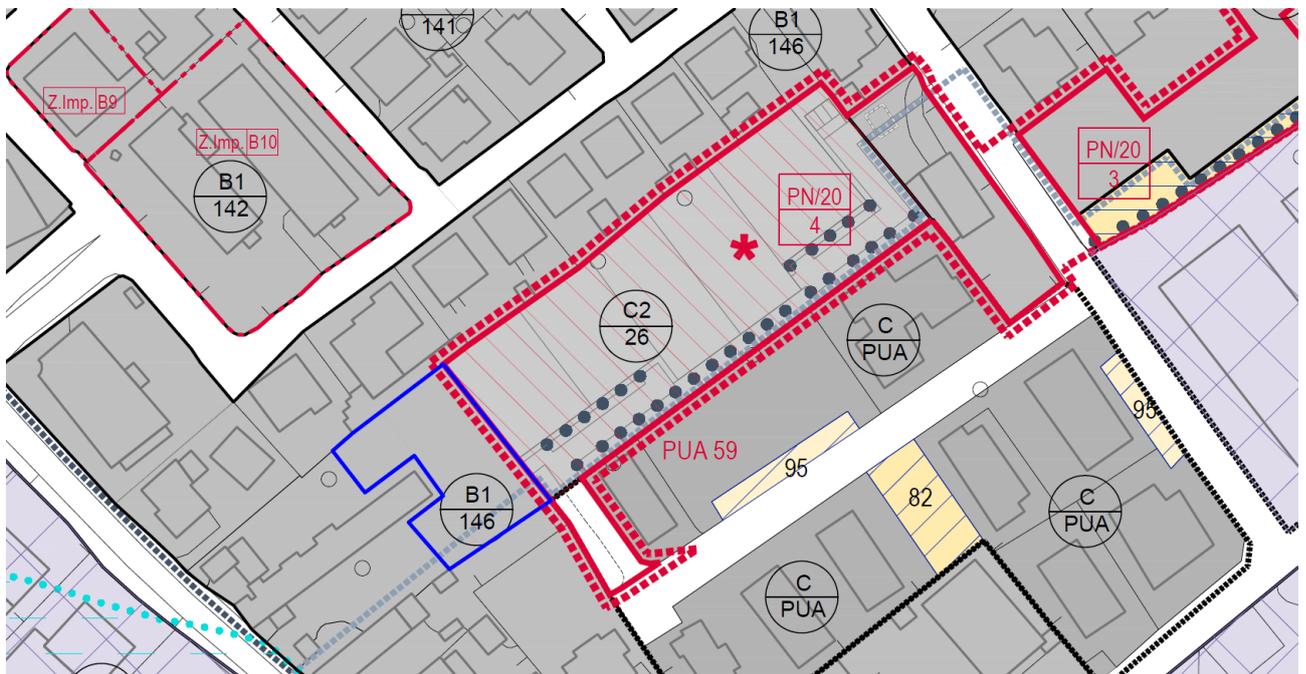
N.T.O. SI

Proponente

-

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. La Variante modifica alcuni dettagli relativi ad aree classificate dal PAT come "Urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale"; pertanto non vengono apportate variazioni a quanto già valutato in sede di PAT.
In ogni caso gli interventi nell'area si attuano con PUA, il quale sarà soggetto al rispetto della disciplina prevista per la VAS.



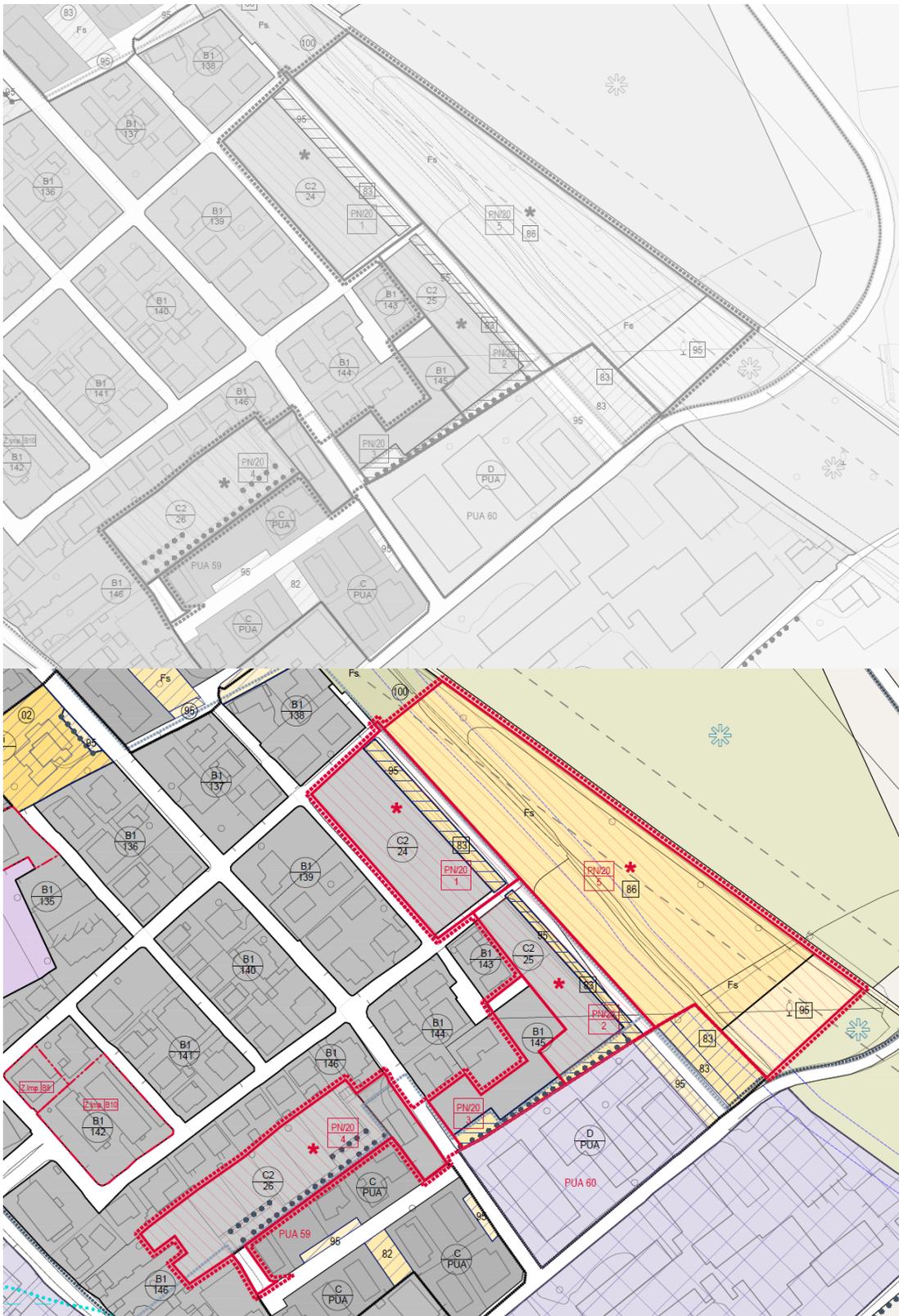
P.I. vigente (scala 1:2000)



P.I. variante (scala 1:2000)

All'Art. 85 "Progetti Norma" il Progetto Norma n.17 – "Residenze e una banda verde in Via Milano"; viene modificato nella parte introduttiva e nell'Unità di intervento n°4 come segue.

Progetto Norma n 20 – Completare il margine urbano di San Pierino



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 residui, 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

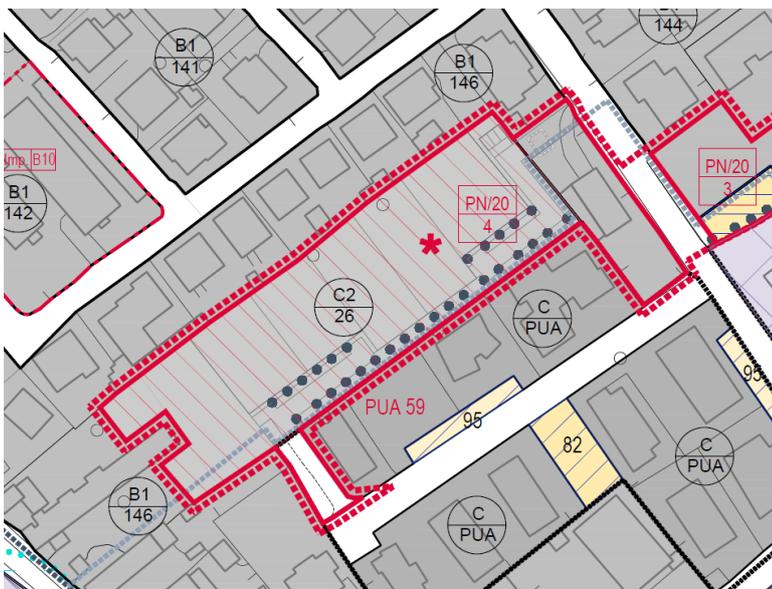
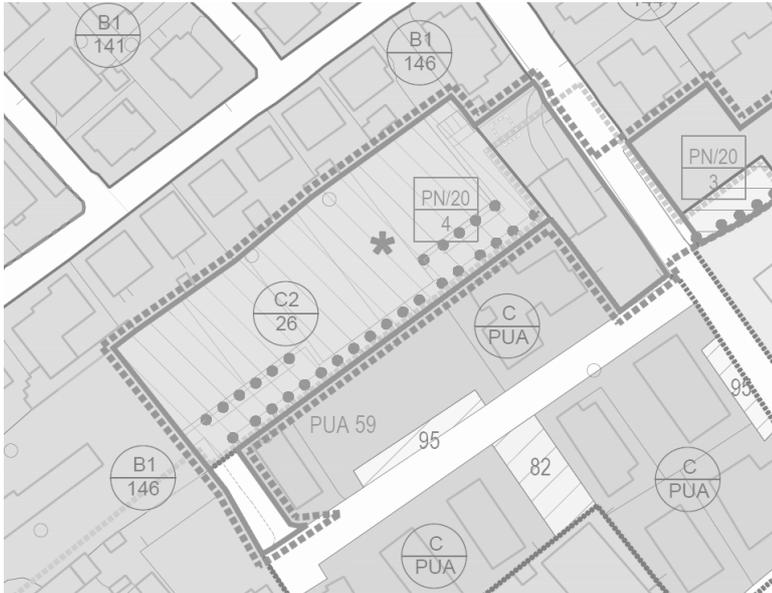
MQ. ~~48.453~~

50.150

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 20.4 – 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
		8.760
<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.) MQ.	520
<u>aree verdi e pavimentate (standard primari)</u>	MQ.	340
<u>parcheggi a raso (standard primari)</u>	MQ.	180

<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ.	5.128 <u>7.120</u>
residenze e attività compatibili (in relazione ai parametri delle Z.T.O.)	Vol. (max)	Edif. MC.	7.722 <u>9.100</u>

Strumento di intervento

Piano Urbanistico Attuativo.

Il PUA dovrà essere sottoposto alla disciplina prevista per la Valutazione Ambientale Strategica.

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.

Variante B9 - Modifiche al Progetto Norma n°13 con diversa delimitazione delle unità 3 e 4

Descrizione e note La variante recepisce parzialmente una richiesta avanzata dai proprietari dell'area interessata e consiste in una diversa delimitazione dell'unità di intervento 3 del Progetto Norma n°13, in modo da non coinvolgere superfici di proprietà di terzi. È confermata l'inclusione dell'asse stradale in progetto all'interno dell'unità di intervento.

Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.4
Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.5

N.T.O. SI

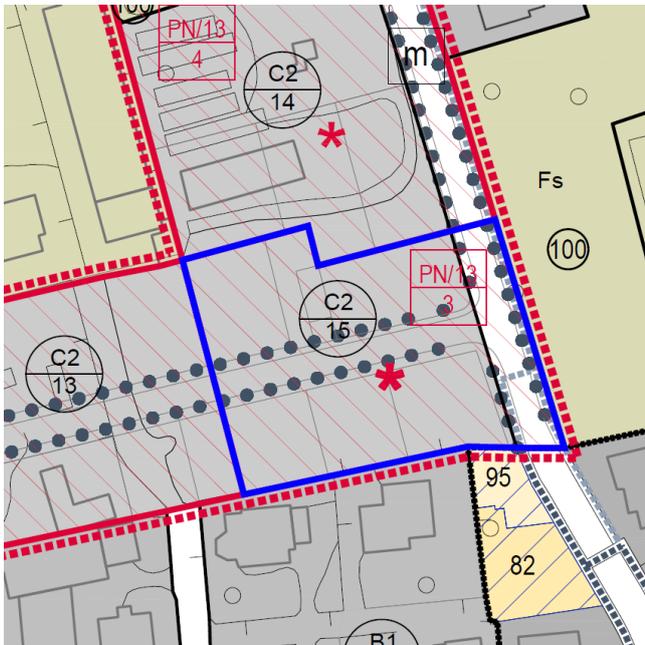
Proponente

Arch. MERLIN Luigi per FIORINI Giovanni, Maurizio, Mariarosa, Michele, Valentina e BELLOMI Maria Vittoria

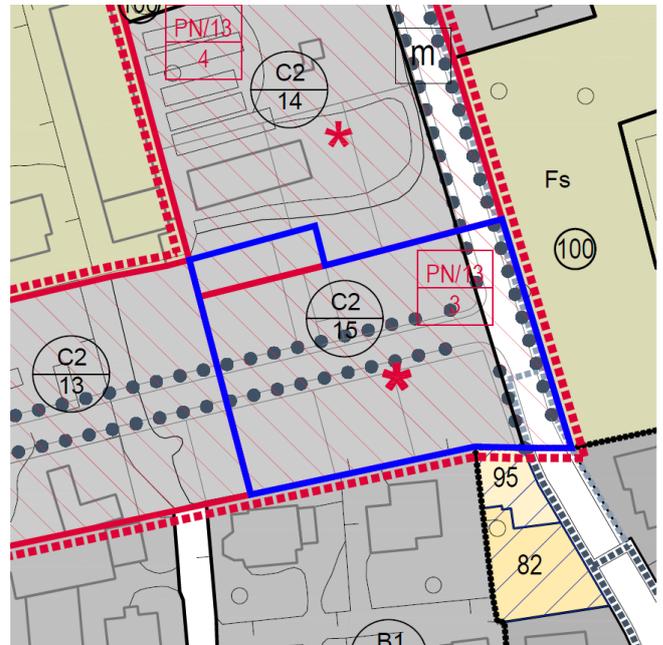
Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. La Variante modifica alcuni dettagli relativi ad aree classificate dal PAT come "Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica"; pertanto non vengono apportate variazioni a quanto già valutato in sede di PAT.

In ogni caso gli interventi nell'area si attuano con PUA, il quale sarà soggetto al rispetto della disciplina prevista per la VAS.



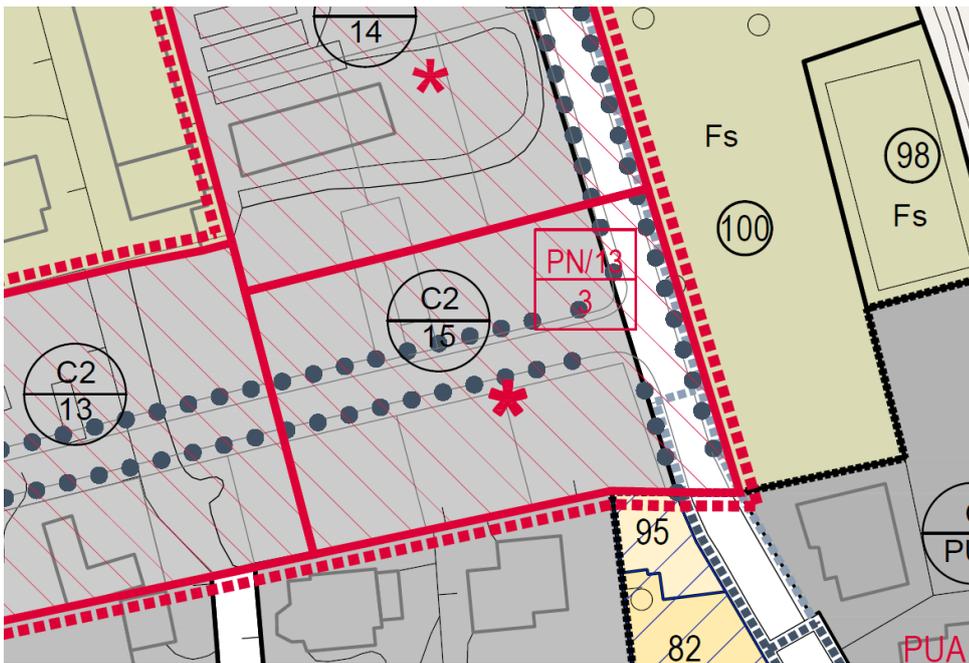
P.I. vigente (scala 1:2000)



P.I. variante (scala 1:2000)

All'Art. 85 "Progetti Norma" il Progetto Norma n.13 – "Tra via Casella e via Baldoni. Riordinare, ricomporre, rimarginare"; viene modificato nelle Unità di intervento n°3 e n°4 come segue.

