



Comune di
Concamarise



Comune di
Gazzo V.se



Comune di
Salizzole



Comune di
Sanguinetto

Provincia di
Verona

P.A.T.I.

Elaborato

NT All. A

11

Scala

All. A alle Norme Tecniche

A.T.O. - Ambiti Territoriali Omogenei

con le modifiche introdotte a seguito delle prescrizioni della VTR n. 53 in data 29.07.2011 e alle decisioni assunte dalla Conferenza di Servizi del 17.08.2011

Intero territorio del P.A.T.I.



GRUPPO DI LAVORO

Progettisti Incaricati

Ing. Mario Medici
Arch. Nicola Grazioli
Arch. Emanuela Volta
Collaboratore: Fabiano Zanini

Studio Medici - 37132 VERONA
Via Mons. Giacomo Gentilin 62

Valutazione Ambientale Strategica

Dott. Geol. Cristiano Mastella
collaboratori

Ing. Agnese Tosoni
Dott. Tomaso Bianchini
Alessandro Bergamo
e Arch. Nicola Grazioli

Analisi Geologiche

Dott. Geol. Cristiano Mastella

Analisi Agronomiche

Dott. For. Giuseppe Palleschi
Dott. Agr. Gino Benincà

Valutazione VINCA

Dott. Agr. Gino Benincà

Valutazione Compatibilità Idraulica

Dott. Geol. Cristiano Mastella

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Comune di Concamarise
Il Sindaco

Comune di Gazzo V.se
Il Sindaco

Comune di Salizzole
Il Sindaco

Comune di Sanguinetto
Il Sindaco

Regione Veneto

Direzione Urbanistica

Progettisti incaricati

Ing. Mario Medici
Arch. Nicola Grazioli
Arch. Emanuela Volta

Agosto 2011

GRUPPO DI LAVORO

Coordinatore regionale

ARCH. SILVIA BRESIN

DIREZIONE URBANISTICA
REGIONE VENETO

Calle Priuli - Cannaregio, 99 30121 Venezia
Tel 041-2792334 Fax 041-279238

Ufficio di Piano

GEOM. CLAUDIO BOLOGNA
GEOM. MICHELA BERTI
GEOM. MASSIMO GARBINI

COMUNE DI SANGUINETTO

Via Interno Castello 1 37058 - Sanguinetto (VR)
Tel 0442-81066 Fax 0442-365150

Progettisti incaricati

ING. MARIO MEDICI
ARCH. NICOLA GRAZIOLI
ARCH. EMANUELA VOLTA

STUDIO MEDICI

via Monsignor Giacomo Gentilin 62 37132 Verona
Tel 045-8920373 Fax 045-8937466

Valutazione Ambientale strategica

DOTT. GEOL. CRISTIANO MASTELLA

Via E. Dall'Acqua n. 8, S. Pietro Cariano [VR]
tel./fax 045-6850199

con collaboratori

ing. Agnese Tosoni
dott. Tomaso Bianchini
dott. Alessandro Bergamo

e **arch. Nicola Grazioli**
Studio Medici

Analisi Geologiche

DOTT. GEOL. CRISTIANO MASTELLA

Via E. Dall'Acqua n. 8, S. Pietro Cariano [VR]
tel./fax 045-6850199

Analisi Agronomiche

DOTT. FOR. GIUSEPPE PALLESCHI

Via Monte Canino 4, Verona
tel. 045-8341529, fax 045-8341529

DOTT. AGR. GINO BENINCÀ

Via Serena, San Martino Buon Albergo (VR)
tel. 045 8799229 fax 045 8780829

Valutazione VINCA

DOTT. AGR. GINO BENINCÀ

Via Serena, San Martino Buon Albergo (VR)
tel. 045 8799229 fax 045 8780829

Valutazione Compatibilità idraulica

DOTT. GEOL. CRISTIANO MASTELLA

Via E. Dall'Acqua n. 8, S. Pietro Cariano [VR]
tel./fax 045-6850199

PREMESSA

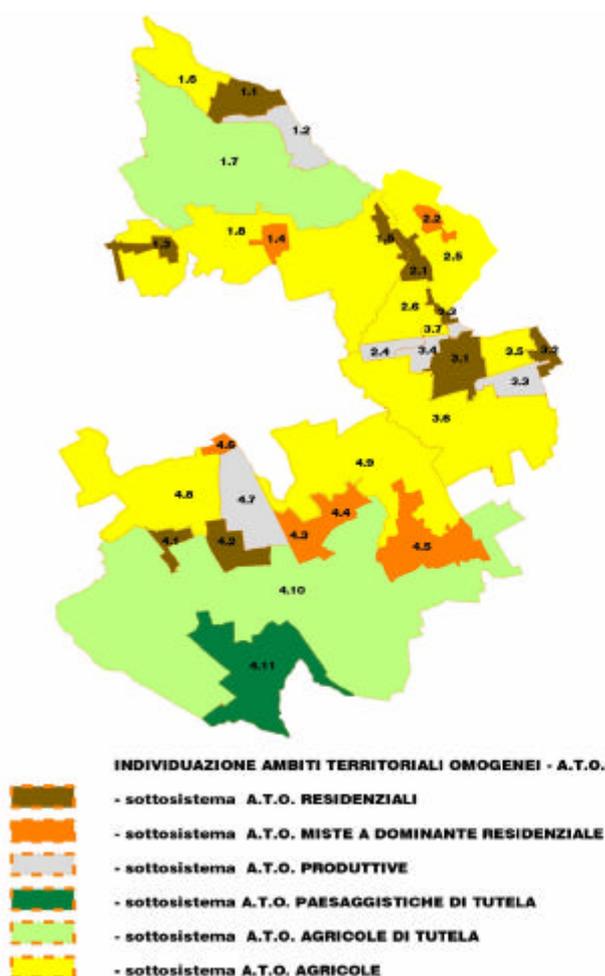
Il presente fascicolo Allegato A alle Norme Tecniche, si rifà specificatamente all'art. 69 delle stesse N.T. e contiene la disciplina puntuale degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) ad integrazione delle disposizioni generali per l'assetto del territorio contenute nelle stesse norme del PATI; a seguire vengono quindi riportati i parametri teorici di dimensionamento generali e per singola ATO, nonché gli specifici obiettivi locali, o azioni di piano, e le relative indicazioni puntuali assegnate.

La disciplina è organizzata in forma di tabelle per i dati generali relativi ai singoli Comuni, e a schede per i dati relativi ad ogni singola ATO. Le schede delle ATO risultano articolate in:

- 1 - identificazione, descrizione morfologica ed insediativa sintetica, analisi delle accesibilità;
- 2 - definizione degli obiettivi locali più significativi per l'ATO, distinta in azioni a carattere ambientale (naturale o edificato), insediamenti, viabilità, contenenti eventuali indicazioni puntuali assegnate per singolo ambito di progetto;
- 3 - dimensionamento del carico aggiuntivo residenziale e produttivo e degli standard.

Le individuazioni grafiche delle azioni di piano riportate sugli estratti cartografici posti ad introduzione delle schede ATO hanno carattere meramente indicativo, e si rimanda per la definizione grafica delle stesse ad una lettura puntuale delle Tavole in scala 1:10.000 "Carte della Trasformabilità".

Il N° progressivo riportato sugli estratti cartografici identifica le azioni di piano, che nel testo della disciplina sono identificate da un codice localizzativo N°.N°.N° composto da: N°comune (1-Salizzole, 2-Concamarise, 3-Sanguinetto, 4-Gazzo V.se).N°Ato (progressivo per ogni Comune).N°progressivo (identificativo azione progressivo nell'Ato, a "cifra" per le azioni puntuali localizzate sugli estratti, a "lettera" per le azioni generali per l'intera Ato).



COMUNE	ATO	TIPO	NOME
Salizzole	1.1	a	Salizzole
	1.2	c	a.p. Salizzole
	1.3	a	Engazzà
	1.4	b	Bionde
	1.5	a	Valmorsel
	1.6	f	Salizzole campagna nord
	1.7	e	Salizzole campagna centro
	1.8	f	Salizzole campagna sud
Concamarise	2.1	a	Concamarise
	2.2	b	Piazza
	2.3	a	Canove
	2.4	c	a.p. Ca' de Micheli
	2.5	f	Concamarise campagna nord-est
	2.6	f	Concamarise campagna sud-ovest
Sanguinetto	3.1	a	Sanguinetto
	3.2	a	Venera
	3.3	c	a.p. Sanguinetto sud-est
	3.4	c	a.p. Sanguinetto nord
	3.5	c	Sanguinetto campagna est
	3.6	f	Sanguinetto campagna
	3.7	f	Sanguinetto campagna nord
Gazzo	4.1	a	S. Pietro-Pradelle
	4.2	a	Gazzo Veronese
	4.3	b	Roncanova
	4.4	b	Correzo
	4.5	b	Maccacari
	4.6	b	Paglia
	4.7	c	a.p. Gazzo Veronese
	4.8	f	Gazzo campagna nord-ovest
	4.9	f	Gazzo campagna nord-est
	4.10	e	Gazzo campagna sud
	4.11	d	Busatello

Tipi ATO

- a residenziale
- b mista a dominante residenziale
- c produttiva
- d paesaggistica di tutela
- e agricola di tutela
- f agricola

TAB. 1 - FABBISOGNO COMPLESSIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE

TAB. 1.1 - Totale PATI

	nuovi alloggi totali con volume per alloggio di 680 mc	TOT FABBISOGNO VOLUME RESIDENZIAL E PER NUOVI NUCLEI da analisi demografica	TOT FABBISOGNO VOLUME PER ATTIVITÀ COMPATIBILI CON LA 20% volume residenziale)	TOT FABBISOGNO VOLUME RESIDENZIAL E COMPLESSIV
	1	2	3	4=1+2
ATO Comune				
1 Salizzole	222	151.113	30.223	181.336
2 Concarnarise	91	61.906	12.381	74.287
3 Sanguinetto	326	221.925	44.385	266.310
4 Gazzo V.se	618	420.432	84.086	504.519
totali	1.258	855.377	171.075	1.026.452