UNITÀ DI INTERVENTO 13.3 - VIA NORMA COSSETTO



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

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

Z.T.O. di appartenenza

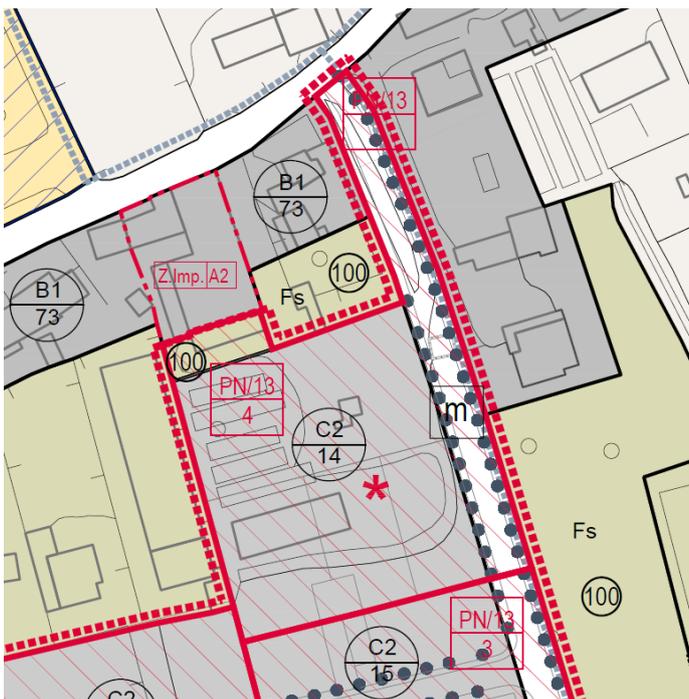
C2, infrastrutture di viabilità

SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ. ~~4.400~~
4.210

<u>servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.) MQ.	260 250
aree verdi e pavimentate (standard primari)	MQ.	160 150
parcheggi a raso (standard primari)	MQ.	100
<hr/>		
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max) MQ.	3.020
residenze e attività compatibili	Vol. Edif. (max) MC.	3.890
		<u>3.688</u>
<hr/>		
Strumento di intervento		
Piano Urbanistico Attuativo.		
<i><u>Il PUA dovrà essere sottoposto alla disciplina prevista per la Valutazione Ambientale Strategica.</u></i>		
<hr/>		
Criteria per gli interventi		
<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>		

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

SUPERFICIE TERRITORIALE

MQ. 6.245

			<u>6.652</u>
<u>Servizi e spazi di uso pubblico</u>	Area (min.)	MQ.	300 <u>320</u>
aree verdi e pavimentate (standard primari)		MQ.	195 <u>208</u>
parcheggi a raso (standard primari)		MQ.	105 <u>112</u>
<u>Residenze e attività economiche</u>	S.f (max)	MQ.	4.420
residenze e attività compatibili (comprehensive dell'esistente)	Vol. Edif. (max)	MC.	4.420 <u>4.738</u>
Strumento di intervento			
Piano Urbanistico Attuativo			
<u>Il PUA dovrà essere sottoposto alla disciplina prevista per la Valutazione Ambientale Strategica.</u>			
Criteri per gli interventi			
<p>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.</p> <p>Lungo la nuova strada dovranno essere realizzati un marciapiedi e una pista ciclabile bidirezionale.</p> <p>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</p>			

Progetto Unitari e norme specifiche

Variante B10 - Modifica al limite dalla ZTO B1/171 con individuazione di un ambito soggetto a Progetto Unitario n°11

Descrizione e note La variante recepisce, ai sensi dell'Art.6 della L.R.11/2004, una richiesta di variante urbanistica connessa a proposta di atto unilaterale, finalizzata alla realizzazione di un nuovo edificio residenziale lungo via Giovanni Pascoli. L'ambito di Progetto Unitario è associato a norme specifiche da osservare nell'esecuzione degli interventi.

Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.3
Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.6

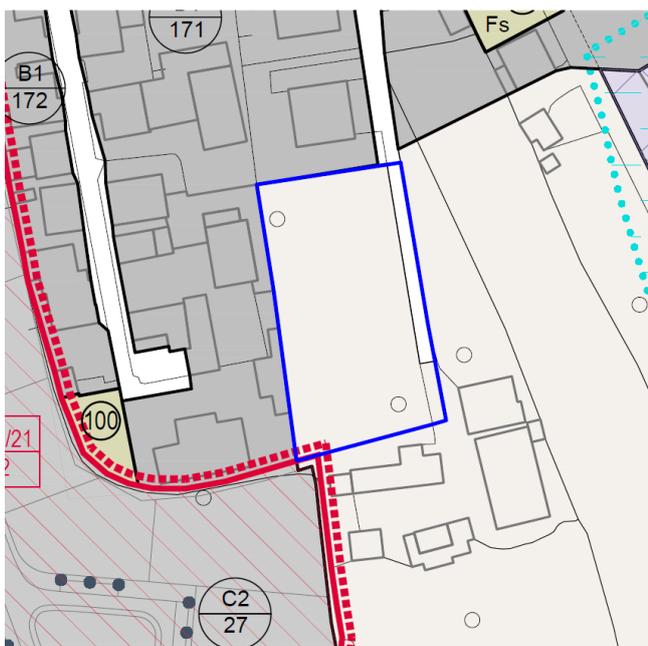
N.T.O. SI

Proponente

CRISAFULLI Marina

Attinenza con questioni di carattere ambientale

La variante è compatibile con il dimensionamento del PAT, La modifica al margine delle ZTO è compatibile con la flessibilità consentita al P.I. L'area è urbanizzata e servita dalle infrastrutture a rete.
Tuttavia, la variante determina una modifica d'uso di "una piccola area a livello locale", pertanto di ritiene opportuno procedere con VFSA.



P.I. vigente (scala 1:2000)



P.I. variante (scala 1:2000)

L'Art. 86 – "Aree di progettazione unitaria – Piccoli nodi urbani" è modificato introducendo una nuova "riga" nella tabella contenuta al comma 4, con le seguenti norme specifiche:

P.U.11 Via Giovanni Pascoli

Nell'area è prevista la realizzazione di un volume edificabile predefinito di 1.300 mc.

Nell'esecuzione degli interventi si dovrà rispettare quanto stabilito all'Art.8.6 delle Norme Tecniche del PAT per le aree a rischio archeologico.

Gli interventi di trasformazione dell'area dovranno garantire le seguenti integrazioni alle opere di urbanizzazione primaria:

- adeguamento della strada esistente, che dovrà essere ampliata per una larghezza non inferiore a 1,50 m. e un'estensione non inferiore a 50 m. lungo il tratto prospiciente l'ambito di Progetto Unitario;

-
- realizzazione di tre posti auto scoperti, che potranno anche essere ricavati "in linea" lungo la strada, all'esterno dell'area destinata all'ampliamento della stessa.
Modalità di attuazione: intervento edilizio convenzionato.
-

Variante B11 - Introduzione del Progetto Unitario n°12 in via Ormaneto e relative norme specifiche

Descrizione e note La Variante introduce un ambito di Progetto Unitario lungo via Ormaneto con l'obiettivo di prefigurare corrette relazioni con il contesto e con l'assetto previsto per il contiguo PUA 38.

Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.4
Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.4, Tav.5
Elaborato n.2.3 "P.I. Zone Significative. Aree centrali di Bovolone e Villafontana", (scala 1:1000)

N.T.O. SI

Proponente

-

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. La Variante modifica alcuni dettagli relativi ad aree classificate dal PAT come "Urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale", prescrivendo l'elaborazione di un progetto Unitario senza modificare destinazioni e/o aspetti quantitativi del Piano; pertanto non vengono apportate variazioni a quanto già valutato in sede di PAT.



P.I. vigente (scala 1:2000)

P.I. variante (scala 1:2000)

L'Art. 86 – "Aree di progettazione unitaria – Piccoli nodi urbani" è modificato introducendo una nuova "riga" nella tabella contenuta al comma 4, con le seguenti norme specifiche:

P.U.12 Via Ormaneto

Nell'area è prevista la realizzazione di nuovi edifici a destinazione residenziale con un'altezza massima di 3 piani.

Gli interventi di trasformazione dovranno garantire la realizzazione di aree verdi e pavimentate a uso pubblico (area verde e percorsi pedonali) per una superficie corrispondente agli standard primari e secondari. L'area verde, che dovrà essere preferibilmente alberata e localizzata lungo via Ormaneto, andrà configurata in modo da costituire un elemento di filtro e di raccordo con i volumi presenti nel PUA n°38.

L'attuazione potrà avvenire anche in due stralci funzionali e dovrà prevedere la demolizione dell'edificio esistente, in precario stato di conservazione.

Modalità di attuazione: intervento edilizio convenzionato.

Variante B12 - Introduzione dei Progetti Unitari n°13, 14, 15 in via Paradiso e relative norme specifiche

Descrizione e note

Nella parte est dell'isolato compreso tra via Paradiso, via Duomo e via Vittorio Veneto la variante delimita tre aree caratterizzate da condizioni di abbandono e di degrado edilizio, assoggettandole a interventi di progettazione unitaria e definendo norme specifiche per il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione.

Modifiche

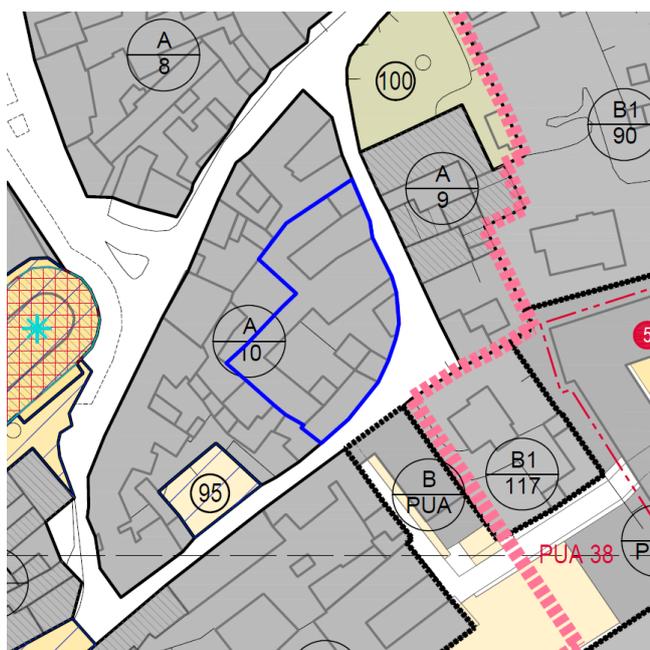
Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.4
 Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.4, Tav.5
 Elaborato n.2.3 "P.I. Zone Significative. Aree centrali di Bovolone e Villafontana", (scala 1:1000)
 N.T.O. SI

Proponente

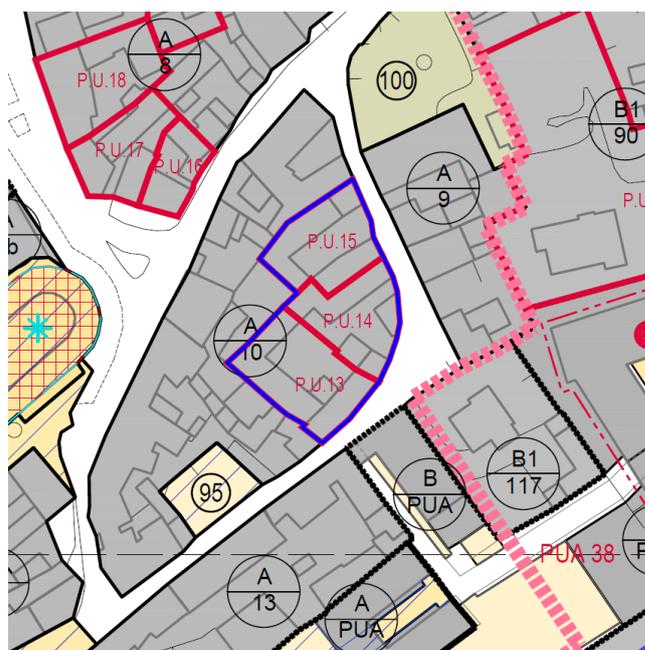
-

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. La Variante modifica alcuni dettagli relativi ad aree classificate dal PAT come "Urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale", prescrivendo l'elaborazione di un progetto Unitario senza modificare destinazioni e/o aspetti quantitativi del Piano; pertanto non vengono apportate variazioni a quanto già valutato in sede di PAT.



P.I. vigente (scala 1:2000)



P.I. variante (scala 1:2000)

L'Art. 86 – "Aree di progettazione unitaria – Piccoli nodi urbani" è modificato introducendo nella tabella contenuta al quarto comma, tre nuove "righe", con le seguenti norme specifiche:

P.U.13 Via Paradiso

Gli interventi dovranno mirare a dare unitarietà agli affacci sulla corte, in particolare per il lato sud dove dovrà essere realizzato un unico edificio.

L'altezza non dovrà essere superiore ai due piani.

Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

P.U.14 Via Paradiso

Gli interventi dovranno mirare ad eliminare le numerose costruzioni precarie liberando lo spazio aperto della corte.

Gli edifici sul lato nord dovranno essere riqualificati in modo unitario e coerente in tutti gli elementi (copertura unica, cornice di gronda unitaria, forometria).

Il piccolo edificio esistente sul lato sud potrà essere ricostruito e, se

necessario per recuperare il volume demolito, sopraelevato e ampliato occupando parzialmente il sedime dell'annesso adiacente da demolire. L'altezza di tutti gli edifici non dovrà essere superiore ai due piani. Il muro di confine su via Paradiso dovrà essere mantenuto unificando gli attuali due accessi (il cancello di ingresso carrabile dovrà essere unico o suddiviso in due parti uguali).
Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

P.U.15 Via Paradiso

Il progetto di recupero dovrà prevedere la riduzione in altezza dell'edificio su via Paradiso, determinando una maggior continuità con le altezze dei contermini edifici presenti nella cortina edilizia e sul fronte prospiciente. L'edificio così riconfigurato dovrà avere una copertura a due falde con linea di colmo parallela alla strada. Il volume demolito potrà essere recuperato nella parte interna della corte, anche modificando la profondità dei corpi di fabbrica, l'altezza dei quali dovrà allinearsi a quella dell'edificio su strada.
Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.

Variante B13 - Introduzione dei Progetti Unitari n°16, 17, 18, 19, 20 in Piazza Pozza e via Trieste e relative norme specifiche

Descrizione e note Per un'area del centro storico ricca di potenzialità, ma caratterizzata in più parti da condizioni di abbandono e di degrado edilizio, la variante individua una serie di ambiti da assoggettare a progettazione unitaria, definendo norme specifiche per il recupero, la riqualificazione e la valorizzazione.

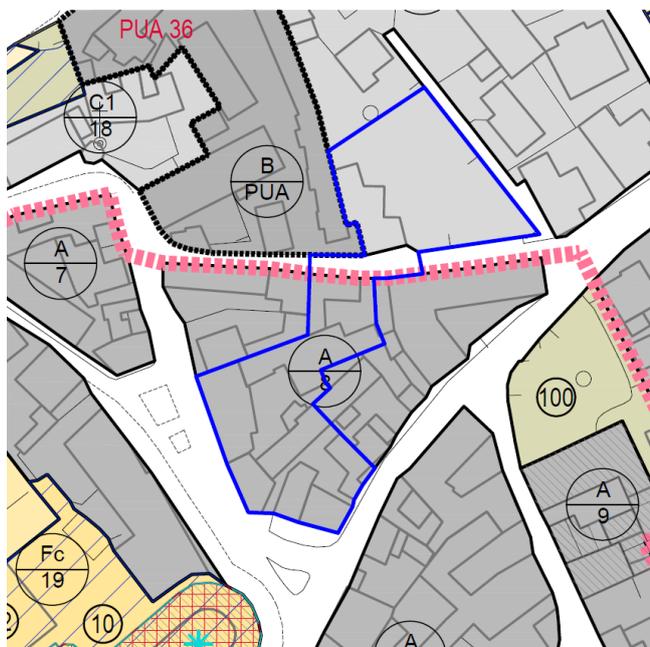
Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.4
 Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.4
 Elaborato n.2.3 "P.I. Zone Significative. Aree centrali di Bovolone e Villafontana", (scala 1:1000)
 N.T.O. SI

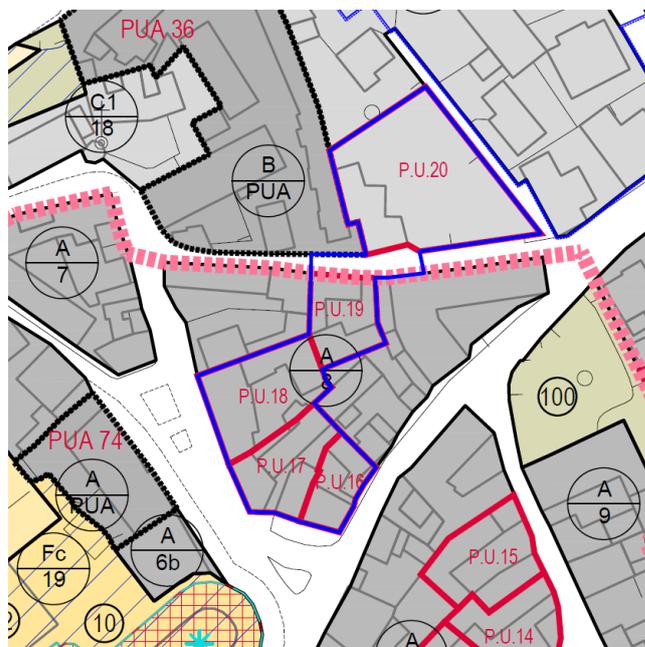
Proponente -

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. La Variante modifica alcuni dettagli relativi ad aree classificate dal PAT come "Urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale", prescrivendo l'elaborazione di un progetto Unitario senza modificare destinazioni e/o aspetti quantitativi del Piano; pertanto non vengono apportate variazioni a quanto già valutato in sede di PAT.



P.I. vigente (scala 1:2000)



P.I. variante (scala 1:2000)

L'Art. 86 – "Aree di progettazione unitaria – Piccoli nodi urbani" è modificato introducendo nella tabella contenuta al quarto comma, cinque nuove "righe", con le seguenti norme specifiche:

P.U.16 Piazza Pozza – Via Vittorio Veneto

L'ambito di Progetto Unitario comprende un insieme di spazi e fabbricati localizzati all'angolo tra piazza Pozza e via Vittorio Veneto, un sito particolarmente significativo per la caratterizzazione della piazza.

Sugli edifici esistenti, eterogenei per dimensioni e caratteri, sono auspicabili interventi di riconfigurazione. In particolare, gli interventi di ristrutturazione dell'edificio d'angolo e del contiguo volume ad un piano, dovranno perseguire una più stretta integrazione con gli elementi che caratterizzano l'architettura del centro storico.

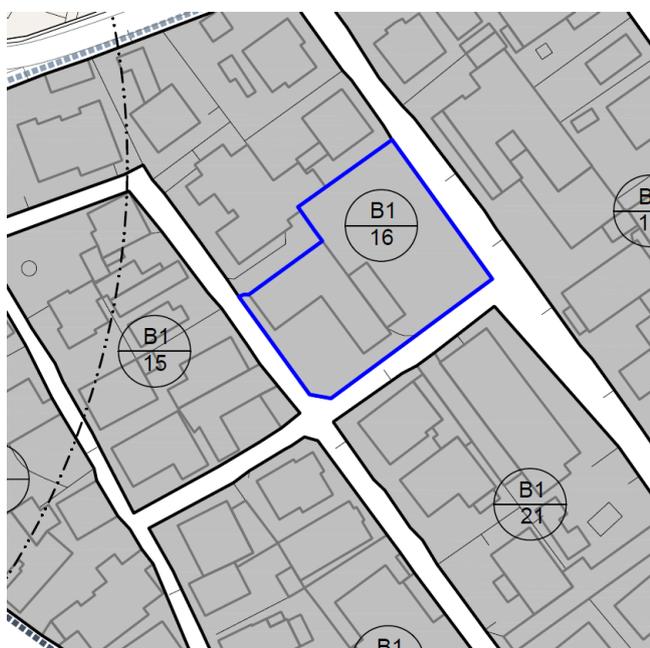
Sul fronte verso lo spazio pubblico sono vietati i balconi e le pensiline a sbalzo senza corpi chiusi sovrastanti

Gli edifici dovranno avere un'altezza massima di tre piani.

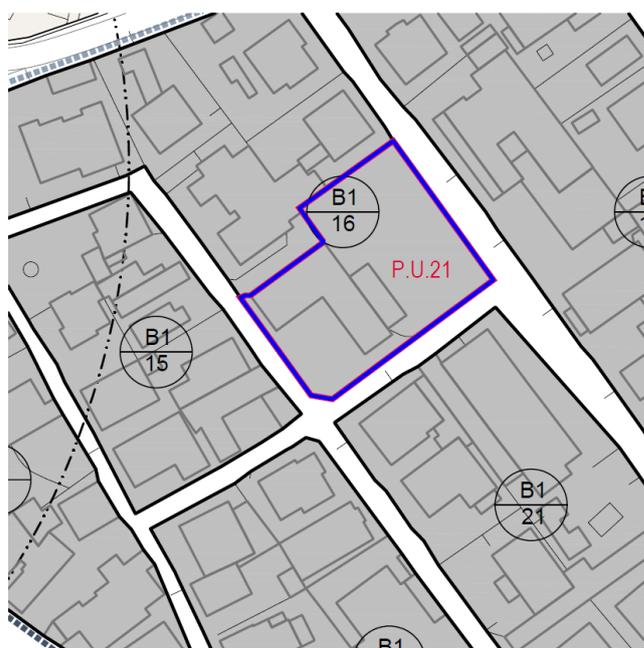
		<u>Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.</u>
<u>P.U.17</u>	<u>Piazza Pozza</u>	<p><u>Il progetto coinvolge la parte dell'isolato che si affaccia sul lato est di piazza Pozza; l'area è caratterizzata dalla presenza di edifici, in particolare verso l'interno dell'isolato, abbandonati e in pessimo stato di conservazione (in alcuni casi in parte crollati). L'affaccio sulla piazza oltre che in cattivo stato di conservazione, è discontinuo e privo di qualità.</u></p> <p><u>Gli interventi dovranno mirare a dare unitarietà al fronte edilizio su piazza Pozza (altezza massima 3 piani). Sul fronte verso la piazza sono vietati i balconi e le pensiline a sbalzo senza corpi chiusi sovrastanti; l'andamento delle falde di copertura dovrà essere concorde a quello dell'edificio a nord (colmo parallelo alla piazza).</u></p> <p><u>Gli edifici verso l'interno dell'isolato potranno essere ricostruiti, anche a confine verso nord, con un'altezza massima che non superi quella degli edifici contermini.</u></p> <p><u>Gli interventi nel complesso dovranno mirare a liberare il più possibile lo spazio aperto interno all'isolato, per realizzare una corte allungata.</u></p> <p><u>Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.</u></p>
<u>P.U.18</u>	<u>Piazza Pozza nord</u>	<p><u>Il progetto interviene sulla parte centrale dell'isolato che si affaccia su piazza Pozza su un ambito costituito da un edificio prospettante sulla piazza e da ex capannoni artigianali che si estendono verso est, occupando il centro dell'isolato.</u></p> <p><u>Negli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici, andranno privilegiati progetti che introducano articolazione funzionale anche coinvolgendo gli spazi interni della corte, la quale dovrà essere salvaguardata e, possibilmente, ampliata.</u></p> <p><u>Dovrà essere mantenuto l'allineamento della cortina edilizia su piazza Pozza, l'attuale andamento e le pendenze delle falde di copertura.</u></p>
<u>P.U.19</u>	<u>Via Trieste</u>	<p><u>Il progetto interessa una parte dell'isolato nel tratto che si affaccia su via Trieste e le sue estensioni e annessi verso sud.</u></p> <p><u>Gli interventi dovranno essere finalizzati, rispettando la continuità della cortina edilizia su via Trieste, al recupero e adeguamento anche con la sua completa ricostruzione, dell'edificio su strada, mantenendo l'andamento e le pendenze della copertura e mantenendo la semplice organizzazione del prospetto su strada.</u></p> <p><u>I volumi interni dovranno essere ricostruiti salvaguardando e, possibilmente ampliando, lo spazio aperto della corte con altezza massima di 2 piani.</u></p>
<u>P.U.20</u>	<u>Via Trieste</u>	<p><u>Nell'area è prevista nuova edificazione a destinazione residenziale con una volume edificabile predefinito di 1.600 mc.</u></p> <p><u>Il nuovo edificio dovrà sostituire e ampliare le attuali preesistenze occupando il confine ovest del lotto, salvaguardando l'ampio spazio libero a prato alberato esistente ad est.</u></p> <p><u>Il nuovo intervento dovrà rendere possibile l'attraversamento pedonale dell'isolato (tra via Trieste e via S. Biagio) come indicato nelle tavole del P.I., almeno per la parte in proprietà, considerando che la posizione del tracciato non è vincolante, ma che è vincolante la connessione tra le due vie.</u></p> <p><u>Modalità di attuazione: intervento edilizio diretto.</u></p>

Variante B14 - Introduzione dell'ambito del Progetto Unitario n°21 nella ZTO B1/16

Descrizione e note	La variante prescrive che gli interventi di riqualificazione di un'area compresa tra via Fermi, via Volta e via Galilei, occupata da un edificio in condizioni di grave dissesto, debba avvenire attraverso un intervento diretto convenzionato, attraverso il quale contribuire ad arricchire la dotazione di opere di urbanizzazione dell'area.
Modifiche	<p><i>Elaborati grafici</i> Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.3 Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.4</p> <p>N.T.O. SI</p>
Proponente	-
Attinenza con questioni di carattere ambientale	Non attinente. La Variante modifica alcuni dettagli relativi ad aree classificate dal PAT come "Urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale", prescrivendo l'elaborazione di un progetto Unitario senza modificare destinazioni e/o aspetti quantitativi del Piano; pertanto non vengono apportate variazioni a quanto già valutato in sede di PAT.



P.I. vigente (scala 1:2000)



P.I. variante (scala 1:2000)

L'Art. 86 – "Aree di progettazione unitaria – Piccoli nodi urbani" è modificato introducendo nella tabella contenuta al quarto comma, una nuova "riga", con le seguenti norme specifiche:

P.U.21 Via Fermi, via Volta, via Galilei

Con intervento diretto si attuano 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.

Modifiche di ZTO

Variante B15 - Variazione di ZTO da C2 a C1 di area di urbanizzazione consolidata a Villafontana

Descrizione e note Lungo via delle Fontane la variante estende la ZTO C1/3 comprendendo un'area già occupata da edifici e di fatto "satura", classificata nel Primo Piano degli Interventi come ZTO C2/7

Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.1
Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.2

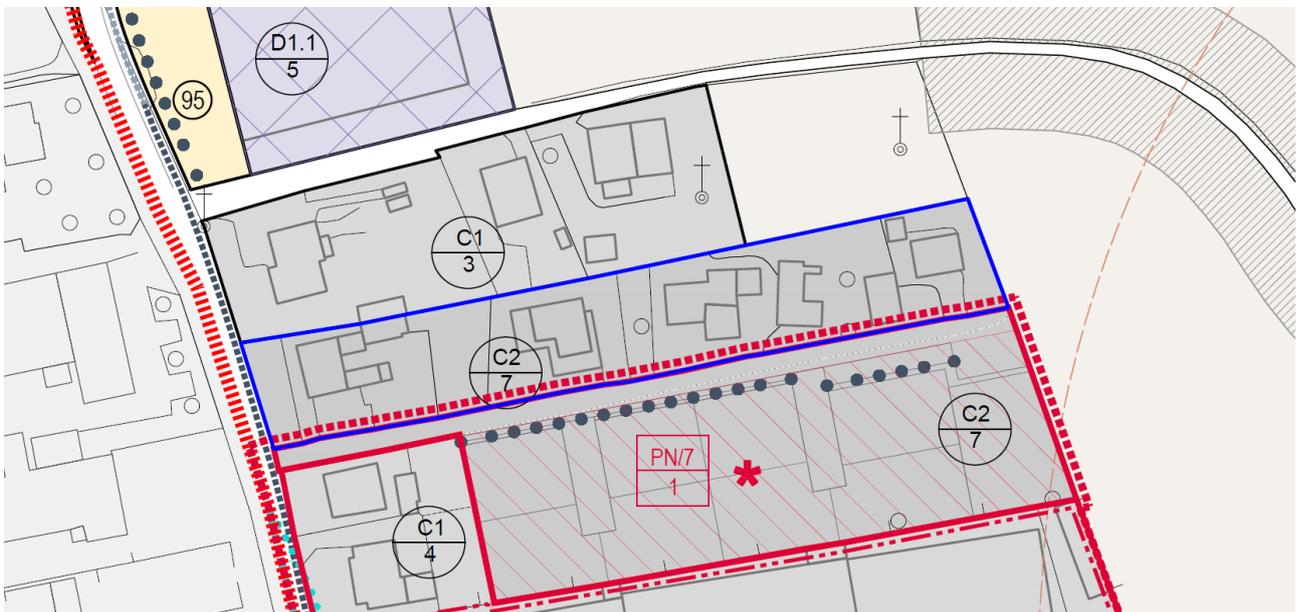
N.T.O. NO

Proponente

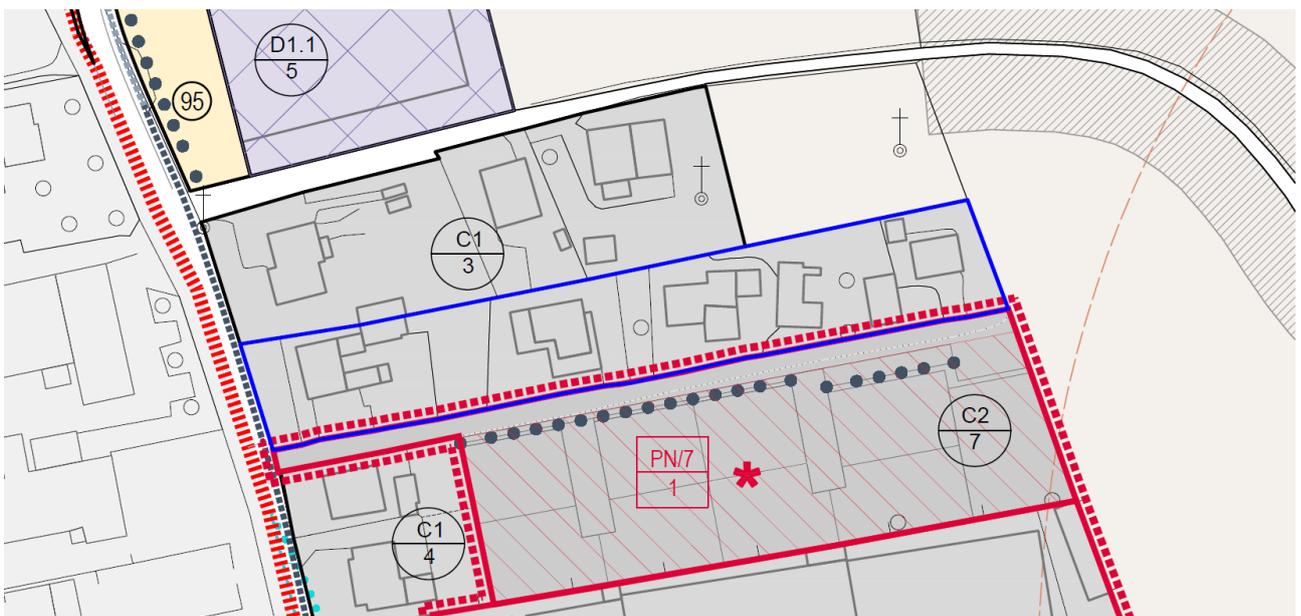
-

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. La Variante interessa un'area già completamente edificata e dotata delle principali opere di urbanizzazione (che si prevede di potenziare nella contigua ZTO C2/7) pertanto non vengono apportate variazioni a quanto già valutato in sede di PAT.



P.I. vigente (scala 1:2000)



P.I. variante (scala 1:2000)

Variante B16 - Modifiche alle norme specifiche della C2/10 in via Spartidori e suo ridimensionamento, con individuazione di zona F100 "giardini privati"

Descrizione e note La variante recepisce due istanze finalizzate a ridurre l'estensione e la potenzialità edificatoria di una ZTO C2 localizzata lungo via Spartidori. Attraverso una norma specifica viene ammessa la possibilità di realizzare con intervento edilizio diretto un volume edificabile predefinito.

Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.4
Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.5

N.T.O. SI

Proponente

BERSAN Enrico, BARZAN Silvia, BERSAN Lino Luigi

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non necessaria. La Variante modifica alcuni dettagli relativi ad aree classificate dal PAT come "Aree della programmazione e della pianificazione urbanistica", riducendo la volumetria insediabile, su richiesta del proprietario dell'area; pertanto non vengono apportate variazioni a quanto già valutato in sede di PAT.



P.I. vigente (scala 1:2000)



P.I. variante (scala 1:2000)

All'Art. 82 – "Interventi puntuali di nuova edificazione residenziale" è aggiunta la norma relativa al neR/11

<u>neR/11</u>	<u>C2/10</u>	<u>All'interno della ZTO diretto è prevista con intervento edilizio la realizzazione di un volume edificabile massimo predefinito di mc 900</u>
---------------	--------------	---

All'Art. 83 – "Aree di trasformazione e decadenza delle previsioni non attuate" nella tabella è modificata la riga corrispondente alla ZTO C2/10

C2/10	Via Spartidori	P.U.A. I.E.D.	Approvazione PAT <u>no</u>
-------	----------------	--	--

Variante B17 - Ampliamento ZTO Fi/11, Scuola materna di Malpasso

Descrizione e note La variante amplia l'area destinata dal Primo Piano degli Interventi all'estensione delle aree di pertinenza della scuola materna di via Malpasso.

Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.3

N.T.O. NO

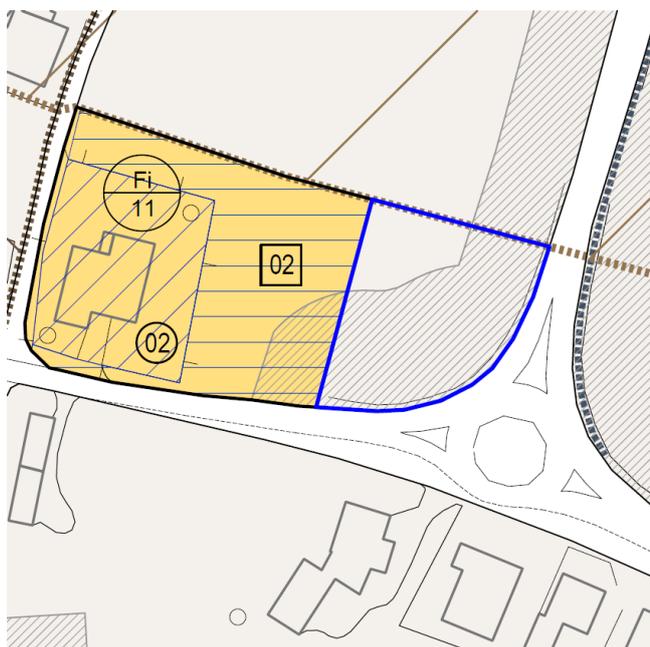
Proponente

-

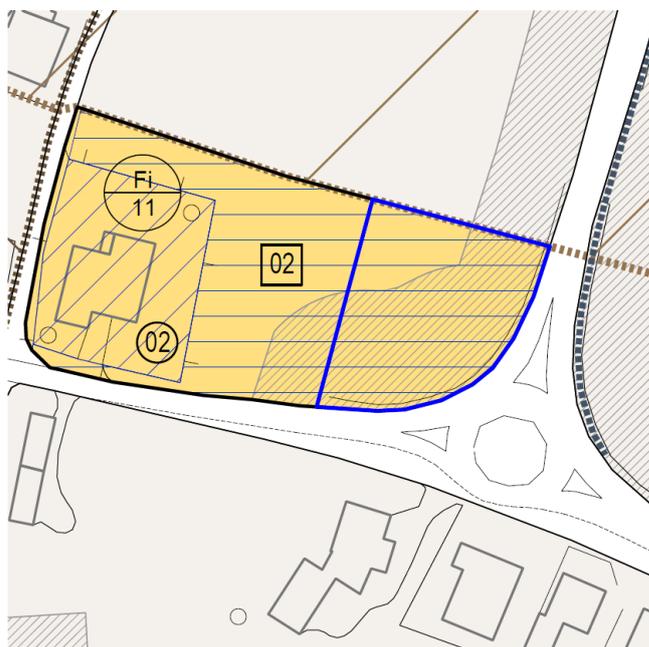
Attinenza con questioni di carattere ambientale

Il limitato ampliamento degli spazi aperti di pertinenza dell'attrezzatura scolastica non interessa aree caratterizzate da vincoli, fragilità o criticità e non modifica il quadro già oggetto di valutazione nella VAS del PAT.

Tuttavia, la variante determina una modifica d'uso di "una piccola area a livello locale", pertanto si ritiene opportuno procedere con verifica.



P.I. vigente (scala 1:5000)



P.I. variante (scala 1:5000)

Variante B18 - Modifica al limite dalla ZTO B1/170 con individuazione di un lotto a volumetria predefinita

Descrizione e note La variante recepisce un'istanza finalizzata ad ampliare un'area edificabile in via Giovanni Pascoli. L'individuazione di un'area per interventi destinati alla realizzazione di edifici a volumetria predefinita si associa alla definizione di norme specifiche.

Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.3
Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.6

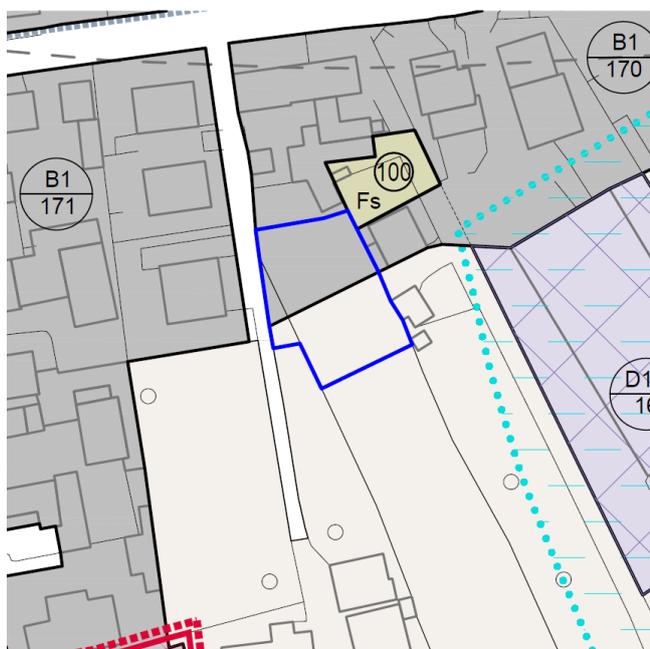
N.T.O. SI

Proponente

RAFFAELI Giovanna. Atto unilaterale d'obbligo Art.6 L.R.11/2004

Attinenza con questioni di carattere ambientale

La variante è compatibile con il dimensionamento del PAT, La modifica al margine delle ZTO è compatibile con la flessibilità consentita al P.I. L'area è urbanizzata e servita dalle infrastrutture a rete. Tuttavia, la variante determina una modifica d'uso di "una piccola area a livello locale", pertanto di ritiene opportuno procedere con verifica.



P.I. vigente (scala 1:2000)



P.I. variante (scala 1:2000)

All'Art. 82 – "Interventi puntuali di nuova edificazione residenziale" è aggiunta la norma relativa al neR/12

<u>neR/12</u>	<u>B1/170</u>	<p><u>All'interno della ZTO con intervento edilizio diretto è ammessa la realizzazione di un volume edificabile massimo predefinito di mc 1.300. La recinzione dell'area di pertinenza lungo via Pascoli dovrà essere arretrata e coincidere con il limite della ZTO. Lungo il confine ovest dovrà essere realizzato un filare arboreo.</u></p> <p><u>All'interno della ZTO con intervento edilizio diretto è ammessa la realizzazione di un volume edificabile massimo predefinito di mc 1.300. La recinzione dell'area di pertinenza lungo via Pascoli dovrà essere arretrata e coincidere con il limite della ZTO. Lungo il confine ovest dovrà essere realizzato un filare arboreo.</u></p> <p><u>Nell'esecuzione degli interventi si dovrà rispettare quanto stabilito all'Art.8.6 delle Norme Tecniche del PAT per le aree a rischio archeologico.</u></p>
---------------	---------------	--

Correzioni errori materiali e integrazioni grafiche

Variante B19 - Ridefinizione del limite della ZTO D1.2/6 per correzione di un errore materiale

Descrizione e note La variante corregge un errore materiale rappresentando correttamente il limite tra il sedime stradale e la ZTO D1.2/6 in via dell'Artigianato.

Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.1
Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.3

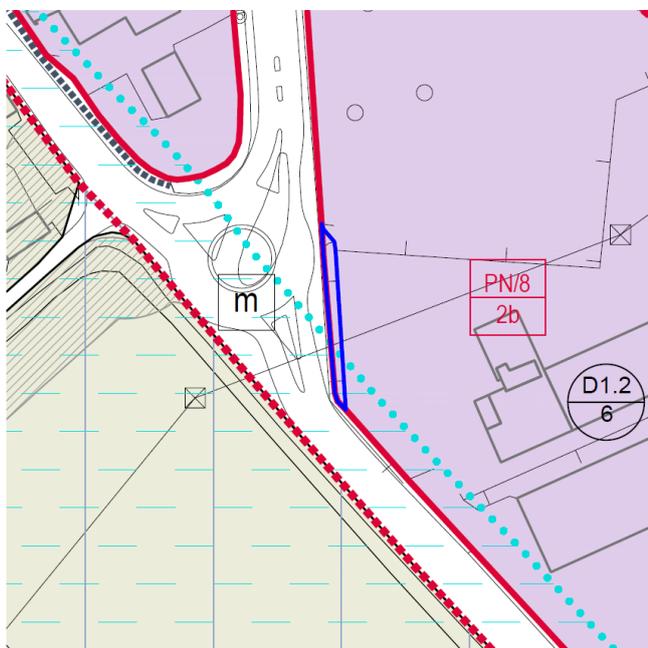
N.T.O. NO

Proponente

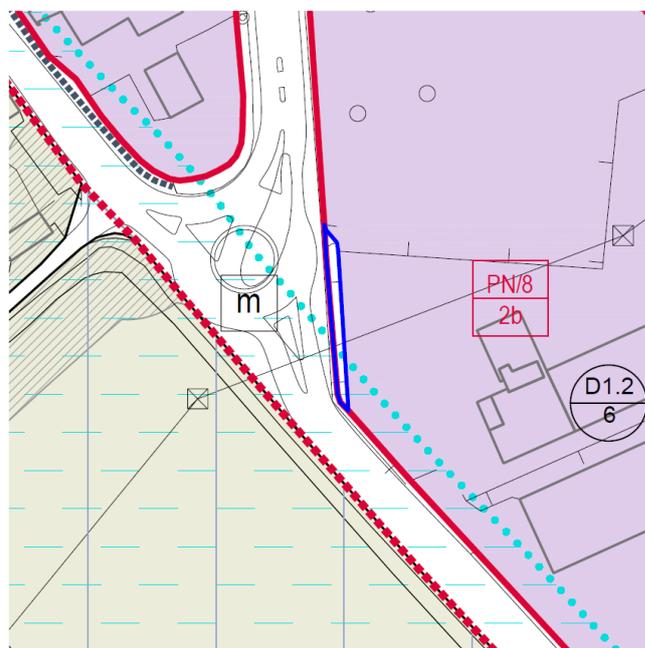
-

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. Si tratta di errore materiale privo di attinenza con questioni di carattere ambientale.



P.I. vigente (scala 1:2000)



P.I. variante (scala 1:2000)

Variante B20 - Modifiche alla ZTO C1/9 in via Cesare Pavese

Descrizione e note La variante ripristina l'estensione della ZTO C1/9 in via Cesare Pavese, rappresentata in modo errato nel Primo Piano degli Interventi a causa di un errore presente nel Quadro Conoscitivo del PAT.

Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.2, Tav.4
Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.5

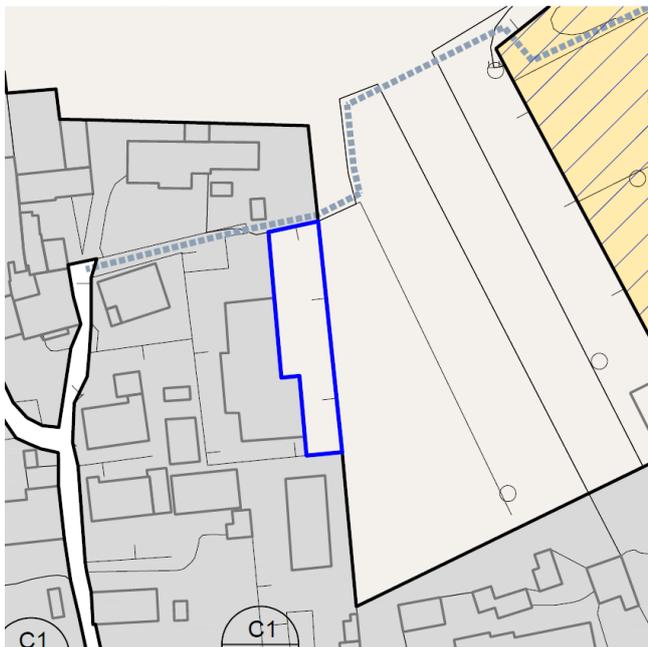
N.T.O. NO

Proponente

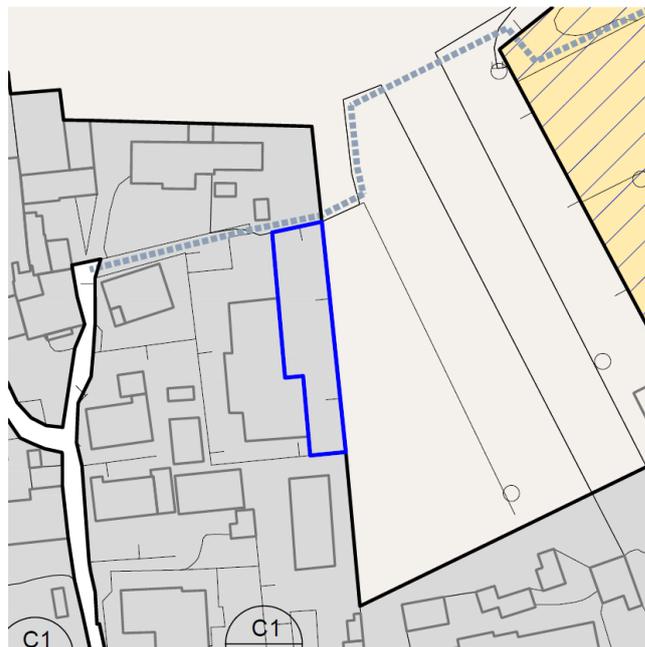
-

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. Si tratta di errore materiale privo di attinenza con questioni di carattere ambientale.



P.I. vigente (scala 1:2000)



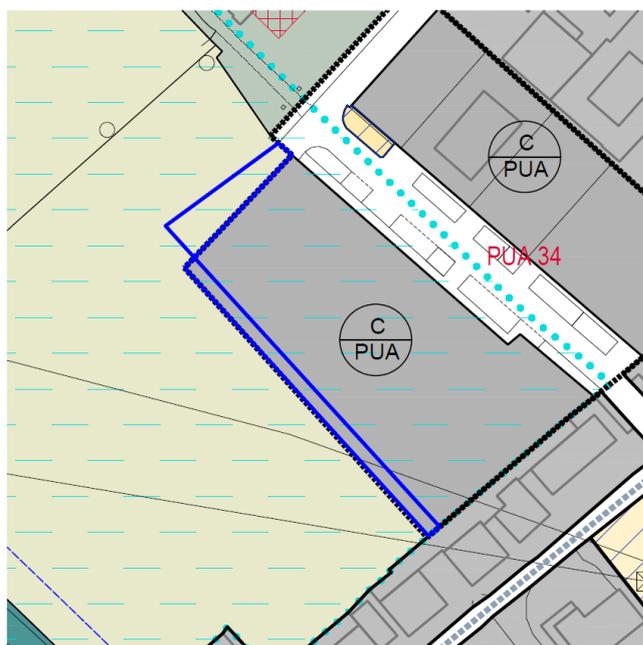
P.I. variante (scala 1:2000)

Variante B21 - Precisazione della zonizzazione del PUA n°34 Lucato Villa Tosi

Descrizione e note	La variante introduce alcune correzioni alla zonizzazione del PUA 34, rappresentata in modo errato nella ricognizione effettuata in occasione del Primo P.I.
Modifiche	<p><i>Elaborati grafici</i> Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.3 Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.4</p> <p>N.T.O. NO</p>
Proponente	-
Attinenza con questioni di carattere ambientale	Non attinente. Si tratta di errore materiale privo di attinenza con questioni di carattere ambientale.



P.I. vigente (scala 1:2000)



P.I. variante (scala 1:2000)

Variante B22 - Modifica alla delimitazione della B1/163 in via Amerigo Vespucci per correzione di mancato recepimento piano alienazioni

Descrizione e note La variante attribuisce una corretta zonizzazione a un'area già interessata dal piano delle alienazioni, localizzata in via Amerigo Vespucci e non ricomprese nella ricognizione effettuata in occasione del Primo P.I.

Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.4
Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.6

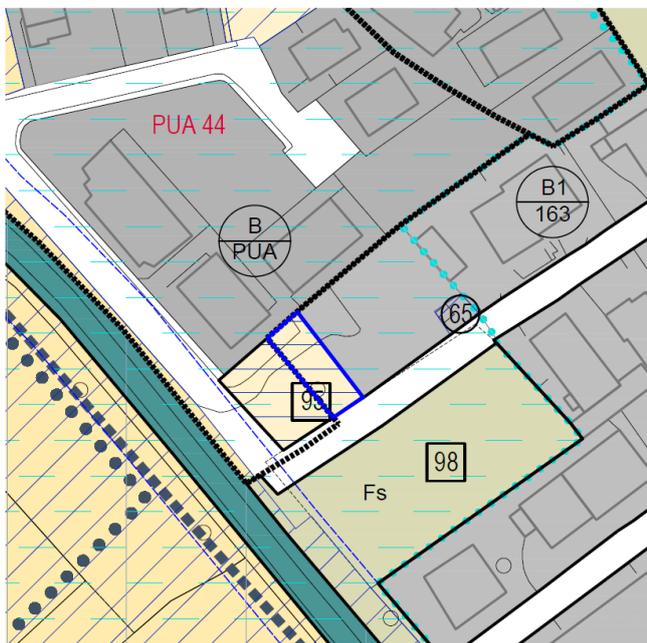
N.T.O. NO

Proponente

-

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. Si tratta di errore materiale privo di attinenza con questioni di carattere ambientale.