TAB. 2 - RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO RESIDENZA E ATTIVITÀ COMPATIBILI CON LA STESSA

TAB. 2.1 - Comune di Salizzole

	Abitanti esistenti	Abitanti teorici aggiunti	Totale abitanti teorici	Volume residenziale insediativo	Volume attività compatibili con la residenza	Totale volume complessivo integrato
	ab. 1	ab. 2	ab. 3=1+2	mc 4	mc 5	mc 6=4+5
ATO Ambito						
1.1 Salizzole	1.256	459	1.715	85.431	17.086	102.517
1.2 a.p. Salizzole	356		356			
1.3 Engazzà	426	104	530	19.261	3.852	23.113
1.4 Bionde	414	146	560	27.233	5.447	32.680
1.5 Valmorsel	379	103	482	19.188	3.838	23.026
1.6 Salizzole campagna nord	73		73			
1.7 Salizzole campagna centro	288		288			
1.8 Salizzole campagna sud	565		565			
totali Salizzole	3.757 ab	812 ab	4.569 ab	151.113 mc	30.223 mc	181.336 mc

TAB. 2.2 - Comune di Concarnarise

	Abitanti esistenti	Abitanti teorici aggiunti	Totale abitanti teorici	Volume residenziale insediativo	Volume attività compatibili con la residenza	Totale volume complessivo integrato
	ab. 1	ab. 2	ab. 3=1+2	mc 4	mc 5	mc 6=4+5
ATO Ambito						
2.1 Concarnarise	483	177	660	32.902	6.580	39.483
2.2 Piazza	145		145			
2.3 Canove	173	156	329	29.004	5.801	34.805
2.4 a.p. Ca' de Micheli	50		50			
2.5 Conca campagna nord-est	134		134			
2.6 Conca campagna sud-ovest	59		59			
totali Concarnarise	1.044 ab	333 ab	1.377 ab	61.906 mc	12.381 mc	74.287 mc

TAB. 2.3 - Comune di Sanguinetto

	Abitanti esistenti	Abitanti teorici aggiunti	Totale abitanti teorici	Volume residenziale insediativo	Volume attività compatibili con la residenza	Totale volume complessivo integrato
	ab. 1	ab. 2	ab. 3=1+2	mc 4	mc 5	mc 6=4+5
ATO Ambito						
3.1 Sanguinetto	2.944	817	3.761	151.984	30.397	182.381
3.2 Venera	506	376	882	69.941	13.988	83.929
3.3 a.p. Sanguinetto sud-est	155		155			
3.4 a.p. Sanguinetto nord	68		68			
3.5 Sanguinetto campagna est	35		35			
3.6 Sanguinetto campagna	398		398			
3.7 Sanguinetto campagna nord	12		12			
totali Sanguinetto	4.118 ab	1.193 ab	5.311 ab	221.925 mc	44.385 mc	266.310 mc

TAB. 2.4 - Comune di Gazzo V.se

	Abitanti esistenti	Abitanti teorici aggiunti	Totale abitanti teorici	Volume residenziale insediativo	Volume attività compatibili con la residenza	Totale volume complessivo integrato
	ab. 1	ab. 2	ab. 3=1+2	mc 4	mc 5	mc 6=4+5
ATO Ambito						
4.1 S. Pietro-Pradelle	346	404	750	75.083	15.017	90.099
4.2 Gazzo	361	130	491	24.203	4.841	29.043
4.3 Roncanova	437	250	687	46.429	9.286	55.715
4.4 Correzzo	1.042	682	1.724	126.769	25.354	152.123
4.5 Maccacari	1.666	544	2.210	101.142	20.228	121.370
4.6 Paglia	103		103			
4.7 a.p. Gazzo Veronese	112		112			
4.8 Gazzo campagna nord-ovest	333		333			
4.9 Gazzo campagna nord-est	596		596			
4.10 Gazzo campagna sud	578		578			
4.11 Busatello	5		5			
totali Gazzo V.se	5.579 ab	2.009 ab	7.588 ab	373.626 mc	74.725 mc	448.351 mc

TAB. 2.5 - Totale PATI

	Abitanti esistenti	Abitanti teorici aggiunti	Totale abitanti teorici	Volume residenziale insediativo	Volume attività compatibili con la residenza	Totale volume complessivo integrato
	ab. 1	ab. 2	ab. 3=1+2	mc 4	mc 5	mc 6=4+5
ATO Comune						
1 Salizzole	3.757	812	4.569	151.113	30.223	181.336
2 Concamarise	1.044	333	1.377	61.906	12.381	74.287
3 Sanguinetto	4.118	1.193	5.311	221.925	44.385	266.310
4 Gazzo V.se	5.579	2.009	7.588	373.626	74.725	448.351
Totale PATI	14.498 ab	4.347 ab	18.845 ab	808.570 mc	161.714 mc	970.284 mc

TAB. 3 - RIEPILOGO CARICO AGGIUNTIVO ATTIVITÀ PRODUTTIVE

TAB. 3.1 - Comune di Salizzole

	Aree di trasformazione industriale e artigianale mq 1	Aree di trasformazione agroindustriale mq 2	Aree di trasformazione commerciale e direzionale mq 3	Superficie lorda pavimento commerciale e direzionale mq 4	Totale aree di trasformazione attività produttive mq 5=1+2+3
ATO Ambito					
1.1 Salizzole					
1.2 a.p. Salizzole	241.455				241.455
1.3 Engazzà					
1.4 Bionde	12.332				12.332
1.5 Valmorsel					
1.6 Salizzole campagna nord					
1.7 Salizzole campagna centro					
1.8 Salizzole campagna sud					
totali Salizzole	253.787 mq	0 mq	0 mq	0 mq	253.787 mq

TAB. 3.2 - Comune di Concamarise

	Aree di trasformazione industriale e artigianale mq 1	Aree di trasformazione agroindustriale mq 2	Aree di trasformazione commerciale e direzionale mq 3	Superficie lorda pavimento commerciale e direzionale mq 4	Totale aree di trasformazione attività produttive mq 5=1+2+3
ATO Ambito					
2.1 Concamarise					
2.2 Piazza	44.579				44.579
2.3 Canove					
2.4 a.p. Ca' de Micheli	58.566				58.566
2.5 Conca campagna nord-est					
2.6 Conca campagna sud-ovest					
totali Concamarise	103.145 mq	0 mq	0 mq	0 mq	103.145 mq

TAB. 3.3 - Comune di Sanguinetto

	Aree di trasformazione industriale e artigianale mq 1	Aree di trasformazione agroindustriale mq 2	Aree di trasformazione commerciale e direzionale mq 3	Superficie lorda pavimento commerciale e direzionale mq 4	Totale aree di trasformazione attività produttive mq 5=1+2+3
ATO Ambito					
3.1 Sanguinetto					
3.2 Venera					
3.3 a.p. Sanguinetto sud-est	300.969				300.969
3.4 a.p. Sanguinetto nord	33.740		205.300	70.000	239.040
3.5 Sanguinetto campagna est					
3.6 Sanguinetto campagna					
3.7 Sanguinetto campagna nord					
totali Sanguinetto	334.709 mq	0 mq	205.300 mq	70.000 mq	540.009 mq

TAB. 3.4 - Comune di Gazzo V.se

	Aree di trasformazione industriale e artigianale mq 1	Aree di trasformazione agroindustriale mq 2	Aree di trasformazione commerciale e direzionale mq 3	Superficie lorda pavimento commerciale e direzionale mq 4	Totale aree di trasformazione attività produttive mq 5=1+2+3
ATO Ambito					
4.1 S. Pietro-Pradelle					
4.2 Gazzo					
4.3 Roncanova	32.569				32.569
4.4 Correzzo					
4.5 Maccacari	30.000				30.000
4.6 Paglia	39.349				39.349
4.7 a.p. Gazzo Veronese	444.527				444.527
4.8 Gazzo campagna nord-ovest					
4.9 Gazzo campagna nord-est					
4.10 Gazzo campagna sud					
4.11 Busatello					
totali Gazzo V.se	546.445 mq	0 mq	0 mq	0 mq	546.445 mq

TAB. 3.5 - Totale PATI

	Aree di trasformazione industriale e artigianale mq 1	Aree di trasformazione agroindustriale mq 2	Aree di trasformazione commerciale e direzionale mq 3	Superficie lorda pavimento commerciale e direzionale mq 4	Totale aree di trasformazione attività produttive mq 5=1+2+3
ATO Comune					
1 Salizzole	253.787				253.787
2 Concamarise	103.145				103.145
3 Sanguinetto	334.709		205.300	70.000	540.009
4 Gazzo V.se	546.445				546.445
Totale PATI	1.238.086 mq	0 mq	205.300 mq	70.000 mq	1.443.386 mq

TAB. 4 - VERIFICA STANDARD URBANISTICI SUL CARICO AGGIUNTIVO PER RESIDENZA E ATTIVITÀ COMPATIBILI CON LA STESSA

TAB. 4.1 - Comune di Salizzole

	Volume residenziale insediativo mc 1	Volume attività compatibili con la residenza mc 2	Totale volume complessivo integrato mc 3=1+2	Abitanti esistenti ab. 4	Abitanti teorici aggiunti ab. 5	Totale abitanti teorici ab. 6=4+5	Standard urbanistici abitanti esistenti mq 7	Standard urbanistici abitanti aggiunti mq 8	Totale Standard urbanistici abitanti teorici mq 9=7+8	Standard urbanistici attività comp.li con la residenza mq 10	Totale Standard urbanistici richiesti mq 11=9+10	Standard urbanistici previsti mq 12	Differenza standard richiesti / previsti mq 13=11-12
ATO Ambito													
1.1 Salizzole	85.431	17.086	102.517	1.256	459	1.715	37.680	13.779	51.459	4.272	55.731	108.050	52.319
1.2 a.p. Salizzole				356		356	10.680		10.680		10.680	9.218	-1.462
1.3 Engazzà	19.261	3.852	23.113	426	104	530	12.780	3.107	15.887	963	16.850	52.993	36.143
1.4 Bionde	27.233	5.447	32.680	414	146	560	12.420	4.392	16.812	1.362	18.174	38.401	20.227
1.5 Valmorsel	19.188	3.838	23.026	379	103	482	11.370	3.095	14.465	959	15.424	14.481	-943
1.6 Salizzole campagna nord				73		73	2.190		2.190		2.190		-2.190
1.7 Salizzole campagna centro				288		288	8.640		8.640		8.640		-8.640
1.8 Salizzole campagna sud				565		565	16.950		16.950		16.950	75.125	58.175
totali Salizzole	151.113 mc	30.223 mc	181.336 mc	3.757 ab	812 ab	4.569 ab	112.710 mq	24.373 mq	137.083 mq	7.556 mq	144.639 mq	298.268 mq	153.629 mq

note: colonna 2 data da un 20% colonna 1
colonna 7 e 8 ottenute considerando 30 mq per abitante (10 mq primario; 20 mq secondario)
colonna 10 ottenuta considerando 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (quest'ultima data da colonna 2 divisa 4 mt di h teorica interna)

TAB. 4.2 - Comune di Concamarise

	Volume residenziale insediativo mc 1	Volume attività compatibili con la residenza mc 2	Totale volume complessivo integrato mc 3=1+2	Abitanti esistenti ab. 4	Abitanti teorici aggiunti ab. 5	Totale abitanti teorici ab. 6=4+5	Standard urbanistici abitanti esistenti mq 7	Standard urbanistici abitanti aggiunti mq 8	Totale Standard urbanistici abitanti teorici mq 9=7+8	Standard urbanistici attività comp.li con la residenza mq 10	Totale Standard urbanistici richiesti mq 11=9+10	Standard urbanistici previsti mq 12	Differenza standard richiesti / previsti mq 13=11-12
ATO Ambito													
2.1 Concamarise	32.902	6.580	39.483	483	177	660	14.490	5.307	19.797	1.645	21.442	37.551	16.109
2.2 Piazza				145		145	4.350		4.350		4.350	7.100	2.750
2.3 Canove	29.004	5.801	34.805	173	156	329	5.190	4.678	9.868	1.450	11.318	7.065	-4.253
2.4 a.p. Ca' de Micheli				50		50	1.500		1.500		1.500		-1.500
2.5 Conca campagna nord-est				134		134	4.020		4.020		4.020	3.743	-277
2.6 Conca campagna sud-ovest				59		59	1.770		1.770		1.770	858	-912
totali Concamarise	61.906 mc	12.381 mc	74.287 mc	1.044 ab	333 ab	1.377 ab	31.320 mq	9.985 mq	41.305 mq	3.095 mq	44.400 mq	56.317 mq	11.917 mq

note: colonna 2 data da un 20% colonna 1
colonna 7 e 8 ottenute considerando 30 mq per abitante (10 mq primario; 20 mq secondario)
colonna 10 ottenuta considerando 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (quest'ultima data da colonna 2 divisa 4 mt di h teorica interna)

TAB. 4.3 - Comune di Sanguinetto

	Volume residenziale insediativo mc 1	Volume attività compatibili con la residenza mc 2	Totale volume complessivo integrato mc 3=1+2	Abitanti esistenti ab. 4	Abitanti teorici aggiunti ab. 5	Totale abitanti teorici ab. 6=4+5	Standard urbanistici abitanti esistenti mq 7	Standard urbanistici abitanti aggiunti mq 8	Totale Standard urbanistici abitanti teorici mq 9=7+8	Standard urbanistici attività comp.li con la residenza mq 10	Totale Standard urbanistici richiesti mq 11=9+10	Standard urbanistici previsti mq 12	Differenza standard richiesti / previsti mq 13=11-12
ATO Ambito													
3.1 Sanguinetto	151.984	30.397	182.381	2.944	817	3.761	88.320	24.514	112.834	7.599	120.433	110.496	-9.937
3.2 Venera	69.941	13.988	83.929	506	376	882	15.180	11.281	26.461	3.497	29.958	28.130	-1.828
3.3 a.p. Sanguinetto sud-est				155		155	4.650		4.650		4.650	2.999	-1.651
3.4 a.p. Sanguinetto nord				68		68	2.040		2.040		2.040	19.337	17.297
3.5 Sanguinetto campagna est				35		35	1.050		1.050		1.050		-1.050
3.6 Sanguinetto campagna				398		398	11.940		11.940		11.940	16.985	5.045
3.7 Sanguinetto campagna nord				12		12	360		360		360	15.550	15.190
totali Sanguinetto	221.925 mc	44.385 mc	266.310 mc	4.118 ab	1.193 ab	5.311 ab	123.540 mq	35.794 mq	159.334 mq	11.096 mq	170.431 mq	193.497 mq	23.066 mq

note: colonna 2 data da un 20% colonna 1
colonna 7 e 8 ottenute considerando 30 mq per abitante (10 mq primario; 20 mq secondario)
colonna 10 ottenuta considerando 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (quest'ultima data da colonna 2 divisa 4 mt di h teorica interna)

TAB. 4.4 - Comune di Gazzo V.se

	Volume residenziale insediativo mc 1	Volume attività compatibili con la residenza mc 2	Totale volume complessivo integrato mc 3=1+2	Abitanti esistenti ab. 4	Abitanti teorici aggiunti ab. 5	Totale abitanti teorici ab. 6=4+5	Standard urbanistici abitanti esistenti mq 7	Standard urbanistici abitanti aggiunti mq 8	Totale Standard urbanistici abitanti teorici mq 9=7+8	Standard urbanistici attività comp.li con la residenza mq 10	Totale Standard urbanistici richiesti mq 11=9+10	Standard urbanistici previsti mq 12	Differenza standard richiesti / previsti mq 13=11-12
ATO Ambito													
4.1 S. Pietro-Pradelle	75.083	15.017	90.099	346	404	750	10.380	12.110	22.490	3.754	26.244	43.892	17.648
4.2 Gazzo	24.203	4.841	29.043	361	130	491	10.830	3.904	14.734	1.210	15.944	27.934	11.990
4.3 Roncanova	46.429	9.286	55.715	437	250	687	13.110	7.489	20.599	2.321	22.920	60.310	37.390
4.4 Correzzo	126.769	25.354	152.123	1.042	682	1.724	31.260	20.447	51.707	6.338	58.045	162.416	104.371
4.5 Maccacari	101.142	20.228	121.370	1.666	544	2.210	49.980	16.313	66.293	5.057	71.350	82.919	11.569
4.6 Paglia				103		103	3.090		3.090		3.090		-3.090
4.7 a.p. Gazzo Veronese				112		112	3.360		3.360		3.360	42.696	39.336
4.8 Gazzo campagna nord-ovest				333		333	9.990		9.990		9.990	2.834	-7.156
4.9 Gazzo campagna nord-est				596		596	17.880		17.880		17.880	6.027	-11.853
4.10 Gazzo campagna sud				578		578	17.340		17.340		17.340	1.606	-15.734
4.11 Busatello				5		5	150		150		150		-150
totali Gazzo V.se	373.626 mc	74.725 mc	448.351 mc	5.579 ab	2.009 ab	7.588 ab	167.370 mq	60.262 mq	227.632 mq	18.681 mq	246.313 mq	430.634 mq	184.321 mq

note: colonna 2 data da un 20% colonna 1
colonna 7 e 8 ottenute considerando 30 mq per abitante (10 mq primario; 20 mq secondario)
colonna 10 ottenuta considerando 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (quest'ultima data da colonna 2 divisa 4 mt di h teorica interna)

TAB. 4.5 - Totale PATI

	Volume residenziale insediativo mc 1	Volume attività compatibili con la residenza mc 2	Totale volume complessivo integrato mc 3=1+2	Abitanti esistenti ab. 4	Abitanti teorici aggiunti ab. 5	Totale abitanti teorici ab. 6=4+5	Standard urbanistici abitanti esistenti mq 7	Standard urbanistici abitanti aggiunti mq 8	Totale Standard urbanistici abitanti teorici mq 9=7+8	Standard urbanistici attività comp.li con la residenza mq 10	Totale Standard urbanistici richiesti mq 11=9+10	Standard urbanistici previsti mq 12	Differenza standard richiesti / previsti mq 13=11-12
ATO Comune													
1 Salizzone	151.113	30.223	181.336	3.757	812	4.569	112.710	24.373	137.083	7.556	144.639	298.268	153.629
2 Concamarise	61.906	12.381	74.287	1.044	333	1.377	31.320	9.985	41.305	3.095	44.400	56.317	11.917
3 Sanguinetto	221.925	44.385	266.310	4.118	1.193	5.311	123.540	35.794	159.334	11.096	170.431	193.497	23.066
4 Gazzo V.se	373.626	74.725	448.351	5.579	2.009	7.588	167.370	60.262	227.632	18.681	246.313	430.634	184.321
Totale PATI	808.570 mc	161.714 mc	970.284	14.498 ab	4.347 ab	18.845 ab	434.940 mc	130.415 mc	565.355 mc	40.429 ab	605.783 ab	978.716	372.933 ab

TAB. 5 - CALCOLO SAU TRASFORMABILE

Secondo la L.R. 23.04.2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio"
art. 50, comma 1, lett. c):

TAB. 5.1 - Totale PATI	A - parametri di calcolo			B - calcolo RC			C - Calcolo SAUT		D - Calcolo SAUT max		SAUT max
	STC	SAU 2007 adeg. mq	Zona altimetrica	RCR di soglia	RC	raffronto con il RCR	ITC	SAUT trasformabile	+ 10 % incremento per le caratteristiche dei territori comunali	+ 20 % incremento per la realizzazione di un PATI intercomunale	
AT Comune	1	2	3	4	5=2:1	6	7	8=2x7	9=10% di 8	10=20% di 8	11=8+9+10
1 CONCAMARISE	8.000.000 mq	6.466.298	pianura	61,3 %	80,83%	> RCR	1,30%	84.062 mq	8.406 mq	16.812 mq	109.280 mq
2 GAZZO V.SE	56.540.000 mq	50.096.494	pianura	61,3 %	88,60%	> RCR	1,30%	651.254 mq	65.125 mq	130.251 mq	846.631 mq
3 SALIZZOLE	30.570.000 mq	26.885.901	pianura	61,3 %	87,95%	> RCR	1,30%	349.517 mq	34.952 mq	69.903 mq	454.372 mq
4 SANGUINETTO	13.560.000 mq	10.681.318	pianura	61,3 %	78,77%	> RCR	1,30%	138.857 mq	13.886 mq	27.771 mq	180.514 mq
Totali PATI	108.670.000 mq	94.130.011 mq						1.223.690 mq			1.590.797 mq

note:

- STC: superficie territoriale comunale
- SAU 2007 adeg.: superficie agricola utilizzata, come calcolata a seguito analisi agronomica, adeguata alla nota n. 355120 del 26.07.2011 della Direzione Regionale Agroambiente
- RCR: Rapporto di Contesto Regionali (SAU2000 / STR)
- RC: Rapporto Comunale (SAU2007 adeg. / STC)
- ITC: Indice di Trasformazione Comunale
- SAUT superficie agricola utilizzata trasformabile
- SAUTmax superficie agricola utilizzata massima trasformabile nel decennio

TAB. 6 - RIEPILOGO DATI ZONE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE
TAB. 6.1 - Comune di Salizzole