P.I. vigente (scala 1:2000)



P.I. variante (scala 1:2000)

Variante B23 - Introduzione della B1/196 in via Nicolò dei Conti per correzione di mancato recepimento piano alienazioni

Descrizione e note La variante attribuisce una corretta zonizzazione a un'area già interessata dal piano delle alienazioni, localizzata in via Nicolò dei Conti e non ricomprese nella ricognizione effettuata in occasione del Primo P.I.

Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.4
Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.7

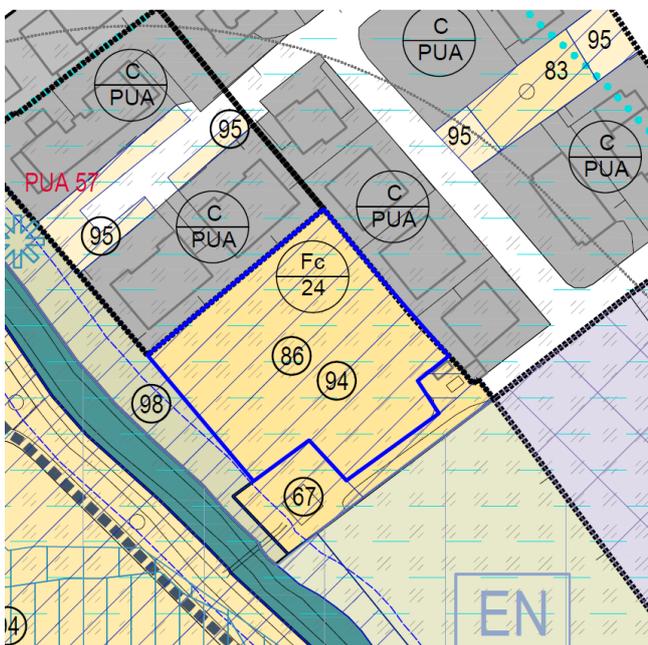
N.T.O. SI

Proponente

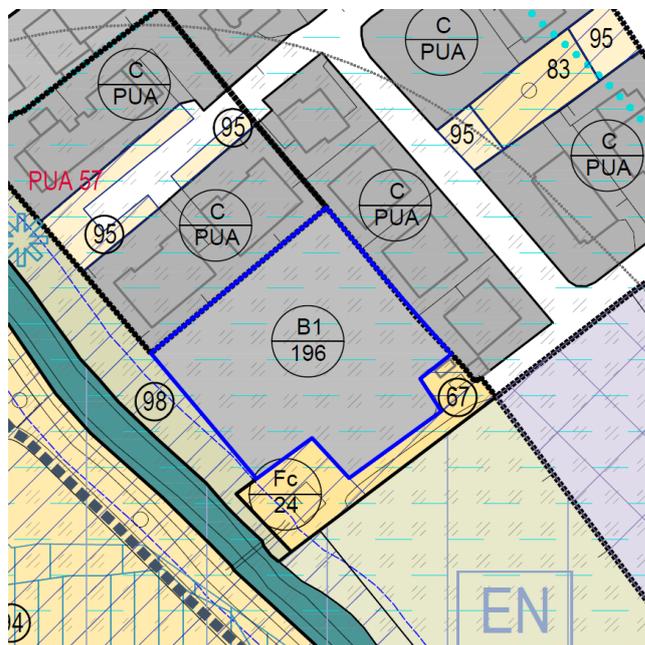
-

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. Si tratta di errore materiale privo di attinenza con questioni di carattere ambientale.



P.I. vigente (scala 1:2000)



P.I. variante (scala 1:2000)

All'Art. 76 - Norme specifiche per le Z.T.O. B1, alla tabella è aggiunta la seguente riga:

<u>B1/196</u>	<u>Nessuna particolare nota o prescrizione.</u>
---------------	---

Variante B24 - Individuazione di area di pertinenza della linea ferroviaria con riduzione della ZTO B1/169

Descrizione e note La variante corregge un errore materiale, rappresentando correttamente il limite tra un'area di pertinenza della linea ferroviaria e la zona edificabile.

Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.3, Tav.4
Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.6

N.T.O. NO

Proponente

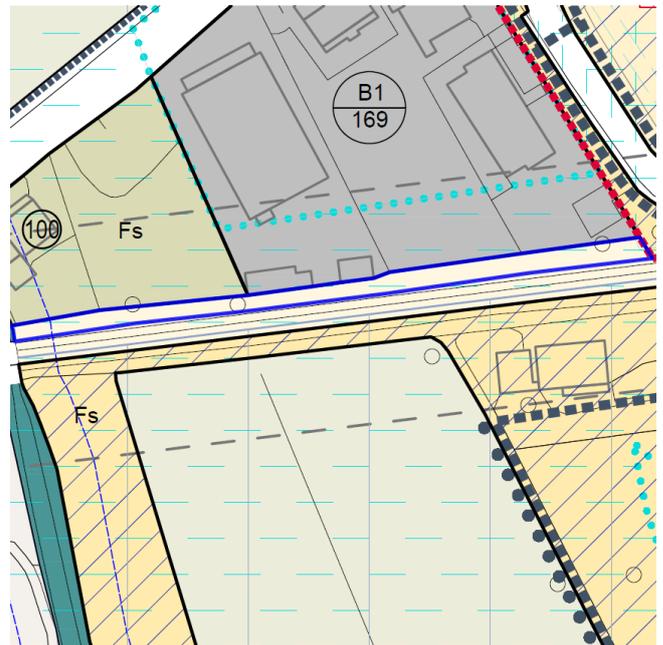
-

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. Si tratta di errore materiale privo di attinenza con questioni di carattere ambientale.



P.I. vigente (scala 1:2000)



P.I. variante (scala 1:2000)

Variante B25 - Ridefinizione del limite della ZTO B1/193 per correzione di un errore materiale

Descrizione e note La variante corregge un errore materiale rappresentando correttamente il limite tra un marciapiede e la zona edificabile in via Cavazza.

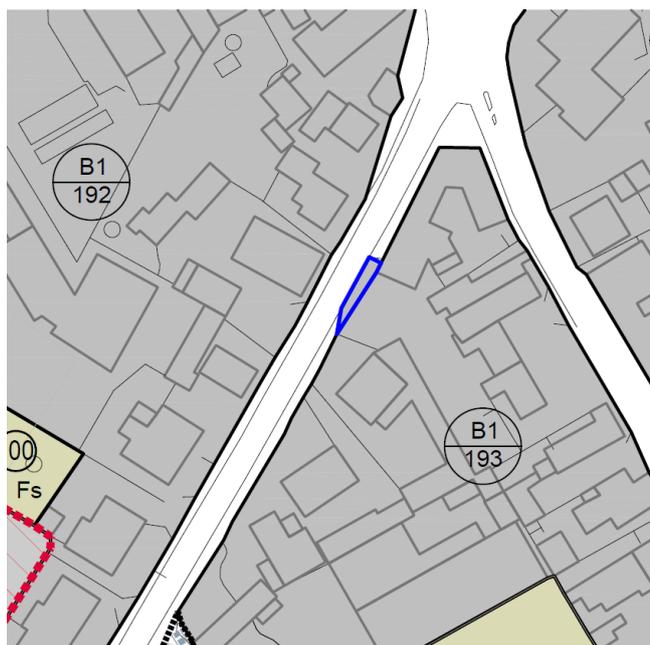
Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.3
Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.6

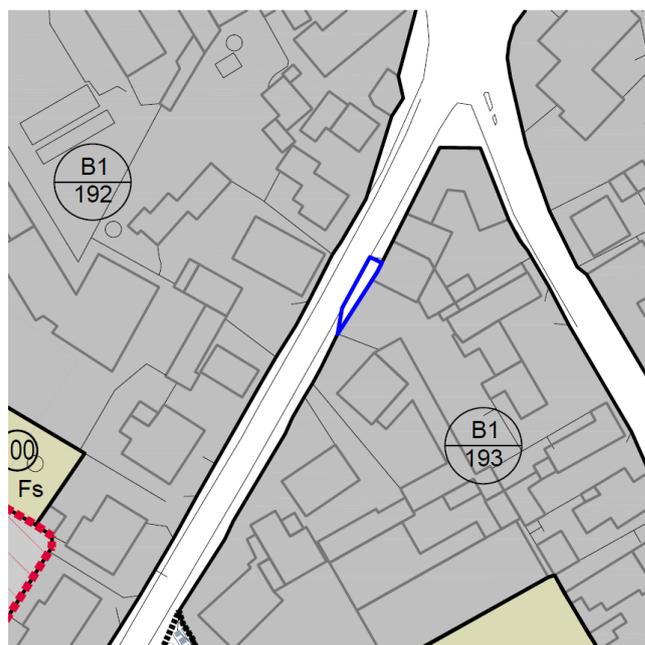
N.T.O. NO

Proponente

Attinenza con questioni di carattere ambientale Non attinente. Si tratta di errore materiale privo di attinenza con questioni di carattere ambientale.



P.I. vigente (scala 1:2000)



P.I. variante (scala 1:2000)

Variante B26 - Precisazione della zonizzazione con l'individuazione di una ZTO Fp in via Marzabotto

Descrizione e note La variante rappresenta negli elaborati grafici una piccola area di parcheggio esistente in via Marzabotto, non ricompresa nella ricognizione effettuata in occasione del Primo P.I.

Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.4
Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.5

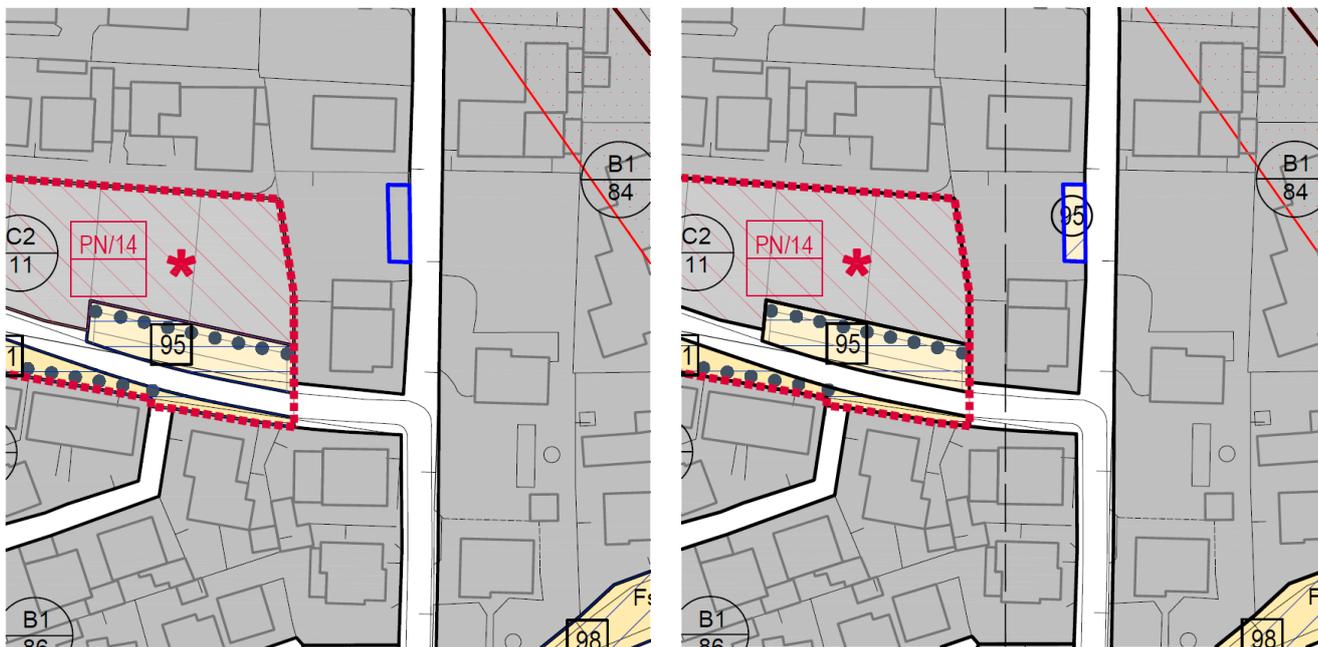
N.T.O. NO

Proponente

-

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. Si tratta di errore materiale privo di attinenza con questioni di carattere ambientale.



P.I. vigente (scala 1:2000)

P.I. variante (scala 1:2000)

Variante B27 - Precisazione della zonizzazione con l'individuazione di tre parcheggi di urbanizzazione primaria nei PUA n°32 e n°33 in via Giovanni Calabria

Descrizione e note La variante rappresenta negli elaborati grafici tre piccole aree di parcheggio esistente in via Giovanni Calabria, non ricomprese nella ricognizione effettuata in occasione del Primo P.I.

Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.4
Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.5

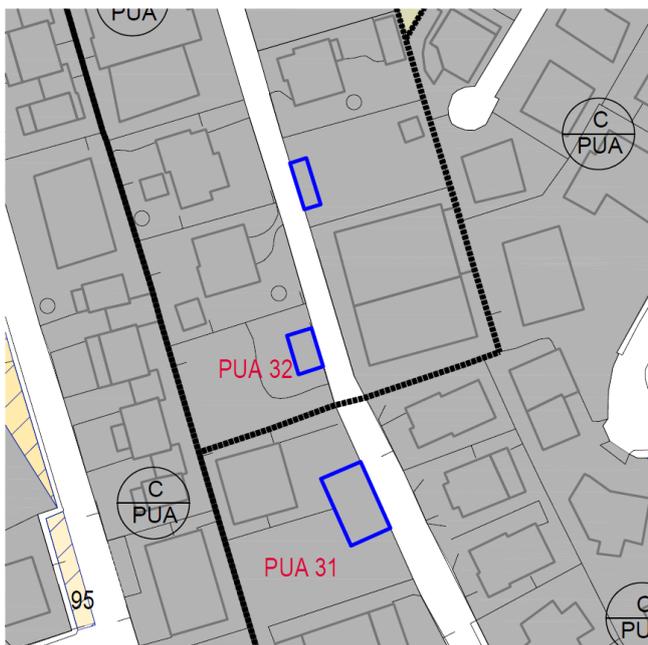
N.T.O. NO

Proponente

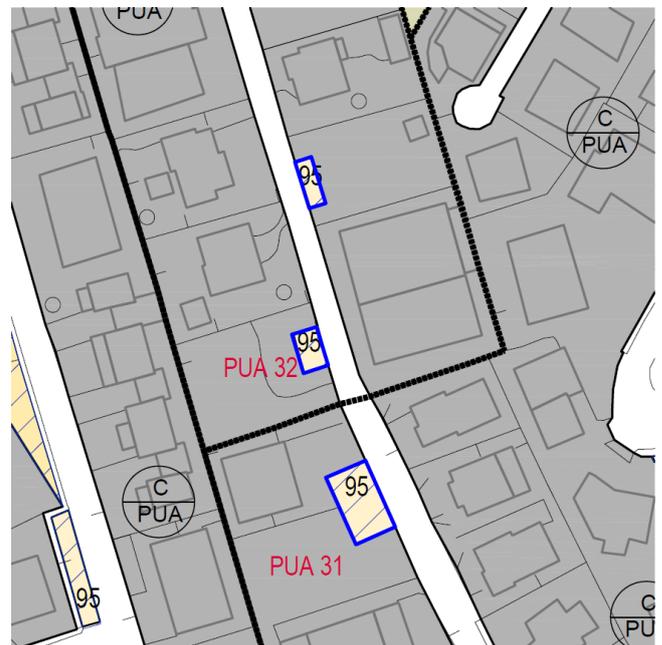
-

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. Si tratta di errore materiale privo di attinenza con questioni di carattere ambientale.



P.I. vigente (scala 1:2000)



P.I. variante (scala 1:2000)

Variante B28 - Individuazione di un passaggio pedonale esistente

Descrizione e note Viene introdotta negli elaborati grafici un passaggio pedonale esistente di collegamento tra via J. F. Kennedy e via Allende

Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.3
Elaborato n.2.2 "P.I. Zone significative", (scala 1:2000), Tav.6

N.T.O. NO

Proponente

-

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. Si tratta di un'integrazione grafica priva di attinenza con questioni di carattere ambientale.