ATO Ambito	Estensione area	Stima volume esistente	Volume potenziale indicativo	Destinazioni d'uso indicative
	mq 1	mc 2	mc 3	
1.1 Salizzole	8.500	4.900	6.000	
<i>Via Dante Alighieri</i>	8.500	4.900	6.000	-attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi
1.2 a.p. Salizzole				
1.3 Engazzà	48.860	64.600	36.160	
<i>Calcinaro</i>	29.600	52.000	21.800	-attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi
<i>Allevamento di Via Palazzina</i>	16.900	12.600	12.600	-attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi
<i>Via Palazzina</i>	2.360	0	1.760	-servizi, attività residenziali e compatibili con la residenza
1.4 Bionde	14.229	31.300	14.229	-attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi
1.5 Valmorsel				
1.6 Salizzole campagna nord	10.384	9.400	9.400	
<i>Corte Prandina</i>	10.384	9.400	9.400	-attività turistico ricettive, sportive e servizi
1.7 Salizzole campagna centro	20.250	43.300	20.250	
<i>Ex essiccatoio tabacchi di Via Ponte Grande</i>	20.250	43.300	20.250	-attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi
1.8 Salizzole campagna sud	60.900	9.030	40.000	
<i>Cittadella della Famiglia di Villa Serego</i>	60.900	9.030	40.000	-l'ambito è individuato come area per servizi di interesse comune di riqualificazione e valorizzazione, per attività socio-culturali e di ricerca
totali Salizzole	163.123 mq	162.530 mc	126.039 mc	

TAB. 6.2 - Comune di Concamarise

ATO Ambito	Estensione area	Stima volume esistente	Volume potenziale indicativo	Destinazioni d'uso indicative
	mq 1	mc 2	mc 3	
2.1 Concamarise	30.800	46.150	51.000	
<i>Ex manifattura tabacchi di Via T.sa Capitello</i>	11.800	32.000	32.000	-attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi
<i>Ex allevamenti intensivi di Via Capitello</i>	19.000	14.150	19.000	-attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi
2.2 Piazza	6.500	7.600	2.300	
<i>Ex-allevamento intensivo</i>	6.500	7.600	2.300	-attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi
2.3 Canove				
2.4 a.p. Ca' de Micheli				
2.5 Conca campagna nord-est	15.480	4.880	5.380	
<i>Corte Salvi</i>	15.480	4.880	5.380	-attività residenziali e compatibili con la residenza, turistico-ricettive, sportive e servizi
2.6 Conca campagna sud-ovest				
totali Concamarise	52.780 mq	58.630 mc	58.680 mc	

TAB. 6.3 - Comune di Sanguinetto

ATO Ambito	Estensione area	Stima volume esistente	Volume potenziale indicativo	Destinazioni d'uso indicative
	mq 1	mc 2	mc 3	4
3.1 Sanguinetto	43.200	28.800	65.100	
<i>Piruea Capo di sotto</i>	19.800	7.100	30.000	-attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi, nonché le attività già previste dal PIRUEA stesso
<i>Ex manifattura tabacchi</i>	23.400	21.700	35.100	-attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi
3.2 Venera				
3.3 a.p. Sanguinetto sud-est				
3.4 a.p. Sanguinetto nord				
3.5 Sanguinetto campagna est				
3.6 Sanguinetto campagna				
3.7 Sanguinetto campagna nord				
totali Sanguinetto	43.200 mq	28.800 mc	65.100 mc	

TAB. 6.4 - Comune di Gazzo V.se

ATO Ambito	Estensione area	Stima volume esistente	Volume potenziale indicativo	Destinazioni d'uso indicative
	mq 1	mc 2	mc 3	4
4.1 S. Pietro-Pradelle				
4.2 Gazzo				
4.3 Roncanova				
4.4 Correzzo	11.280	19.080	16.520	
<i>Ex scuole elementari di Via D. Alighieri</i>	1.900	1.680	2.600	-attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi
<i>Ex essiccatoi di tabacco</i>	9.380	17.400	13.920	-attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi
4.5 Maccacari	13.600	13.000	10.400	
<i>Ex silos cereali</i>	3.300	4.600	3.680	-attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi
<i>Area allevamento di Via Olmo</i>	10.300	8.400	6.720	-attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi
4.6 Paglia				
4.7 a.p. Gazzo Veronese				
4.8 Gazzo campagna nord-ovest				
4.9 Gazzo campagna nord-est				
4.10 Gazzo campagna sud	35.958	9.000	16.617	
<i>Allevamento di Via Ponticelli</i>	28.000	5.800	4.640	-attività residenziali e compatibili con la residenza, turistico-ricettive, servizi
<i>Area corte rurale sulla SS12</i>	7.958	3.200	11.977	-attività ricettive-alberghiere
4.11 Busatello				
totali Gazzo V.se	60.838 mq	41.080 mc	43.537 mc	

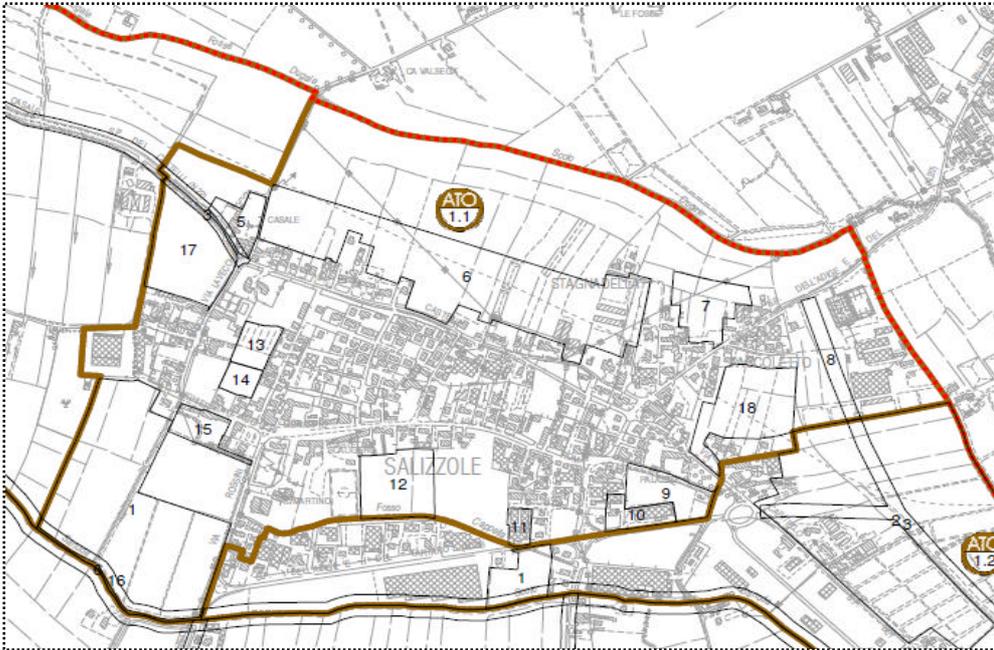
TAB. 6.5 - Totale PATI

ATO Comune	Estensione area	Stima volume esistente	Volume potenziale indicativo	Destinazioni d'uso indicative
	mq 1	mc 2	mc 3	4
1 Salizzone	163.123	162.530	126.039	
2 Concamarise	52.780	58.630	58.680	
3 Sanguinetto	43.200	28.800	65.100	
4 Gazzo V.se	60.838	41.080	43.537	
Totale PATI	319.941 mq	291.040 mc	293.356 mc	

A.T.O. 1.1

Comune di Salizzole

A.T.O. Salizzole Tipo: residenziale



1 - IDENTIFICAZIONE

- L'ATO 1.1 - Salizzole, presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme residenziale, e comprende l'insediamento urbano di Salizzole e le località di Casale, Stagnadella e Pascoletto. L'ATO è delimitata a nord-est dal Comune di Bovolone, a sud-est dall'ATO produttiva 1.2, a sud-ovest dall'ATO agricola 1.7 e a nord-ovest dall'ATO agricola 1.6, ed è caratterizzata da un tessuto insediativo costituito da una edificazione prevalentemente residenziale che, sviluppatosi attorno al nucleo di Piazza Castello, ha ormai esaurito gli spazi tra Via Roma, Via Lavacchio e Via Stagnadella, e tende ora a saturare gli ultimi vuoti edilizi, quali quelli a sud tra Via Roma e Via Martin Luther King, o ad espandersi verso i margini esterni; l'abitato, confinante a sud con l'area produttiva, è spesso interessato dalla presenza di piccole o medie attività artigianali fuori zona cresciute nel tessuto residenziale, attività oggi in parte dismesse. All'interno dell'ATO trovano localizzazione i principali servizi di base a scala comunale quali municipio, scuole, campo sportivo, parrocchia, cimitero.

Accessibilità

- L'accessibilità all'ATO 1.1 è garantita da due dorsali principali, la SP22 in direzione nord-ovest verso Isola della Scala e sud-est verso Concamarise e la SP20 in direzione nord-est verso Bovolone e sud-ovest verso Nogara ed Engazzà, e da una direttrice secondaria, la SP48c verso Bionde.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

- Riconversione in area di urbanizzazione residenziale consolidata di due aree limitrofe al centro di Salizzole in Via Madonna di Loreto, precedentemente classificate dal PRG come artigianali di completamento; assieme a delle abitazioni sono presenti una serie di opere incongrue relative a laboratori artigianali eventualmente da trasferire o eliminare previo riconoscimento di Credito Edilizio, o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune o, infine, previa redazione di un Piano di Recupero.
(azione puntuale 1.1.10, sottogruppo a2-d1 ambiente edificato-di riqualificazione)

- | Riconversione in area di urbanizzazione residenziale consolidata di un'area limitrofa al centro di Salizzole in Via Martin Luther King, precedentemente classificata dal PRG come artigianale di completamento; assieme ad una abitazione è individuata un'opera incongrua relativa ad un laboratorio artigianale eventualmente da trasferire o eliminare previo riconoscimento di Credito Edilizio, o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune o, infine, previa redazione di un Piano di Recupero.
(azione puntuale 1.1.11, sottogruppo a2-d1 ambiente edificato-di riqualificazione)
- | Individuazione del corso d'acqua Scolo Sanuda quale corridoio ecologico secondario.
(azione puntuale 1.1.16, sottogruppo a1.5 ambiente naturale)