P.I. vigente (scala 1:2000)

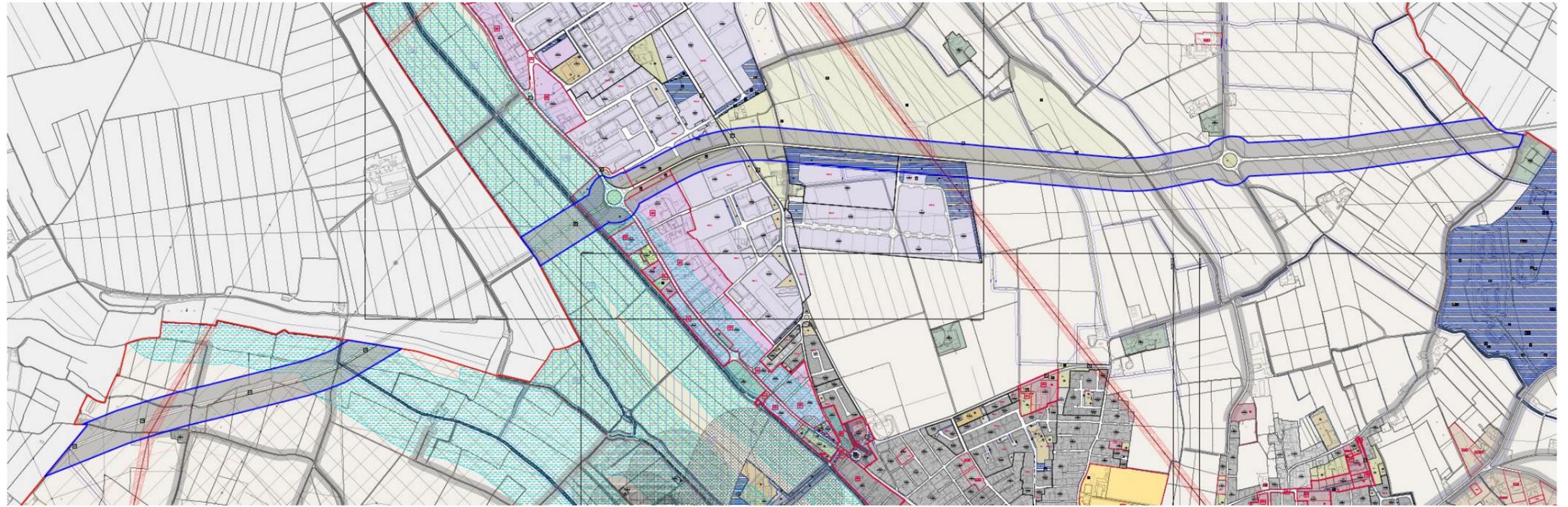


P.I. variante (scala 1:2000)

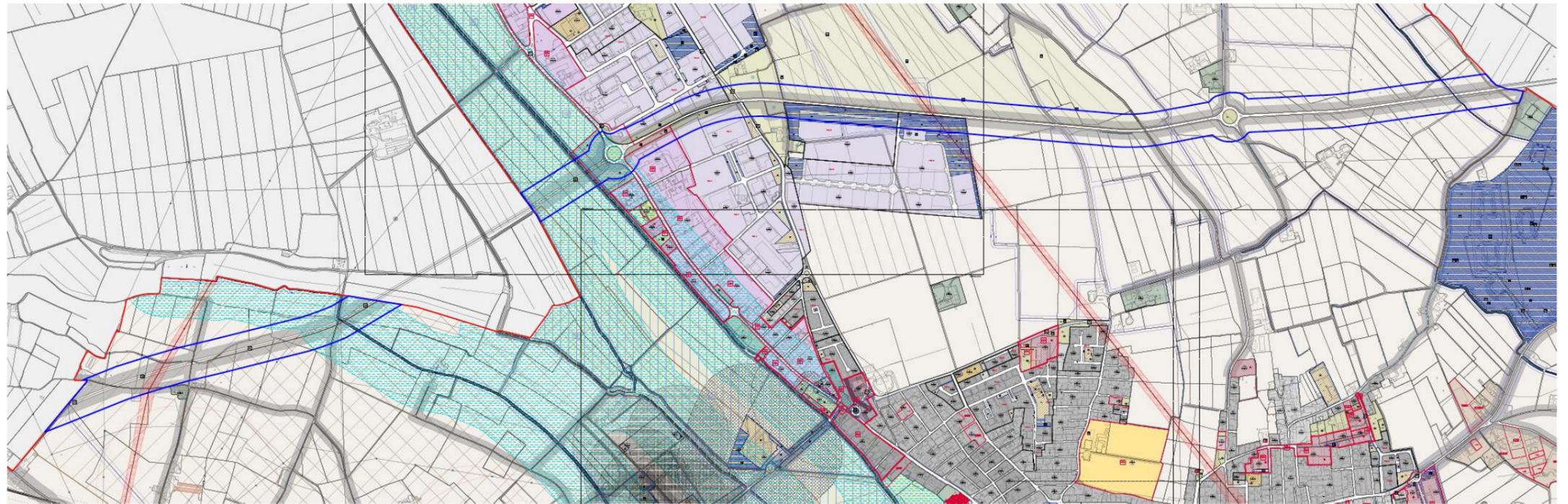
Variante B29 – Ridimensionamento della fascia di rispetto della S.P.3 ter “Mediana”

Descrizione e note	<p>La variante deriva da una ricognizione di condizioni definite da normativa sovraordinata e dalla corretta classificazione della S.P.3 ter come strada del tipo C “strada extraurbana secondaria”.</p> <p>La variante ridimensiona la fascia di rispetto rappresentata negli elaborati grafici del Piano degli Interventi lungo la S.P.3 ter, in conformità a quanto previsto dal Codice della Strada per le strade del tipo C “strada extraurbana secondaria”.</p> <p>In quanto derivante da una corretta classificazione dell’infrastruttura, contestuale ad un “passaggio di scala” della pianificazione la fascia di rispetto modificata con la presente variante prevale anche su quanto rappresentato negli elaborati grafici del PAT.</p>
Modifiche	<p><i>Elaborati grafici</i> Elaborato n.2.1 “P.I. Intero territorio comunale” (scala 1:5000), Tavv. 1, 2, 3 Elaborato n.2.2 “P.I. Zone significative”, (scala 1:2000), Tav.3</p> <p>N.T.O. SI</p> <p>Al fine di garantire la conservazione di una fascia di rispetto di 30 metri all’interno dei “centri abitati” il testo dell’Art.7 “Disciplina generale delle distanze minime da garantire negli interventi edilizi” è stato integrato come segue:</p> <p style="text-align: center;">..... <i>omissis</i></p> <p><i>da strade</i> <i>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.)</i></p> <p style="text-align: center;"><i>Secondo allineamenti esistenti e comunque almeno pari a:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• <i>5,0 ml. per sede stradale di larghezza fino a ml. 7,00</i>• <i>7,5 ml. per sede stradale di larghezza da ml. 7,00 e ml. 15,00</i>• <i>10,0 ml. per sede stradale di larghezza superiore a ml. 15,00 e negli ambiti di “Edificazione diffusa”;</i>• <i><u>30,00 m. dalla S.P.3 ter “Mediana”.</u></i> <p style="text-align: center;">..... <i>omissis</i></p>
Proponente	-
Attinenza con questioni di carattere ambientale	Non attinente. Si tratta di una modifica che, nel rispetto delle norme del Codice delle Strada, corregge un sovradimensionamento della fascia di rispetto, non proporzionata alle caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali dell’infrastruttura.

P.I. vigente (originale in scala 1:5000)



P.I. variante (originale in scala 1:5000)



Riconversione di edifici non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola

Variante B30 - Individuazione di edificio non funzionale alle esigenze dell'azienda agricola presso Corte Poiana e riconversione del primo piano a destinazione residenziale

Descrizione e note La variante recepisce ai sensi dell'Art.6 della L.R.:11/2004 una proposta di atto unilaterale finalizzata a riconvertire a destinazione residenziale parte di un edificio non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola, localizzato in zona E, entro il complesso di interesse culturale di Corte Poiana (BC/8).

Modifiche

Elaborati grafici Elaborato n.2.1 "P.I. Intero territorio comunale" (scala 1:5000), Tav.1 e Tav.2

N.T.O. SI. Si rinvia alla successiva Variante C9

Proponente

VOLPI Fausto - Atto unilaterale d'obbligo Art.6 L.R.11/2004

Attinenza con questioni di carattere ambientale

La Variante è riconducibile alle categorie di esclusione dalla procedura VFSA individuate nel Parere motivato n. 259 della Commissione Regionale VAS del 14 ottobre 2021.



P.I. vigente (scala 1:2000)



P.I. variante (scala 1:2000)

C - Varianti esclusivamente normative

Variante C1 – Integrazione all’Art.8 “Distanze da particolari manufatti”

All’Art.8 dopo il comma 3 è aggiunto il paragrafo “Attività a rischio di incidente rilevante”:

Attività a rischio di incidente rilevante

4. *Negli elaborati grafici del P.I. è riportata la massima estensione dell’area soggetta alle condizioni di compatibilità territoriale definite dal D.M. 09/05/2001; per una precisa individuazione delle condizioni di compatibilità territoriale si rinvia all’ “Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti” – RIR*
5. *Gli interventi e i programmi funzionali previsti all’interno delle aree interessate dovranno essere compatibili con il rispetto delle condizioni di rischio evidenziate.*

Attinenza con questioni di carattere ambientale

La Variante recepisce una normativa sovraordinata finalizzata a garantire la sicurezza per le persone e l’ambiente potenzialmente interessate da rischio.

Per la materia trattata, la variante ha attinenza con temi ambientali.

Variante C2 – Sostituzione del testo dell’Art. 28 “Gradi di protezione. Norme introduttive e generali” con l’Art.28 “Gradi di protezione”

La variante stralcia l’articolo 28 “Gradi di protezione. Norme introduttive e generali”

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 pertinenti di edifici, perimetrare 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 trasformato, 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 superfotazioni 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, archivistici, 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 superfotazioni~~

~~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 reperto, 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.~~

L'articolo è sostituito del seguente:

Art. 28 - Gradi di protezione

Paragrafo I - Gradi di protezione. Norme introduttive

1. Gli elaborati grafici del P.I. indicano i gradi di protezione attribuiti alle singole "unità edilizie"; sono ammessi unicamente interventi compatibili con i gradi di protezione indicati negli elaborati grafici di progetto.
2. Quando non diversamente indicato con specifica grafia, costituisce unità minima di intervento l'edificio al quale sia attribuito un grado di protezione, come delimitato negli elaborati grafici del Piano degli interventi, anche quando la delimitazione comprenda costruzioni collegate a un edificio principale, ancorché autonome dal punto di vista strutturale.
3. In caso di discordanza tra le indicazioni riportate sulle schede di intervento per gli edifici e le indicazioni degli elaborati (grafici e normativi) della Variante 1 al P.I., prevalgono le indicazioni di questi ultimi.
4. In caso di sovrapposizione a parti di edifici esistenti da conservare, i volumi nuovi e/o oggetto di trasformazione devono essere progettati tenendo conto della reciproca integrazione e della continuità del tessuto edilizio.
5. Gli edifici ai quali sia associato negli elaborati grafici il simbolo di "Verifica di interesse culturale" sono soggetti alla disciplina prevista dall'Art.12 del D.lgs 42 2004; il simbolo e il codice numerico riferito allo stato del procedimento hanno valore ricognitivo e potranno essere integrati-aggiornati senza che ciò costituisca variante al P.I.; qualora a tali edifici sia attribuito un grado di protezione diverso da 1, tale grado esplicherà la sua efficacia a condizione che la suddetta verifica si sia conclusa con esito negativo.
6. Tutte le aree scoperte, siano o no pertinenza di edifici, perimetrate come centri storici o beni culturali e ambientali o con vincolo codificato,
 - sono soggette agli obiettivi di conservazione relativi agli edifici.
 - sono inedificabili, fatte salve:
 - limitate variazioni derivanti da interventi di ristrutturazione globale che comportino modifiche al sedime dell'edificio;
 - interventi in attuazione degli articoli 6 e 7 della L.R.14/2019, quando compatibili con i gradi di protezione attribuiti agli edifici,
 - interventi puntuali individuati negli elaborati progettuali del P.I. e regolati dalle presenti NTO.
7. 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.
8. Dovranno essere assoggettate a interventi di restauro, con ripristino delle parti crollate o non recuperabili:
 - le eventuali recinzioni murarie, di impianto storico o aventi valore architettonico o storico testimoniale degli edifici soggetti a intervento codificato.
 - strutture murarie, anche in presenza di superfetazioni ad essi addossate, indicate nelle tavole di Piano quali muri di suddivisione proprietarie, di marginazione stradale, di contenimento del terreno, che presentino, anche lungo la cortina muraria, archi o elementi architettonici caratterizzanti il contesto ambientale.
9. Strutture o superfici parietali che presentino, o che rivelino in seguito a rimozione dell'intonaco, una tessitura muraria del caratteristico tipo a pietra locale vanno conservate, ripristinate a vista o risanate, ove presentassero manomissioni o alterazioni dell'originale.
10. 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.
11. 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.
12. 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.
13. 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 redistribuzione con eventuale sostituzione dei coppi inferiori).
14. Nella sistemazione dei fabbricati per destinazioni d'uso commerciali dovranno essere rispettate le indicazioni per i prospetti previste dal grado di protezione del fabbricato e dal Regolamento Edilizio.
15. Il Responsabile dell'UTC ha facoltà di prescrivere particolari disposizioni, per assicurare la conservazione di specifiche caratteristiche architettoniche o del particolare pregio storico di singoli edifici, anche se gli stessi non sono assoggettati a vincolo o associati a specifici gradi di protezione.

Paragrafo II - Definizione dei gradi di protezione

GRADO DI PROTEZIONE 1 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Criteria di attribuzione e finalità del grado di protezione 1

16. Riguarda edifici di valore storico-ambientale di cui interessa la conservazione.
17. Gli interventi ammessi sono il restauro ed il risanamento conservativo⁵, con le seguenti prescrizioni:
- devono essere conservate le facciate esterne ed interne dei volumi esistenti, la morfologia dei tetti, nonché l'apparato decorativo (cornici, marcapiani etc.), sia esso originario o comunque dotato di interesse culturale;
 - deve essere conservato l'impianto strutturale originario, sia verticale, sia orizzontale (quest'ultimo nel caso di pregevoli solai, etc.); è possibile una limitata traslazione dei solai privi di caratteri architettonici di pregio;
 - devono essere conservati i collegamenti originari, verticali e orizzontali, qualora connotanti i valori storico culturali dell'edificio; loggiati esterni, qualora esistenti nell'impianto originario, devono essere ripristinati secondo forme, materiali e tecnologie in continuità con quelle tradizionali;
 - devono essere conservate o ripristinate le aperture originarie nella posizione e nelle forme, quali elementi connotanti il valore storico culturale dell'edificio; è ammessa la possibilità di riconfigurare, spostare e integrare le aperture esclusivamente su facciate che non abbiano caratteri architettonici di pregio o interesse culturale;
 - dovranno essere conservate o ripristinate nei caratteri originari le aperture al livello stradale (carraie, pedonali, etc.);
 - devono essere conservati tutti gli elementi architettonici isolati quali fontane, muri, edicole, lapidi antiche, etc. nonché degli spazi scoperti pavimentati o sistemati ad orto o giardino;
 - è possibile utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale del profilo altimetrico originario; non è ammesso l'inserimento di abbaini;
 - è ammesso l'inserimento di servizi igienici illuminati e aerati artificialmente e locali cucina con ventilazione forzata;
 - dovranno essere eliminate le superfetazioni e in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio;

GRADO DI PROTEZIONE 2 - RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLO DI CONSERVAZIONE SUGLI ELEMENTI DI PREGIO

Criteria di attribuzione e finalità del grado di protezione 2

18. Il grado di protezione 2 è attribuito a:
- edifici di pregio e palazzetti che presentino particolari di valore e ben conservati;
 - corti rurali nel territorio aperto ed edifici di origine rurale, anche in area urbana, che presentino caratteristiche di interesse storico o testimoniale;
 - edifici costitutivi della scena urbana storicamente consolidata, ancorché

⁵ Art.3 c.1 lettera c): interventi di restauro e di risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

- alterati:
- testimonianze storiche delle istituzioni pubbliche (scuole, edifici pubblici consolidati nel paesaggio urbano...).
19. Gli interventi dovranno proporsi la conservazione delle testimonianze di pregio e di interesse storico-culturale, anche con interventi di ripristino di preesistenze parzialmente o totalmente alterate.
20. Sugli edifici ai quali è attribuito il grado di protezione 2, con intervento diretto è prescritta la conservazione dei singoli elementi superstiti, della morfologia e della tecnica edilizia rilevanti per la conservazione del bene, al fine di salvaguardare i valori storico-culturali dell'organismo edilizio. L'intervento dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
- andranno conservate le facciate esterne, i volumi esistenti, la conformazione dei tetti, nonché l'apparato decorativo superstite; nel rispetto dei tracciati geometrici dei prospetti e delle caratteristiche dell'edificio è ammessa la realizzazione di nuove aperture su tutti i prospetti e la riproposizione di elementi già presenti nel prospetto (ad es. balconi, balaustre, ecc.) a condizione che ciò non alteri significativamente le originali caratteristiche della facciata.
 - Il programma funzionale dovrà il più possibile adattarsi agli obiettivi di conservazione delle parti superstiti delle strutture e dei collegamenti verticali; tuttavia, in relazione a specifiche esigenze, qualora non esistano ragionevoli soluzioni alternative, possono essere ammesse modifiche sia delle strutture, sia dei collegamenti verticali;
 - dovranno essere conservati gli elementi architettonici isolati quali fontane, muri, edicole, lapidi antiche, ecc.;
 - è ammessa la possibilità di utilizzare soffitte o sottotetti, purché ciò non comporti l'alterazione, anche parziale, del profilo altimetrico originario; non è ammesso l'inserimento di abbaini;
 - l'inserimento di scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici è ammesso a condizione che non siano compromessi gli elementi oggetto di tutela;
 - scale, loggiati e ballatoi esterni, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio soggetto ad intervento e se esistenti nell'impianto originario, devono essere ripristinati secondo forme, materiali e tecnologie in continuità con quelle tradizionali;
 - i servizi igienici possono essere illuminati e aerati artificialmente;
 - è ammessa la traslazione dei solai privi di pregio architettonico, senza aumento del numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto,
 - è ammesso il ripristino di elementi e parti dell'edificio interessati da interventi che ne hanno alterato i caratteri originari;
 - è possibile ricavare soppalchi o riconfigurare i solai per realizzare spazi a doppia altezza, qualora ciò non contrasti con la conservazione-fruibilità di elementi o spazi di pregio;
 - gli interventi dovranno prevedere l'eliminazione delle superfetazioni e delle sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio.
21. Nel contesto di un PUA con finalità di recupero, sugli edifici con grado di protezione 2 dei quali sia attestata da un tecnico abilitato la compromissione delle condizioni statiche e un irreversibile degrado delle strutture originarie è ammessa la possibilità di una fedele ricostruzione, ricorrendo a tecniche compatibili con quella originaria. L'intervento, che dovrà esser preceduto da un accurato rilievo dell'edificio e degli spazi di pertinenza, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:
- ricostruzione dei prospetti, anche con ripristino dei caratteri originari;
 - conferma della morfologia originaria della copertura, dell'inclinazione delle falde e dell'apparato decorativo; non è ammesso l'inserimento di abbaini;