2.2 - Insediamenti

- | Aree di trasformazione residenziale Salizzole Nord-Est posta sopra Via Pascoletto ed estesa fino ai margini Ato con accesso dall'area per parcheggio già prevista dal PRG.
(azione puntuale 1.1.7, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)
- | Aree di trasformazione residenziale Salizzole Est posta tra Via Mezzascale e Via Madonna di Loreto, in sostituzione ad una zona artigianale precedentemente prevista dal PRG; al limitare dell'ambito sono presenti una serie di opere incongrue relative a laboratori artigianali di cui verificare l'eventuale impatto ambientale sull'area in trasformazione; l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto storico del Centro Storico di Salizzole adottando opportune attenzioni tipologiche-costruttive.
(azione puntuale 1.1.9, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)
- | Aree di trasformazione residenziale Salizzole Centro a saturazione edificato esistente, limitata ad est dall'edificato consolidato esistente su Via Giosuè Carducci e ad ovest dall'area residenziale di recente edificazione; l'area precedentemente era destinata a Centro Storico da cui ne viene estrapolata in quanto ineditata e priva di particolari caratteri di interesse e di tutela; l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto storico del Centro Storico di Salizzole adottando opportune attenzioni tipologiche-costruttive.
(azione puntuale 1.1.14, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)
- | Aree di trasformazione residenziale Salizzole Nord posta a saturazione e riqualificazione dell'edificato consolidato esistente su Via Stagnadella e Via M. Buonarroti ed estesa fino ad un margine di sicurezza dallo scolo Dugale; all'interno dell'ambito, od al limitare di questo, sono presenti una serie di opere incongrue da trasferire o eliminare previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune relative ad allevamenti intensivi (non più operanti ed in parte già del tutto riconvertiti) o ad ex laboratori artigianali; l'edificazione dovrà necessariamente utilizzare i varchi esistenti tra l'edificato, procurando di garantire l'utilizzo delle aree retrostanti: ulteriori varchi potranno essere ricercati previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 1.1.6, sottogruppo b1-d1 di trasformazione residenziale-di riqualificazione/valorizzazione)
- | Azione di riqualificazione/valorizzazione della qualità urbana estesa all'area sottostante al Castello di Salizzole già destinata dal PRG ad area a servizi, interessata ora da un'azione combinata di nuova edificazione residenziale ed ampliamento aree servizi di interesse pubblici che potrà vedere l'applicazione di forme di perequazione urbanistica; la porzione est dell'ambito è interessata dall'area di trasformazione residenziale Salizzole Sud posta a completamento della recente zona di espansione residenziale della lottizzazione adiacente ad est; la porzione ovest dell'ambito è destinata ad aree per servizi di interesse comune, ed andrà ad incrementare l'adiacente zona sportiva esistente; l'applicazione di forme di perequazione non potrà interessare oltre alla metà delle adiacenti aree previste a servizi di interesse comune di maggior rilevanza; l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto storico del Castello e del Centro Storico di Salizzole adottando opportune attenzioni tipologiche-costruttive: la densità edilizia dell'area di trasformazione residenziale non dovrà superare quella della limitrofa lottizzazione adiacente ad est; altezza massima 7 m; solo bifamiliari.
(azione puntuale 1.1.12, sottogruppo b1-d1-b3 di trasformazione residenziale-di valorizzazione-di trasformazioni per aree)

- 1 Aree di trasformazione residenziale Salizzole Ovest estesa fino ai margini Ato;
l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto ambientale limitrofo dello Scolo Sanuda, adottando in prossimità opportune attenzioni tipologiche-costruttive e/o prevedendo specifici interventi "verdi" atti a rispettare il corridoio ecologico secondario:
previsione connessione urbana viaria di raccordo tra Via Lavacchio angolo Via Dante Alighieri e la rotonda ovest di Via Martin Luther King e Via G. Rossini, con proiezione verso Via Pontegrande.
(azione puntuale 1.1.1, sottogruppo b1-a1-e2 di trasformazione residenziale-ambiente naturale-viabilità di interesse comunale)

- 1 Aree di trasformazione residenziale Salizzole Nord-Ovest a saturazione edificato esistente, limitata a sud dall'edificato consolidato esistente su Via Lavacchio e ad ovest dal limite dell'ATO;
l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto storico del Centro Storico di Salizzole e della Corte Cappella-Maggi-Morini individuata come Vila Veneta adottando opportune attenzioni tipologiche e costruttive;
la trasformazione dell'area dovrà provvedere alla verifica dell'eventuale incidenza di allevamenti intensivi limitrofi, all'inserimento di congrue fasce di rispetto alberate rispetto alla viabilità sovracomunale esistente, nonché alla realizzazione di una opportuna soluzione viabilistica del contiguo incrocio tra Via Lavacchio e la SP 22.
(azione puntuale 1.1.17, sottogruppo b1-e2 di trasformazione residenziale-viabilità di interesse comunale)

- 1 Aree di trasformazione residenziale Salizzole Est a saturazione edificato esistente, limitata dall'edificato consolidato esistente su Via Pascoletto e su Via Capitello e da Via Capitello stessa, e ad est dal limite fisico alla nuova edificazione previsto dal PATI;
la trasformazione dell'area potrà prevedere di individuare in prossimità dell'esistente tracciato del metanodotto una eventuale connessione urbana di servizio all'area di trasformazione stessa.
(azione puntuale 1.1.18, sottogruppo b1-e2 di trasformazione residenziale-viabilità di interesse comunale)

- 1 Conferma/ampliamento ambito parcheggio area Sporting prevista dal PRG quale area per servizi pubblici di maggior rilevanza.
(azione puntuale 1.1.13, sottogruppo b3 di trasformazioni per aree servizi)

- 1 Ampliamento ambito Corte rurale, per inglobare pertinenze limitrofe e relativo sedime di pertinenza.
(azione puntuale 1.1.5, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)

- 1 Conferma/ampliamento dell'ambito edificato di Via Dante Alighieri prevista dal PRG, quale area di riqualificazione per attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi;
l'area è interessata sul lato ovest dal passaggio della connessione urbana viaria di raccordo tra Via Lavacchio angolo Via Dante Alighieri e la rotonda ovest di Via Martin Luther King e Via G. Rossini, passaggio che potrà richiedere la demolizione di porzioni edificato esistente da perseguirsi previo eventuale riconoscimento di Credito Edilizio, o l'individuazione di nuove volumetrie da realizzarsi con gli strumenti previsti nel Centro storico e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune;
si conferma l'individuazione dell'ambito quale porzione del Centro Storico di Salizzole.
(azione puntuale 1.1.15, sottogruppo d1-c1-e2 di riqualificazione-di tutela patrimonio storico-viabilità di interesse comunale)

2.3 - Viabilità

- 1 Individuazione strada provinciale SP22 come tratto viario sovraccarico data la conformazione geometrica della sede stradale stessa che necessita di ampliamento e/o rettifica, al fine di rivalorizzare il collegamento Salizzole-Pellegrina; individuazione incrocio tra SP22/Via Casale e Via Lavacchio quale intersezione sovraccarica altamente pericolosa da risolvere con interventi sulla sede stradale.
(azione puntuale 1.1.3, sottogruppo e1-d1-c3 viabilità di connessione territoriale-di riqualificazione-di tutela in generale)

- 1 Inserimento direttrice per l'organizzazione delle connessioni urbane per la prevista nuova circonvallazione est asservita al collegamento tra 1-SP20/Via Pascoletto direttrice Salizzole-Bovolone 2-nuova zona produttiva Salizzole Est in ATO 1.2 3-SP22/Via Capitello direttrice Salizzole-Concamarise e relative eventuali rotonde di innesto.
(azione puntuale 1.1.8, sottogruppo e2 viabilità di interesse comunale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 1.1 Salizzole

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale	85.431 mc	10	20
Attività compatibili con la residenza	17.086 mc	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
	4.272 mq		
Residenziale complessivo integrato	102.517 mc		
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc 186
-------------------------	---------------

Superficie ATO	1,32 kmq
Abitanti esistenti	1.256 ab
Abitanti teorici aggiunti	459 ab
Totale abitanti teorici	1.715 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	37.680 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	13.779 mq
Standard urbanistici totale ab. teorici	51.459 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	4.272 mq
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	55.731 mq
Standard urbanistici previsti	108.050 mq
Differenza standard richiesti/previsti	52.319 mq

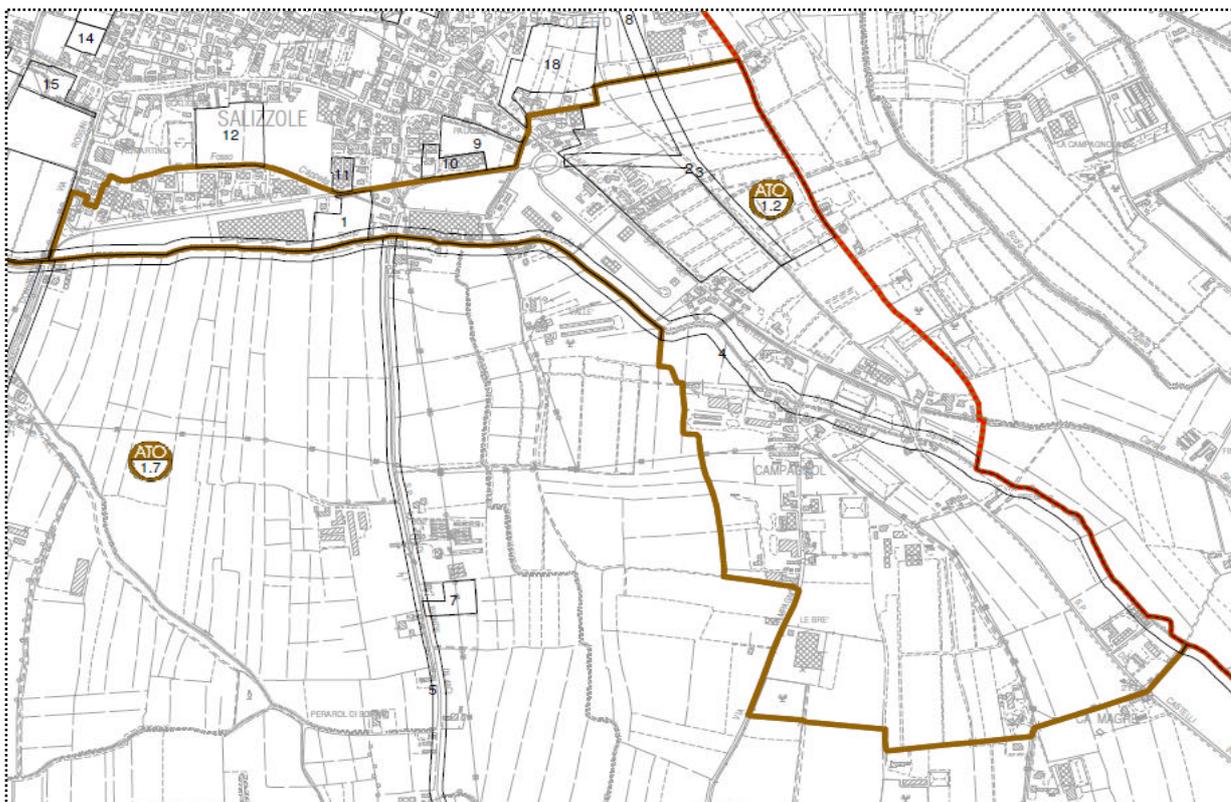
Note:

--

A.T.O. 1.2

Comune di Salizzole

A.T.O. a.p. Salizzole Tipo: produttiva



1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 1.2 - a.p. di Salizzole, presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO produttive, e comprende tutte le zone artigianali di Salizzole nonché l'edificato di località Campagnol dove trovano collocazione molte attività produttive sparse frammiste ad ambiti residenziali.

L'ATO è contigua a nord con l'abitato residenziale dell'ATO 1.1 Salizzole Capoluogo, a nord-est dal Comune di Bovolone, a sud e a ovest dall'ATO 1.7 a carattere agricolo di tutela. Il tessuto insediativo è caratterizzata da due componenti principali: a nord lottizzazioni produttive recenti; a sud una serie di insediamenti produttivi fuori zona sviluppati lungo la viabilità storica, misti ad ambiti residenziali o agricoli.

All'interno dell'ATO trova localizzazione un servizio di base a scala comunale quale il depuratore.

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 1.2 è garantita da due dorsali principali, la SP22 in direzione nord-ovest verso Isola della Scala e sud-est verso Concamarise, la SP20 in direzione nord-est verso Bovolone e sud-ovest verso Nogara ed Engazzà, e da una direttrice secondaria SP48c verso Bionde.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

Individuazione del corso d'acqua Scolo Sanuda quale corridoio ecologico secondario.
(azione puntuale 1.2.4, sottogruppo a1.5 ambiente naturale)

- | Nella parte sud dell'Ato produttiva 1.2 sono identificati alcuni ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva, in parte coincidenti con zone industriali di completamento ed in parte a schede Attività Fuori Zona previste dal PRG, per i quali - data la collocazione in un'Ato produttiva - il PI potrà stabilire particolari incrementi delle possibilità edificatorie già previste e la tutela degli investimenti fondiari.
(azione generale 1.2.A, sottogruppo a2 ambiente edificato)
- | Individuazione di vari nuclei di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale a tutela delle abitazioni civili e dell'edificato extra attività agricola esistente.
(azione generale 1.2.B, sottogruppo a2 ambiente edificato)

2.2 - Insediamenti

- | Aree di trasformazione industriale-artigianale Salizzole Sud a saturazione insediamenti esistenti posta su Via Martin Luther King fino ai margini Ato:
l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto ambientale limitrofo dello Scolo Sanuda, prevedendo specifici interventi "verdi" atti a rispettare il corridoio ecologico secondario.
(azione puntuale 1.2.1, sottogruppo b2-a1 di trasformazioni produttive)
- | Aree di trasformazione industriale-artigianale di Salizzole Est posta a ridosso della SP22 a saturazione fino al confine con Bovolone
nell'ambito insistono già delle attività artigianali, classificate dal PRG come Fuori Zona;
è individuata un'opera incongrua relativa ad un'allevamento intensivo eventualmente da trasferire o eliminare una volta accertato l'impatto ambientale e previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 1.2.3, sottogruppo b2 di trasformazioni produttive)

2.3 - Viabilità

- | Inserimento direttrice per l'organizzazione delle connessioni urbane per la prevista nuova circonvallazione est asservita al collegamento tra 1-SP20/Via Pascoletto direttrice Salizzole-Bovolone 2-nuova zona produttiva Salizzole Est (con proiezione verso la rotonda esistente di Via Martin Luther King e relative eventuali rotatorie di innesto e raccordo);
il tracciato si sovrappone in parte al tracciato gasdotto Snam, al fine di ottimizzare la relativa fascia di rispetto.
(azione puntuale 1.2.2, sottogruppo e2 viabilità di interesse comunale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 1.2 a.p. Salizzole

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale		10	20
Attività compatibili con la residenza		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
Residenziale complessivo integrato			
Industriale e artigianale	241.455 mq	10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc 186
-------------------------	---------------

Superficie ATO	1,32 kmq
Abitanti esistenti	356 ab
Abitanti teorici aggiunti	
Totale abitanti teorici	356 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	10.680 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	
Standard urbanistici totale ab. teorici	10.680 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	10.680 mq
Standard urbanistici previsti	9.218 mq
Differenza standard richiesti/previsti	-1.462 mq

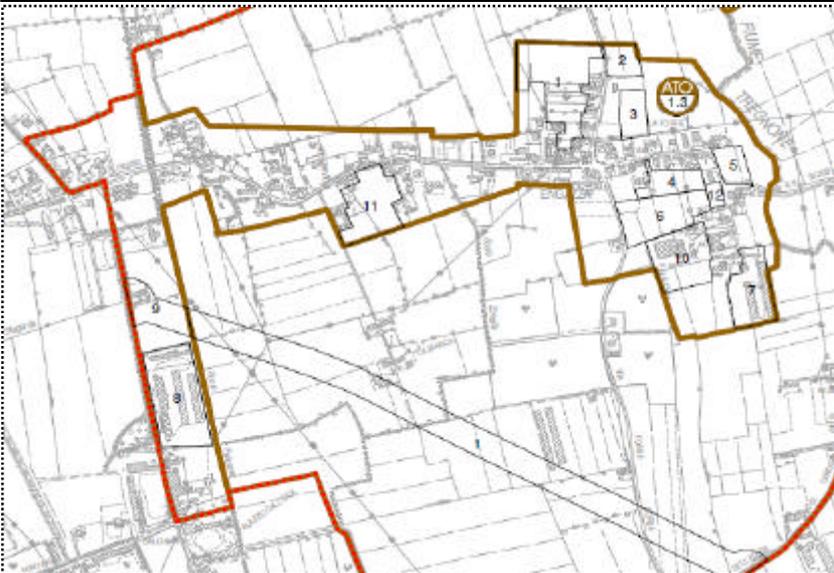
Note:

--

A.T.O. 1.3

Comune di Salizzole

A.T.O. Engazzà Tipo: residenziale



1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 1.3 - Engazzà, che presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme residenziale, comprende l'abitato di Engazzà e si estende ad ovest verso loc. La Crosara, Calcinaro e La Torre.

L'ATO, contornata dalla campagna dell'ATO 1.8 e confinante ad ovest con il Comune di Nogara, presenta un tessuto insediativo caratterizzato da una edificazione lineare, in buona parte a carattere storico, sviluppatasi lungo le viabilità principali.

All'interno dell'ATO trovano localizzazione alcuni servizi di base quali la sala civica e la parrocchia.

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 1.3 è garantita da una dorsale principale SP20a in direzione est verso Bionde e ovest verso Nogara/Isola della Scala (interrotta in parte per la chiusura del passaggio a raso sulla ferrovia Nogara-Verona) e due direttrici secondarie verso nord, Via della Pace e verso sud, Via Fossa Corba.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

Nella parte sud dell'Ato mista è identificato un'ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva, coincidente con una consistente attività produttiva di lavorazioni carni già individuata dal PRG con una scheda Attività Fuori Zona, per la quale, data la rilevanza strategica dell'attività stessa, il PI potrà stabilire particolari incrementi delle possibilità edificatorie già previste.

l'eventuale espansione dell'ambito produttivo previsto dal PRG dovrà necessariamente comportare opportune opere compensative di mitigazione ambientale a tutela della limitrofa area a servizi, quali ad es. una fascia di cuscinetto a verde alberato.

(azione puntuale 1.3.10, sottogruppo a2 ambiente edificato)

Individuazione di vari nuclei di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale a tutela delle abitazioni civili e dell'edificato extra attività agricola esistente.

(azione generale 1.3.A, sottogruppo a2 ambiente edificato)

2.2 - Insediamenti

- 1 Aree di trasformazione residenziale Engazzà Centro a saturazione edificato esistente limitata ad est dall'edificato consolidato presente nel Centro Storico di Via della Pace e ad ovest dall'area residenziale di Via Giuseppe Mazzini di recente edificazione, mentre a nord arriva al limite Ato:
previsione connessione urbana viaria di penetrazione atta a garantire l'accesso alle aree retrostanti.
(azione puntuale 1.3.1, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)
- 1 Aree di trasformazione residenziale Engazzà Nord limitata dall'edificato consolidato di Via della Pace fino al limite Ato.
(azione puntuale 1.3.2, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)
- 1 Conferma/puntualizzazione area di trasformazione residenziale Engazzà Nord-Est prevista dal PRG sul retro area urbanizzazione consolidata di Via della Pace.
(azione puntuale 1.3.3, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)
- 1 Conferma/puntualizzazione area di trasformazione residenziale Engazzà Sud prevista dal PRG a saturazione dell'edificato consolidato di Via Engazzà:
a sud dell'ambito, comunque non in aderenza, è presente l'identificazione di un'opera incongrua relativa ad un allevamento intensivo di cui verificare l'eventuale impatto ambientale sull'area in trasformazione.
(azione puntuale 1.3.4, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)
- 1 Conferma/puntualizzazione area di trasformazione residenziale Engazzà Est prevista dal PRG tra Via Engazzà e Via Torre:
a sud dell'ambito, comunque non in aderenza, è presente l'identificazione di un'opera incongrua relativa ad un allevamento intensivo di cui verificare l'eventuale impatto ambientale sull'area in trasformazione.
(azione puntuale 1.3.5, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)
- 1 Area di trasformazione residenziale Engazzà Centro a saturazione edificato esistente, limitata dall'edificato esistente su Via Alcide De Gasperi, Via Mezzavilla (SP 20 B) e Via G. Garibaldi e a sud dal limite dell'ATO;
l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto storico del Centro Storico di Engazzà adottando opportune attenzioni tipologiche e costruttive;
la trasformazione dell'area dovrà rispettare il filare di Siepi Campestri esistenti o provvedere ad opportune compensazioni dello stesso.
(azione puntuale 1.3.11, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)
- 1 Conferma/puntualizzazione area di interesse comune per verde e sport prevista dal PRG ad ovest della chiesetta di Santa Maria Assunta;
individuazione cono visuale a tutela della chiesetta di Santa Maria Assunta.
(azione puntuale 1.3.6, sottogruppo b3-c1 di trasformazioni per aree servizi-di tutela patrimonio storico)
- 1 Conferma/puntualizzazione dell'ambito ex-essiccatoi di tabacco di Via Calcinaro previsto dal PRG quale area di riqualificazione per attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi;
individuazione di alcuni edifici posti a nord dell'area come complessi a valore testimoniale da tutelare.
(azione puntuale 1.3.8, sottogruppo d1-c1 di riqualificazione/valorizzazione-di tutela patrimonio storico)
- 1 Individuazione dell'ambito ineditato di Via Palazzina quale area di riqualificazione per possibili aree di interesse pubblico (park, verde e/o piazza) e spazi residenziali privati;
l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto storico del Centro Storico di Engazzà adottando opportune attenzioni tipologiche-costruttive;
inoltre l'edificazione dovrà cercare di tutelare al meglio il cono visuale di Via Fossa Corba sulla chiesa parrocchiale.
(azione puntuale 1.3.12, sottogruppo d1-c1 di riqualificazione/valorizzazione-di tutela patrimonio storico)
- 1 Individuazione area di riqualificazione per attività residenziali e compatibili con la residenza e servizi, adiacente la chiesetta di Santa Maria Assunta, relativa al recupero di un'area dove è insediato un'allevamento intensivo;
l'allevamento intensivo è individuato come opera incongrua da trasferire o comunque da eliminare previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 1.3.7, sottogruppo d1-c2 di riqualificazione/valorizzazione-di tutela ambientale e socio-sanitaria)