- ricostruzione delle strutture verticali con tecnologie analoghe o compatibili con quella originaria e in particolare avendo cura di riproporre la texture e le caratteristiche materiche originarie delle strutture in muratura;
22. Nel contesto di elaborazione di PUA dovrà essere prevista:
- l'eliminazione delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio,
 - la sistemazione stabile di eventuali manufatti minori adiacenti presenti nell'area di pertinenza i quali, compatibilmente con gli eventuali gradi di protezione, dovranno trovare organica sistemazione all'interno del progetto di recupero, conservando comunque la propria autonomia formale rispetto all'edificio principale;
23. Il PUA potrà prevedere limitate traslazioni del sedime dell'edificio, al fine di conseguire una più razionale organizzazione dello spazio pubblico (per esempio per l'allargamento di una strada o per adeguarsi ad un allineamento).
24. Il PUA dovrà contenere elaborati di dettaglio, che attestino la corrispondenza del progetto con il rispetto dei caratteri originari; è fatta salva la possibilità di introdurre le seguenti trasformazioni:
- è ammesso l'utilizzo dello spazio precedentemente adibito a soffitta o sottotetto, nel rispetto delle caratteristiche planivolumetriche originarie e senza aumento del numero di piani;
 - è possibile inserire scale, ascensori, montacarichi e altri impianti tecnologici,
 - loggiati esterni, nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio soggetto ad intervento e se esistenti nel rimpianto originario, devono essere ripristinati secondo forme, materiali e tecnologie conseguenti a quelle tradizionali;
 - è ammessa la realizzazione di servizi igienici illuminati e aerati artificialmente;
 - compatibilmente con il rispetto dei tracciati geometrici caratteristici dei prospetti è ammessa la realizzazione di nuove aperture su tutti i prospetti, ad eccezione di quelli che abbiano originario valore architettonico;
 - è possibile la traslazione dei solai senza incremento del numero dei piani, comprendendo nel conteggio il piano sottotetto;
 - sono ammesse modifiche dei caratteri tipologico distributivi, che potranno portare ad un diverso assetto ed organizzazione interna degli alloggi e dei locali.

GRADO DI PROTEZIONE 3 – CONSERVAZIONE DEI CARATTERI INSEDIATIVI

Criteria di attribuzione del grado di protezione 3

25. Con grado di protezione 3 sono classificati quegli edifici per i quali l'intervento di conservazione deve configurarsi come "revisione" del manufatto preesistente, confermando e rileggendo una regola consolidata.
26. In particolare, il grado 3 è attribuito a tre dei tipi edilizi-insediativi più diffusi nel territorio comunale, oggetto di innumerevoli "variazioni sul tema":
- piccoli blocchi-palazzetti civili;
 - edilizia "seriale" in muratura,
 - edifici di origine rurale le cui caratteristiche sono state alterate nel tempo, pur rimanendo riconoscibili.
27. Con grado di protezione 3 sono altresì individuati edifici recenti, esito di interventi di recupero-ricostruzione, ritenuti esemplari per le soluzioni formali e tecnico-costruttive adottate.

Finalità del grado di protezione 3

28. Il Grado di protezione 3 è finalizzato alla tutela del paesaggio urbano di impianto storico, con interventi che ne confermano la regola insediativa, anche reinterpretando i tradizionali elementi espressivi.
29. Gli interventi possono comprendere la ristrutturazione globale e la demolizione con ricostruzione, purché siano preservati la continuità e il confronto critico con i caratteri propri dell'edilizia tradizionale quali:
- nell'edilizia seriale in muratura intonacata;

- una forte e regolare plasticità, enfatizzata dalla prevalenza del “pieno” sul “vuoto”;
 - una limitata varietà delle aperture e il regolare allineamento delle stesse, specie laddove si intervenga sui prospetti.
 - negli edifici di origine rurale:
 - la copertura a padiglione o quella a due falde, anche per il ruolo di principio compositivo unificante di più elementi;
 - il rapporto dei volumi pieni in muratura con gli spazi e le strutture porticate, anch'esse in muratura;
 - i principi costruttivi e gli elementi “fuori scala” connessi all'uso agricolo (grandi archi, pilastri a tutta altezza a delimitazione degli spazi porticati...).
30. Gli interventi potranno comportare modifiche, anche rilevanti della struttura edilizia, riprendendo e reinterpretando i caratteri del linguaggio architettonico, inteso sia come “composizione di elementi” dell'edificio, sia come conformazione degli stessi (dettagli, materiali, proporzioni...).
31. Quando possibile le trasformazioni dovranno confermare le principali strutture portanti verticali. Qualora le stesse debbano essere ricostruite per ragioni strutturali, formali o funzionali, si dovrà aver cura di riproporre caratteristiche morfologico costruttive (spessori delle murature, texture, qualità materiche...) compatibili con i caratteri propri della tradizione locale.
32. Ferme restando le caratteristiche morfologiche principali, potranno essere modificati alcuni aspetti dell'impianto planivolumetrico.
33. Sono consentiti accorpamenti di più unità edilizie, anche mantenendo l'autonomia dei fronti su strada, allo scopo di definire una nuova unità tipologica, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici coinvolti;
34. Modifiche all'assetto del lotto potranno riguardare, tra l'altro:
 - la demolizione di corpi non visibili dalla strada o da spazi pubblici;
 - l'eliminazione delle superfetazioni e in genere delle sovrastrutture di epoca recente e/o prive di valore storico testimoniale;
 - la sistemazione stabile di eventuali manufatti minori presenti nell'area di pertinenza, che dovranno trovare organica sistemazione all'interno del progetto di recupero.
 - modifiche alla profondità dell'edificio e traslazioni, purché non comportino un avanzamento del volume verso la strada o spazi pubblici in genere, nel rispetto della normativa sulle distanze, al fine di conseguire una più razionale organizzazione dello spazio aperto, sia pubblico sia privato;
 - modifiche e regolarizzazione di cortili, giardini o aree libere;
 - diversa localizzazione degli ingressi, in coerenza con un nuovo schema tipologico, nel rispetto dei caratteri tradizionali.
35. Sono ammesse:
 - la traslazione dei solai, anche con modifica del numero dei piani, purché ciò non contrasti con preesistenti allineamenti;
 - la modifica delle suddivisioni interne, in coerenza con un nuovo schema distributivo.
36. È ammessa la ricomposizione delle facciate:
 - in coerenza con i caratteri delle cortine edilizie e del contesto urbano di cui sono parte;
 - eliminando o riconfigurando eventuali aperture e altri elementi (balconi, abbaini, spessori delle cornici di gronda, numero e/o foggia di camini e canne fumarie ecc...) non coerenti con i caratteri tradizionali;
37. la morfologia e i dettagli costruttivi della copertura, l'inclinazione delle falde dovranno essere coerenti con le caratteristiche tipologiche e le proporzioni dell'edificio;
38. sugli edifici a blocco o in muratura, se non compresi entro cortine edilizie o aggregazioni coerenti dello stesso tipo edilizio, può essere ammessa la realizzazione di tetti piani sistemati a verde.
39. Nel contesto di elaborazione di un PUA sugli edifici con gradi di protezione 3

sono ammessi interventi di demolizione senza ricostruzione.

GRADO DI PROTEZIONE 4 – RIQUALIFICAZIONE URBANA

Criteria di attribuzione del grado di protezione

Finalità del grado di protezione

Norme specifiche per edifici con grado 4*

40. Riguarda gli edifici di epoca più recente e quelli per i quali le caratteristiche edilizie-architettoniche o lo stato di compromissione strutturale non consentono sostenibili interventi di conservazione.
41. Sugli edifici con grado di protezione 4 possono essere eseguiti interventi di trasformazione che comprendono sia la ristrutturazione globale, sia la demolizione, parziale o totale, con o senza ricostruzione.
42. Gli interventi dovranno ricomporre-consolidare la continuità del tessuto edilizio e del paesaggio urbano esistente, le caratteristiche insediative-edilizie dei nuovi volumi dovranno quindi stabilire coerenti relazioni con i caratteri del paesaggio urbanizzato circostante, specie laddove il contesto sia connotato da unità ripetute serialmente.
43. Il disegno delle facciate dovrà essere basato sulla valutazione di un tratto della strada nel quale è inserito l'edificio, sufficientemente ampio e rappresentativo dei caratteri compositivi della cortina edilizia.
44. Il volume realizzabile non potrà superare quello esistente; sono fatti salvi gli incrementi derivanti dall'applicazione degli Artt. 6 e 7 della L.R.14/2019.
45. A fini dell'applicazione dell'Art.6 c.2 della L.R.14/2019 gli edifici con grado di protezione 4, indipendentemente dalla loro dimensione, possono essere utilizzati quali corpi edilizi per la localizzazione di ampliamenti autonomi rispetto al volume principale e comunque in coerenza con i principi indicati dalle norme specifiche.
46. Riguarda aree occupate da strutture e fabbricati incoerenti, incongrui o detrattori della qualità ambientale. I fabbricati individuati con il codice 4* dovranno essere coinvolti negli interventi di trasformazione relativi a edifici contermini ad essi funzionalmente collegati, nell'ambito dei quali dovranno essere demoliti o totalmente riconfigurati.
47. 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.
48. Il volume esistente regolarmente legittimato può essere recuperato nell'ambito di una riorganizzazione complessiva degli spazi.

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. La Variante interessa aspetti di carattere architettonico-edilizio relativi ad aree classificate come "urbanizzazione consolidata", senza modificare le destinazioni dei suoli.

Variante C3 - Modifiche agli Articoli 34, 35, 36 e 37

Gli Art. 34, 35, 36 e 37 sono modificati come segue:

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 con intervento diretto, eventualmente convenzionato o con Progetto Unitario

Parametri d'intervento

Altezza (H) max.	L'altezza degli edifici non potrà essere superiore alla maggiore altezza dei volumi a quella degli edifici di maggior pregio esistenti <u>limitrofi nel contesto di intervento e comunque non superiore a tre piani.</u> 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 e Progetti Unitari all'interno delle Z.T.O. "A"

1. L'ambito e le finalità dei P.U.A. e dei P.U. 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 particolare nei casi di edifici prospicienti strade pubbliche e tranne casi specifici adeguatamente documentati, il colmo deve essere parallelo alla strada stessa. 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.
- c) Sugli edifici a blocco o in muratura, se non compresi entro cortine edilizie o aggregazioni coerenti dello stesso tipo edilizio e con gradi di protezione 3 o 4 o privi di grado di protezione, può essere ammessa la realizzazione di tetti piani sistemati a verde.

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 o del bianco "avorio". 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) Sui fronti prospettanti strade o spazi pubblici non sono ammessi terrazze o balconi a sbalzo; sono ammesse logge e balconi con sporgenza massima di 30 cm con caratteristiche e materiali conformi alle tradizioni locali.
- d) 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.

e) *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

a) *Nelle sistemazioni degli spazi aperti debbono essere privilegiate soluzioni che riducano più possibile l'impermeabilizzazione del suolo e massimizzino gli spazi a verde e piantumati.*

b) *Nelle sistemazioni a verde debbono essere usate esclusivamente essenze autoctone o naturalizzate*

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. La Variante interessa aspetti di carattere architettonico-edilizio relativi ad aree classificate come "urbanizzazione consolidata", senza modificare le destinazioni dei suoli

Variante C4 – Introduzione del comma 2 bis all’Art.43 “Nuovi spazi residenziali a bassa densità”

All’Art. 43 dopo il comma 2 è aggiunto il seguente:

2 bis Sono sempre ammessi in diretta attuazione del P.I. anche in assenza di PUA:

- gli interventi ai sensi dell’Art.18 bis della L.R:11/2004;
- gli interventi di nuova edificazione a volumetria predefinita, quando ciò sia previsto dalle presenti NTO.

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. La Variante rende esplicito quanto già previsto dalla normativa regionale vigente all’Art.18 bis della L.R.11/2004.

Variante C5 – Integrazione dei contenuti dell’Art. 57 - Z.T.O. Fc - Aree per attrezzature e impianti di interesse comune

All’Art.57 dopo il comma 14 sono introdotte le seguenti norme specifiche:

Zona Fc 99 - Norme specifiche per interventi nei cimiteri e nelle relative fasce di rispetto

- 15. Negli elaborati del Piano degli Interventi sono individuati sia i cimiteri esistenti, sia le aree interessate dalle fasce di rispetto cimiteriali, comprendendo tra queste anche la fascia di rispetto associata al cimitero di Salizzole, che proietta una parte del suo vincolo in territorio di Bovolone.*
- 16. Con specifica grafia negli elaborati progettuali del Piano degli Interventi è inoltre riportato l’ambito di applicazione di quanto previsto dal comma 4 bis dell’Art.48 della L.R.11/2004⁶.*
- 17. Le fasce di rispetto cimiteriale sono individuate al fine di garantire condizioni di igiene intorno al cimitero stesso, nonché di assicurare tranquillità e decoro ai luoghi di sepoltura.*
- 18. All’interno delle aree cimiteriali e delle specifiche aree di rispetto si applicano le disposizioni relative l’edificabilità di cui al R.D. 1265/34 e successive modifiche e integrazioni;*
- 19. Non sono consentite nuove costruzioni e edificazioni in genere, salvo le opere relative ai cimiteri e relativi servizi e i parcheggi, nel rispetto di quanto disposto dalla L. 166/2002.*
- 20. Per le aree comprese all’interno di tali fasce vengono indicate le destinazioni di zona, le aree interessate possono partecipare alla determinazione delle quantità edificabili, le quali tuttavia devono essere realizzate in aree esterne alla fascia.*
- 21. Per le costruzioni esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e l’ampliamento fino al 10% del volume esistente, il cambio di destinazione d’uso, nonché quanto consentito dalla L. 166/2002.*

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. Costituisce richiamo di norme e ricognizione di vincoli esistenti. La parte relativa alla realizzabilità di chioschi non ha attinenza con questioni ambientali.

6

4 bis. Nelle aree di cui al comma 1, lettera e) (fasce di rispetto cimiteriali N.d.R.), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell’articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 “Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie” e successive modificazioni, l’attuazione di opere pubbliche o di interventi urbanistici aventi rilevanza pubblica di cui al medesimo comma 5, è consentita dal consiglio comunale, acquisito il parere della competente azienda sanitaria locale, previa valutazione dell’interesse pubblico prevalente e della compatibilità degli interventi con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico-sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi.