2.3 - Viabilità

- 1 Inserimento corridoio per nuova viabilità di connessione territoriale asservito al futuro transito della Variante alla SS12 quale circonvallazione Est di Nogara;
nuove rotatorie di innesto sulle arterie principali esistenti (Via Calcinaro).
(azione puntuale 1.3.9, sottogruppo e1.1 viabilità di connessione territoriale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 1.3 Engazzà

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale	19.261 mc	10	20
Attività compatibili con la residenza	3.852 mc	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
	963 mq		
Residenziale complessivo integrato	23.113 mc		
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc 186
-------------------------	---------------

Superficie ATO	0,67 kmq
Abitanti esistenti	426 ab
Abitanti teorici aggiunti	104 ab
Totale abitanti teorici	530 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	12.780 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	3.107 mq
Standard urbanistici totale ab. teorici	15.887 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	963 mq
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	16.850 mq
Standard urbanistici previsti	52.993 mq
Differenza standard richiesti/previsti	36.143 mq

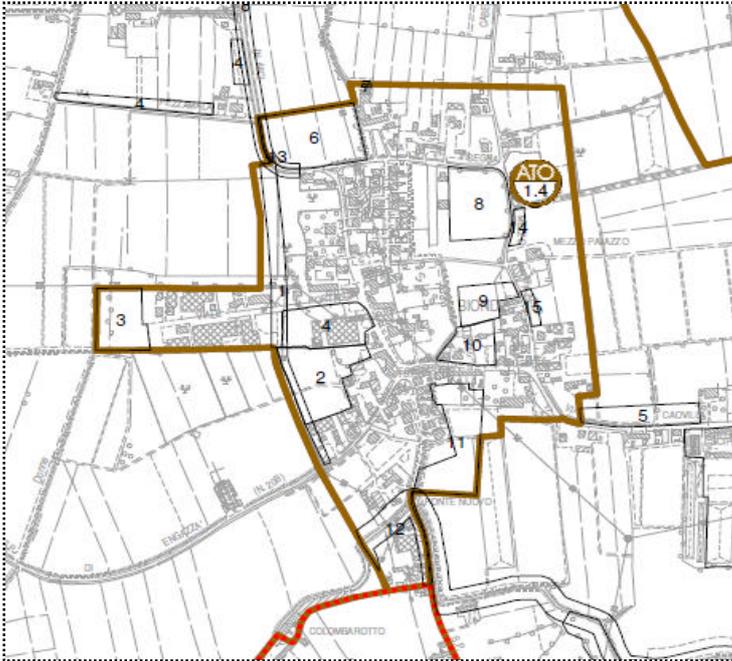
Note:

--

A.T.O. 1.4

Comune di Salizzole

A.T.O. Bionde Tipo: mista a dominante residenziale



1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 1.4 - Bionde, presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO miste a dominante residenziale, e comprende l'abitato di Bionde compresa la zona artigianale di Viale Portaluppi.

L'ATO è contornata dalla campagna dell'ATO 1.8 ed arriva a sud al confine con il Comune di Nogara. Il tessuto insediativo è caratterizzato da un nucleo storico, sviluppatosi attorno alle Ville ed alla chiesa, che è stato oggetto di un'espansione residenziale verso i margini nord ed est, ed una espansione produttiva verso ovest.

All'interno dell'ATO trovano localizzazione alcuni servizi di base quali la parrocchia ed annesso teatrino.

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 1.4 è garantita da due dorsali principali: la SP48c in direzione nord verso Salizzole e sud verso Nogara (SR10), e la SP20b in direzione est verso Valmorsel/Concamarise e ovest verso Engazzà.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

Individuazione del corso d'acqua Tregon quale corridoio ecologico secondario.
(azione puntuale 1.4.12, sottogruppo a1.1 ambiente naturale)

Individuazione di alcuni nuclei di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale a tutela delle abitazioni civili e dell'edificato extra attività agricola esistente.
(azione generale 1.4.A, sottogruppo a2 ambiente edificato)

2.2 - Insediamenti

- 1 Area di trasformazione residenziale Bionde Nord posta all'ingresso della frazione tra Via Caledora e Via Visegna: al limitare nord dell'ambito è presente l'identificazione di un'opera incongrua relativa ad un piccolo allevamento intensivo di cui verificare l'eventuale impatto ambientale sull'area in trasformazione.
(azione puntuale 1.4.6, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)

- 1 Conferma area di trasformazione residenziale Bionde Est 1 posta dal PRG a completamento della zona di espansione residenziale in parte recentemente attuata.
(azione puntuale 1.4.8, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)

- 1 Area di trasformazione residenziale Bionde Sud posta a saturazione edificato esistente di Via Pontenuovo: l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto storico limitrofo del Centro Storico di Bionde adottando opportune attenzioni tipologiche-costruttive.
(azione puntuale 1.4.11, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)

- 1 Area di trasformazione residenziale Bionde Sud-Ovest posta a saturazione edificato esistente estesa ad ovest fino alla suddetta viabilità di progetto
previsione connessione urbana viaria per la nuova circonvallazione ovest di Bionde.
(azione puntuale 1.4.2, sottogruppo b1-e2 di trasformazione residenziale-viabilità di interesse comunale)

- 1 Conferma area di trasformazione industriale-artigianale di Bionde prevista dal PRG a capo di Viale Portalupi.
(azione puntuale 1.4.3, sottogruppo b2 di trasformazioni produttive)

- 1 Individuazione ampliamento zona per servizi di interesse comune di maggior rilevanza destinata a campo sportivo, in alternativa a area di trasformazione residenziale posta dal PRG.
(azione puntuale 1.4.9, sottogruppo b3 di trasformazione per aree servizi)

- 1 Ampliamento del Centro Storico esistente inglobando una piccola porzione di edificato a fine di dare contiguità formale allo stesso Centro Storico di Bionde;
l'area precedentemente era destinata a zona di completamento residenziale da cui ne viene estrapolata, gli eventuali diritti edificatori rimasti ancora inutilizzati andranno riconosciuti previo utilizzo di Credito Edilizio, l'individuazione di opportune sagome nuovi volumi edilizi o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 1.4.10, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)

- 1 Individuazione con visuali a tutela del nucleo architettonico di Mezzopalazzo.
(azione puntuale 1.4.14, sottogruppo c1.2-a1 di tutela patrimonio storico-ambiente naturale)

- 1 Individuazione con visuali a tutela del nucleo architettonico di Mezzopalazzo.
(azione puntuale 1.4.15, sottogruppo c1.2-a1 di tutela patrimonio storico-ambiente naturale)

- 1 Individuazione di un piccolo allevamento intensivo posto in Via Visegna quale opera incongrua da trasferire o eliminare previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 1.4.7, sottogruppo c2 di tutela ambientale e socio sanitaria)

- 1 Individuazione area di riqualificazione, per attività miste residenziali commerciali-direzionali e servizi, relativa al recupero di un'area dove è insediata un'attività artigianale;
l'area contenente uno stabilimento era destinata dal PRG a zona industriale di completamento parimenti alle limitrofe aree ad est, da cui ne viene estrapolata in quanto collocata in posizione centrale all'abitato di Bionde;
lo stabilimento è individuato come opera incongrua da trasferire o comunque da eliminare previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 1.4.4, sottogruppo d1 di riqualificazione/valorizzazione)

2.3 - Viabilità

- | Individuazione della strada SP48C/Via Canove come tratto viario sovraccarico data la conformazione geometrica della sede stradale stessa che necessita di ampliamento e/o rettifica, al fine di rivalorizzare il collegamento Salizzole-Bionde.
(azione puntuale 1.4.13, sottogruppo e1-d1-c3 viabilità di connessione territoriale-di riqualificazione-di tutela in generale)

- | Inserimento direttrice per l'organizzazione delle connessioni urbane per la nuova circonvallazione ovest di Bionde asservita al collegamento tra 1-SP48C/Via Cadelora 2-nuova zona residenziale di trasformazione Bionde Nord-Ovest 3-zona produttiva di Bionde 4-nuova zona residenziale di trasformazione Bionde Sud-Ovest 5-SP20B/Via XXV Aprile direttrice Bionde-Engazzà e relative eventuali rotatorie di innesto.
(azione puntuale 1.4.1, sottogruppo e2 viabilità di interesse comunale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 1.4 Bionde

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale	27.233 mc	10	20
Attività compatibili con la residenza	5.447 mc	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
	1.362 mq		
Residenziale complessivo integrato	32.680 mc		
Industriale e artigianale	12.332 mq	10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc 186
-------------------------	---------------

Superficie ATO	0,53 kmq
Abitanti esistenti	414 ab
Abitanti teorici aggiunti	146 ab
Totale abitanti teorici	560 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	12.420 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	4.392 mq
Standard urbanistici totale ab. teorici	16.812 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	1.362 mq
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	18.174 mq
Standard urbanistici previsti	38.401 mq
Differenza standard richiesti/previsti	20.227 mq