Variante C6 – Modifiche all’Art.74 “Norme specifiche per le Z.T.O. A”

Nell’Art. 74 – “Norme specifiche per le Z.T.O. A” sono introdotte modifiche alle norme specifiche per le seguenti zone:

A/4 A5	Nessuna particolare nota o prescrizione.
A/5	<u>Con gli interventi previsti per gli edifici con grado di protezione 3 si dovranno conservare, e ripristinare i caratteri tipologici dell’edilizia del centro storico, ove necessario anche attraverso modeste sopraelevazioni e attraverso l’eliminazione di elementi incongrui, quali pensiline e balconi aggettanti (via Carlo Alberto).</u>
A/6a e A/6b	Nessuna particolare nota o prescrizione.
A/7	<u>Dagli interventi di ristrutturazione globale e/o ricostruzione previsti per gli edifici a nord e a est, su via Trieste, dovrà risultare un fronte edilizio unitario in altezza (eliminando o arretrando la sopraelevazione incongrua che interessa l’edificio esistente sul lato nord di via Trieste), conservando e - ove necessario - ripristinando i caratteri tipologici dell’edilizia del centro storico, rivolgendo particolare attenzione a:</u> <ul style="list-style-type: none"> • <u>il rapporto con l’architettura degli edifici che costituiscono la cortina edilizia;</u> • <u>la conferma di una forometria regolare e coerente tra piano terra e primo piano evitando facciate dove prevalgano le aperture o completamente vetrate</u>
A/8	<u>La zona comprende quattro ambiti di Progetto Unitario (PU 16, 17, 18, 19 all’Art.86 delle NTO) che hanno la finalità di recuperare una situazione di grave degrado degli edifici (con presenza diffusa di costruzioni precarie e superfetazioni che hanno progressivamente portato alla saturazione dell’isolato) e valorizzare una posizione centrale particolarmente significativa (nuovo affaccio su piazza Pozza).</u> <u>Gli interventi dovranno prevedere una riorganizzazione dell’edificato che, privilegiando l’edificazione lungo i margini, liberi lo spazio aperto centrale a costituire un sistema di corti.</u> <u>L’altezza dei fronti non dovrà superare quella degli edifici esistenti.</u> <u>Gli interventi sull’edificio all’incrocio tra via Trieste e Piazza Pozza (all’angolo nord-ovest della zona) dovranno mirare ad eliminare la connotazione di “retro” che ha assunto l’affaccio su strada, eliminando gli elementi tecnici (unità esterne dei condizionatori ecc.) e prevedendo soluzioni architettoniche e finiture unitarie per l’intero edificio.</u>
A/9	<u>È previsto un percorso ciclo-pedonale (da via Paradiso a via Ormaneto) da realizzare contestualmente agli interventi sugli edifici.</u> <u>L’edificio fatiscente, localizzato al margine sud della zona, può essere demolito e ricostruito con adeguamento delle altezze ai minimi di legge e mantenendo i due piani; un eventuale secondo corpo sul retro potrà essere collocato in adiacenza o isolato. Il corpo su strada dovrà rispettare allineamento, giacitura (parallelo alla strada) e linguaggio architettonico (forature regolari e doppia falda con colmo parallelo alla strada dell’edificio esistente).</u>
A/10	<u>La zona comprende tre ambiti di Progetto Unitario (PU 13, 14, 15 all’Art.86 delle NTO) che hanno l’obiettivo di riqualificare, rafforzandolo e rendendolo più chiaro, il principio di aggregazione a corte già presente, privilegiando l’edificazione ai margini del lotto.</u> <u>I volumi adiacenti all’edificio con grado di protezione 2 su via Paradiso, previsti in demolizione, possono essere recuperati prevedendo un ampliamento in aderenza in lunghezza dell’edificio sulla strada che potrà avere la medesima altezza del corpo esistente da mantenere.</u> <u>Gli interventi sugli edifici prospicienti sul lato sud di piazza Pozza e su via Vittorio Veneto dovranno mirare a ripristinare, ove necessario, i caratteri tipologici dell’edilizia del centro storico, rivolgendo particolare attenzione a:</u> <ul style="list-style-type: none"> • <u>il rapporto con l’architettura degli edifici che costituiscono la cortina edilizia;</u> • <u>la conferma di una forometria regolare e la coerenza delle aperture tra piano terra e primo piano.</u>
A/11	<u>Gli interventi sugli edifici prospicienti via Carlo Alberto e via Umberto I dovranno mirare a ripristinare, ove necessario, i caratteri tipologici dell’edilizia del centro storico, rivolgendo particolare attenzione a:</u>

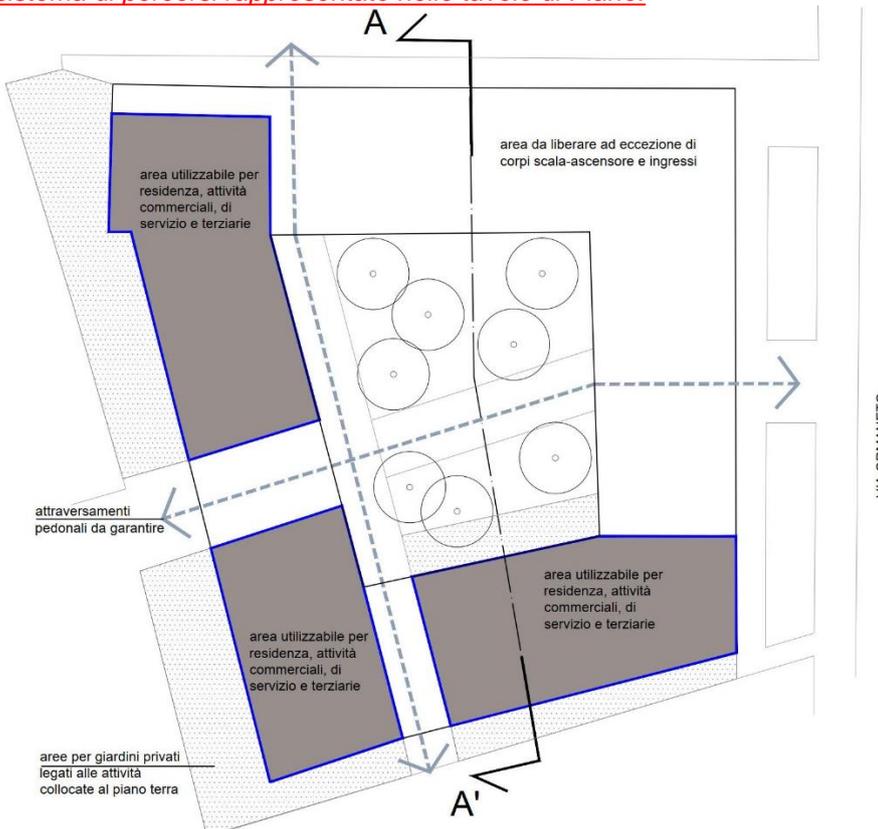
	<ul style="list-style-type: none"> • <u>il rapporto con l'architettura degli edifici che costituiscono la cortina edilizia;</u> • <u>la conferma di una forometria regolare e la coerenza delle aperture tra piano terra e piani superiori.</u> <p><u>In particolare, le facciate degli edifici con grado di protezione 3 prospicienti su via Carlo Alberto dovranno essere mantenute e riportate alla loro originaria organizzazione, ricostruendo le semplici sequenze presenti, ripristinando cornici, riquadri e cornice di gronda esistenti.</u></p> <p><u>Per gli edifici posti sul retro, in particolare per le costruzioni per le quali è prevista la demolizione e ricostruzione, si dovrà intervenire in coerenza con l'organizzazione a corte esistente, occupando i lati e il fondo del lotto, mantenendo libero da costruzioni lo spazio centrale; l'altezza degli edifici non dovrà superare quelle degli edifici contermini aventi i caratteri dell'edilizia storica.</u></p>
A/12	<u>Dagli interventi previsti per l'edificio collocato nell'angolo sud-est della zona (via Duomo) dovrà risultare un edificio ridotto in altezza (almeno nella parte prospettante lo spazio pubblico) e maggiormente integrato nel contesto.</u>
A/13	<p><u>La zona è parte di un grande isolato, che occupa buona parte delle aree centrali tra via Garibaldi e via Ormaneto, attualmente solo parzialmente accessibile all'uso pubblico e non attraversabile.</u></p> <p><u>Il piano prevede il completamento di due percorsi ciclopedonali, parzialmente esistenti, che mettono in comunicazione via Garibaldi con via Ormaneto e via Paradiso, costituendo una rete che arricchisce e facilita le relazioni tra parti importanti del centro, alcune delle quali interessate da rilevanti processi di trasformazione.</u></p> <p><u>Gli interventi edilizi dovranno essere mirati a salvaguardare e ripristinare ove necessario, i caratteri tipologici dell'edilizia del centro storico, rivolgendo particolare attenzione a:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>il rapporto con l'architettura degli edifici che costituiscono la cortina edilizia;</u> • <u>rafforzare e chiarire la struttura a corti dell'edificato attraverso la ricollocazione dei volumi per i quali è prevista la demolizione e ricostruzione.</u>
A/14	<u>Nessuna particolare nota o prescrizione.</u>
A/15	<p><u>Nella zona è presente un edificio con Vincolo D.lgs. 42/2004.</u></p> <p><u>Gli interventi sugli edifici tra via Cavour e vicolo Menago, sul retro della cortina edilizia di via Umberto I, dovranno mirare alla riorganizzazione dell'edificato, costituito da edifici disomogenei misti a capannoni e piccoli corpi aggiunti nel tempo, con l'obiettivo di realizzare un sistema di corti allungate che, estendendosi in senso nord-ovest, sud-est, chiarisca e rafforzi un principio in parte esistente.</u></p>

Attinenza con questioni di carattere ambientale

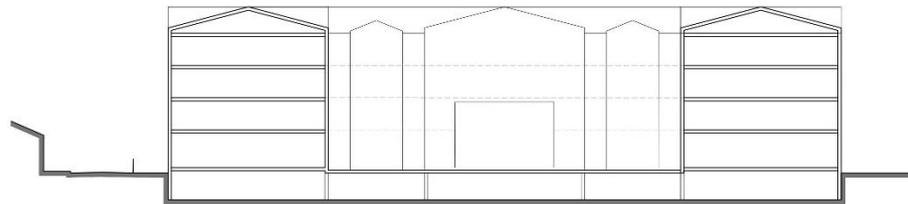
Non attinente. La Variante interessa aspetti di carattere architettonico-edilizio relativi ad aree classificate come "urbanizzazione consolidata", senza modificare le destinazioni dei suoli

Variante C7 – Edificio incongruo n°5

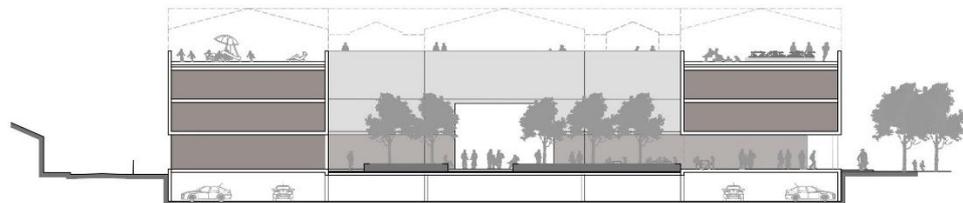
Al Titolo VIII – Repertorio C - Opere incongrue, elementi di degrado la norma specifica relativa all'edificio 5 è modificata e integrata come segue:

5	P.U.A. n°38	<p><u>Bovolone, Via Ormaneto</u></p> <p><i>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.</i></p> <p><u>Gli interventi di riconfigurazione dovranno eliminare o mitigare alcuni dei caratteri della struttura esistente, in particolare</u></p> <ul style="list-style-type: none">- <u>parte del piano terra (a scopo esemplificativo la parte indicata in bianco nell'allegato grafico) dovrà essere liberata e resa accessibile all'uso pubblico (ad eccezione di corpi scala ed ingressi), in modo da configurare uno spazio aperto/coperto; la parte liberata dovrà essere messa in relazione con lo spazio aperto interno ed esterno alla corte e progettata unitariamente ad esso.</u>- <u>la restante parte del piano terra (a scopo esemplificativo la parte indicata in grigio nell'allegato grafico) potrà essere utilizzata per la collocazione di residenze e attività economiche e di servizio; alcuni spazi aperti (retino grigio puntinato nello schema grafico) potranno essere destinate a giardini privati in relazione con le attività anzidette.</u>- <u>dovranno essere realizzati gli attraversamenti pedonali indicati, di connessione con il sistema di percorsi rappresentato nelle tavole di Piano.</u>  <p>Pianta Piano terra - previsione di Piano</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>la struttura esistente dovrà essere abbassata di un piano, in modo da configurare un edificio di 3 piani complessivi fuori terra (ad eccezione delle uscite dei corpi scala sulla copertura).</u>- <u>la copertura dovrà essere piana e praticabile per attività legate alle residenze (anche di pertinenza dei singoli alloggi) ed al tempo libero. Parte della copertura dovrà, preferibilmente, essere trattata a verde ("tetto verde" estensivo o intensivo).</u> <p><u>La riduzione di volume conseguente al ridimensionamento della struttura potrà dar</u></p>
---	----------------	---

luogo a un credito edilizio, parte del quale potrà essere collocato all'interno dell'ambito del "PUA 38", compatibilmente con le indicazioni grafiche del P.I., fino a un massimo di 750 mq di Superficie Lorda (SL), in un unico edificio con altezza massima di 3 piani.



Sezione A - A' - stato di fatto



Sezione A - A' - previsione di Piano

Gli interventi diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria e dalla demolizione con rinaturalizzazione dovranno essere sottoposti a Verifica di Assoggettività a VAS.

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. La Variante interessa aspetti di carattere architettonico-edilizio relativi ad aree classificate come "urbanizzazione consolidata", senza modificare le destinazioni dei suoli. La norma introdotta costituisce indirizzo per la ricomposizione architettonica e insediativa di un edificio già classificato come "opera incongrua", confermando l'obbligo di sottoporre gli interventi a Verifica di Assoggettività a VAS

Variante C8 – Modifiche al Titolo IX Repertorio D

A seguito dell'individuazione nel Piano degli Interventi di alcuni edifici non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola il Titolo IX "Repertorio D" delle NTO viene modificato come segue:

Titolo IX – Repertorio D - Edifici non più funzionali ~~al fondo agricolo~~ alle esigenze dell'azienda agricola

- ~~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.*~~

n°	localizzazione	data	Disciplina ed eventuali contenuti progettuali specifici

- 1. Per gli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola le destinazioni d'uso e gli interventi ammessi, conformi alla disciplina generale stabilita dalla normativa vigente e dalle presenti NTO, sono definiti in dettaglio da specifici accordi – atti unilaterali ai sensi dell'Art.6 della L.R.11/2004, ai quali si rinvia.*
- 2. Il Piano degli Interventi individua i seguenti edifici non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola.*

<u>n°</u>	<u>localizzazione</u>	<u>Disciplina ed eventuali contenuti progettuali specifici</u>
<i><u>n.f. 01</u></i>	<i><u>Edificio nel complesso BC/8 "Corte Poiana"</u></i>	<i><u>Sull'edificio, sono ammessi interventi di riconversione a destinazione residenziale, che dovranno essere limitati ai locali al primo piano, in recepimento di atto unilaterale ai sensi dell'Art.6 della L.R.11/2004.</u></i> <i><u>Gli interventi dovranno garantire il rispetto delle norme di tutela definite dalle schede "Beni Culturali" per l'ambito BC/8.</u></i> <i><u>È ammessa la monetizzazione degli standard sia primari, sia secondari.</u></i>

- 3. Eventuali nuovi edifici non funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, potranno essere individuati e normati con successive varianti al P.I.*

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. La variante nella prima parte si limita a precisare la terminologia impiegata; nella seconda parte conferma l'obbligo per gli interventi di riconversione di conformarsi alle vigenti norme per la tutela del bene culturale. Si può quindi escludere l'attinenza con questioni di carattere ambientale.

Variante C9 – Integrazione alla voce “Strumento di intervento” in alcuni Progetti Norma nei quali si prevede l’attuazione con PUA

Alla luce delle recenti modifiche introdotte alla disciplina per la Valutazione Ambientale Strategica, qualora nei Progetti Norma si preveda l’attuazione con Piano Urbanistico Attuativo si precisa che:

Il PUA dovrà essere sottoposto alla disciplina prevista per la Valutazione Ambientale Strategica

La modifica è puntualmente indicata nelle Norme Tecniche con la convenzionale grafia in carattere rosso sottolineato

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. La Variante richiama obblighi previsti dalla normativa vigente in materia di VAS

Variante C10 – Integrazioni all’Art. 86 - Aree di progettazione unitaria – Piccoli nodi urbani

L’Art. 86 – “Aree di progettazione unitaria – Piccoli nodi urbani” è integrato con alcune precisazioni relative al ruolo di coordinamento attribuito al “Progetto Unitario”.

1. *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:~~*
2. *Il Progetto Unitario è promosso e predisposto da uno o più soggetti aventi titolo, in coordinamento con l’Ufficio Tecnico del Comune, che informa e coinvolge l’insieme dei proprietari delle eventuali aree interessate;*
3. *Il Progetto unitario costituisce elaborato a corredo della convenzione collegata al permesso di costruire e assume valore di “masterplan” di riferimento per l’attuazione dei successivi stralci nelle aree contigue.*
4. *Per le aree soggette a Progetto Unitario, il Piano degli interventi stabilisce le seguenti norme specifiche:*
.....

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. La Variante interessa aspetti di carattere architettonico-edilizio relativi ad aree classificate come “urbanizzazione consolidata”, senza modificare le destinazioni dei suoli.

Variante C11 – Modifiche all'Art.92 "Attività in Zona impropria individuate dal P.I."

L'Art.92 "Attività in Zona impropria individuate dal P.I." viene modificato con un'integrazione alle norme specifiche per la Z.Imp. B9 e Z.Imp B10.

Codice	Localizzazione	Note ed eventuali norme specifiche
Z.Imp. B9	Via dell'Artigliere	Attività produttiva da confermare. <u>Sono ammessi interventi di graduale differenziazione dell'attività, che potranno essere sostituite da attività di artigianato di servizio e di produzione compatibili con la prossimità ad un contesto residenziale, in conformità a quanto stabilito all'Art.33 comma 2 delle presenti NTO.</u> 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. <u>Sono ammessi interventi di graduale differenziazione delle attività, che potranno essere sostituite da attività di artigianato di servizio e di produzione compatibili con la prossimità ad un contesto residenziale, in conformità a quanto stabilito all'Art.33 comma 2 delle presenti NTO.</u> L'eventuale riconversione funzionale a destinazione residenziale 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.

Attinenza con questioni di carattere ambientale

Non attinente. La Variante interessa aspetti relativi ad aree classificate come "urbanizzazione consolidata", senza modificare le destinazioni dei suoli, con l'obiettivo di favorire un processo di riconversione graduale di aree occupate da attività produttive in zona impropria.