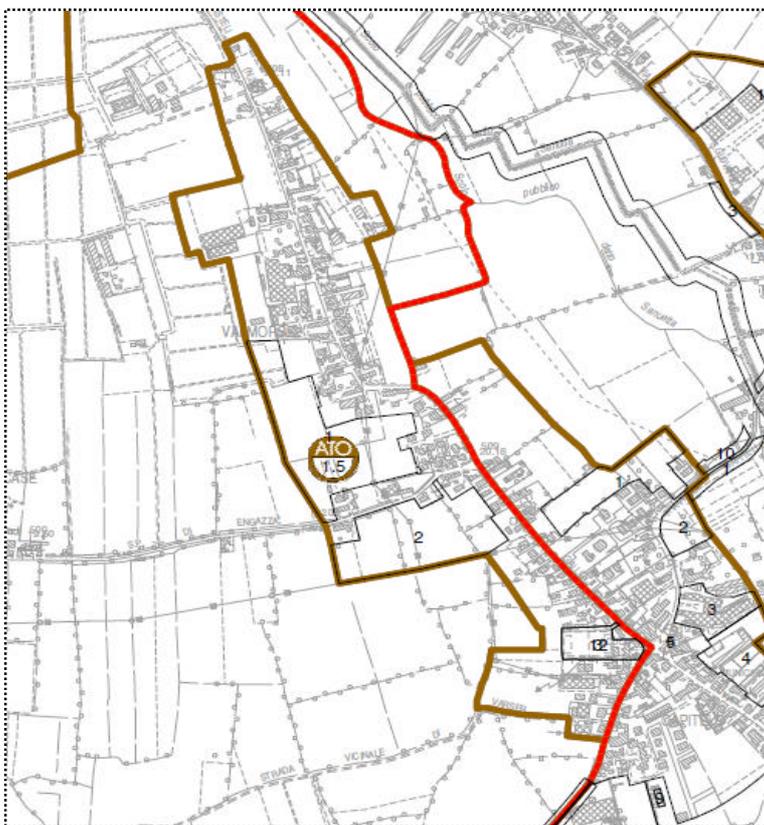
Note:

--

A.T.O. 1.5

Comune di Salizzole

A.T.O. Valmorsel Tipo: residenziale



1 - IDENTIFICAZIONE

- L'ATO 1.5 - Valmorsel, presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO residenziali, e comprende l'abitato di Valmorsel.

L'ATO è delimitata dall'ATO 1.8 agricola, mentre a ovest confina con l'ATO 2.1 del Comune di Concemarise, ed è caratterizzata da un tessuto insediativo del tipo lineare sviluppatosi lungo la viabilità principale; si rileva la vicinanza con il centro abitato di Concemarise.

All'interno dell'ATO trovano localizzazione alcuni servizi di base a scala comunale e sovracomunale quali scuole e impianti sportivi, questi ultimi di pertinenza del Comune di Concemarise.

Accessibilità

- L'accessibilità all'ATO 1.5 è garantita da una dorsale principale data dalla SP22, che la collega a nord con Salizzole e a sud a Concemarise e Sanguinetto, e dalla direttrice secondaria data dalla SP20b che la collega a Engazzà.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

|

2.2 - Insediamenti

- Conferma/puntualizzazione area di trasformazione residenziale Valmorsel Nord già prevista dal PRG a saturazione edificato esistente di Via Maggiolini e Via Aldo Moro estendendola fino al limite della Ato e a Via Giacomo Matteotti. (azione puntuale 1.5.1, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)

- I Area di trasformazione residenziale Valmorsel Sud posta su Via Giacomo Matteotti e fino al limite della Ato.
(azione puntuale 1.5.2, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)

- I Conferma/puntualizzazione ambito Scuole Elementari e Campo sportivo di Concamarise (posto nel territorio del Comune di Salizzole) quale area per servizi pubblici di maggior rilevanza destinato ad ampliamento Campo sportivo.
(azione puntuale 1.5.3, sottogruppo b3 di trasformazioni per aree servizi)

2.3 - Viabilità

I

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 1.5 Valmorsel

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale	19.188 mc	10	20
Attività compatibili con la residenza	3.838 mc	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
	959 mq		
Residenziale complessivo integrato	23.026 mc		
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc 186
-------------------------	---------------

Superficie ATO	0,39 kmq
Abitanti esistenti	379 ab
Abitanti teorici aggiunti	103 ab
Totale abitanti teorici	482 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	11.370 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	3.095 mq
Standard urbanistici totale ab. teorici	14.465 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	959 mq
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	15.424 mq
Standard urbanistici previsti	14.481 mq
Differenza standard richiesti/previsti	-943 mq

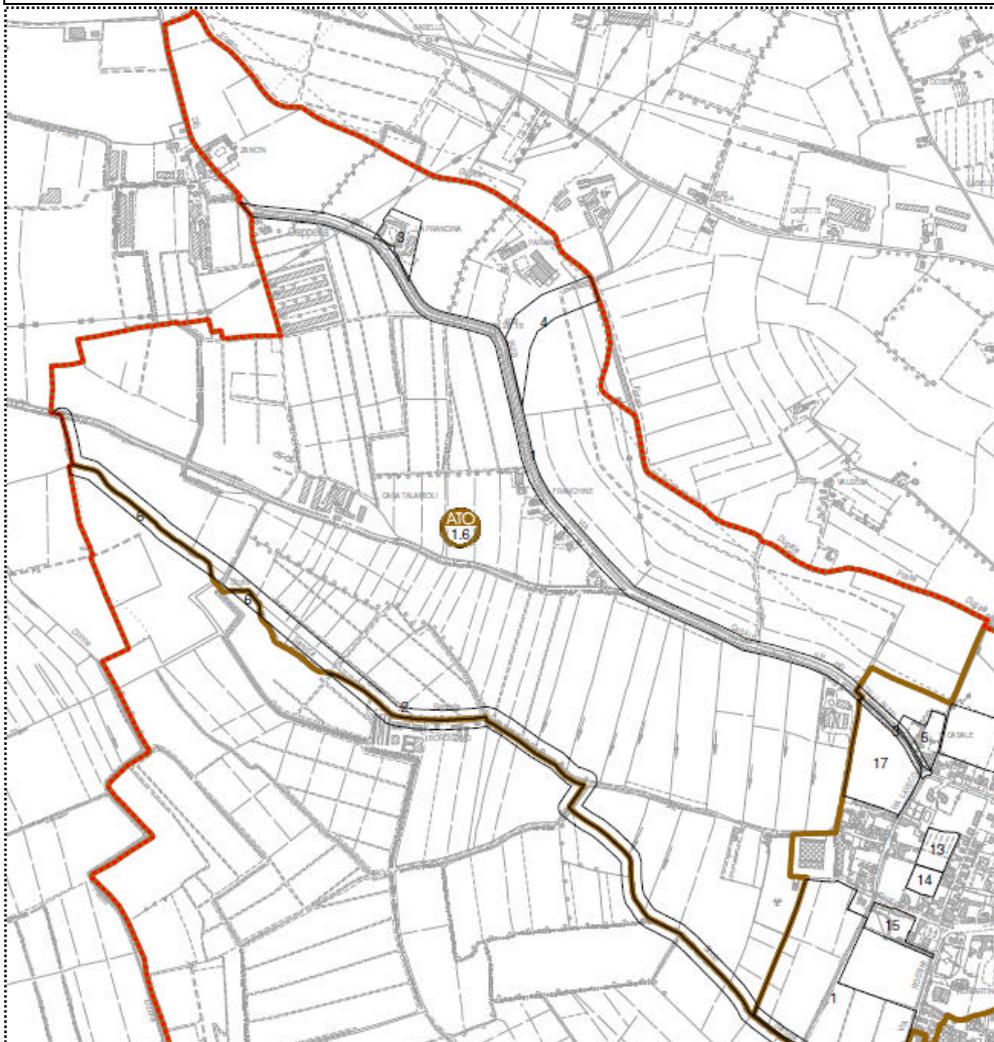
Note:

--

A.T.O. 1.6

Comune di Salizsole

A.T.O. Salizsole campagna nord Tipo: agricola



1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 1.6 - Salizsole campagna nord presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme di tipo agricolo.

L'ATO è delimitata a sud-ovest, lungo lo scolo Sanuda, dall'ATO 1.7 di tutela agricola, mentre a nord confina con i comuni di Isola della Scala e di Bovolone lungo il Fosso Dugale, e a sud-est delimita l'ATO 1.1 di Salizsole capoluogo. La struttura insediativa è composta da consistenti aggregati agricoli, alcuni individuati come nuclei di antica origine, e da edifici sparsi sviluppati lungo la viabilità principale.

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 1.6 è garantita da una dorsale principale SP22 in direzione nord-ovest verso Verona e sud-est verso Salizsole.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

- | Individuazione del corso d'acqua Scolo Sanuda quale corridoio ecologico secondario.
(azione puntuale 1.6.2, sottogruppo a1.5 ambiente naturale)

- | Individuazione di vari nuclei di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale a tutela delle abitazioni civili e dell'edificato extra attività agricola esistente.
(azione generale 1.6.B, sottogruppo a2 ambiente edificato)

2.2 - Insediamenti

- | Conferma/puntualizzazione di vari nuclei di Corti rurali già identificati dal PRG sottoposti a regime di tutela quale patrimonio storico-testimoniale.
(azione generale 1.6.A, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico)

- | Individuazione area di riqualificazione per attività residenziali e compatibili con la residenza, turistico - ricettive, sportive e servizi posta nel nucleo di Corte Prandina;
si prescrive la verifica in fase attuativa dell'eventuale incidenza di allevamenti intensivi limitrofi in relazione all'attività prevista.
(azione puntuale 1.6.3, sottogruppo d1 di riqualificazione/valorizzazione)

2.3 - Viabilità

- | Individuazione strada provinciale SP22 come tratto viario sovraccarico data la conformazione geometrica della sede stradale stessa che necessita di ampliamento e/o rettifica, al fine di rivalorizzare il collegamento Salizzole-Pellegrina.
(azione puntuale 1.6.1, sottogruppo e1-d1-c3 viabilità di connessione territoriale-di riqualificazione-di tutela in generale)

- | Inserimento corridoio per nuova viabilità di connessione territoriale asservito al futuro transito della bretella prevista dal progetto preliminare della strada di grande viabilità denominata "Mediana: tratto da Porcillana a Isola della Scala – collegamento Bovolone-Isola della Scala" come posta con inizio in Comune di Salizzole sulla SP 20 subito sotto il nucleo abitato di Corte Parmala e che, proseguendo verso nord-ovest e superato il confine con Bovolone, si inserisce con una nuova rotonda su Via Malpasso.
(azione puntuale 1.6.4, sottogruppo e1.1 viabilità di connessione territoriale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 1.6 Salizzole campagna nord

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale		10	20
Attività compatibili con la residenza		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
Residenziale complessivo integrato			
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico **mc 186**

Superficie ATO	2,22 kmq
Abitanti esistenti	73 ab
Abitanti teorici aggiunti	
Totale abitanti teorici	73 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	2.190 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	
Standard urbanistici totale ab. teorici	2.190 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	2.190 mq
Standard urbanistici previsti	
Differenza standard richiesti/previsti	-2.190 mq

Note:

--

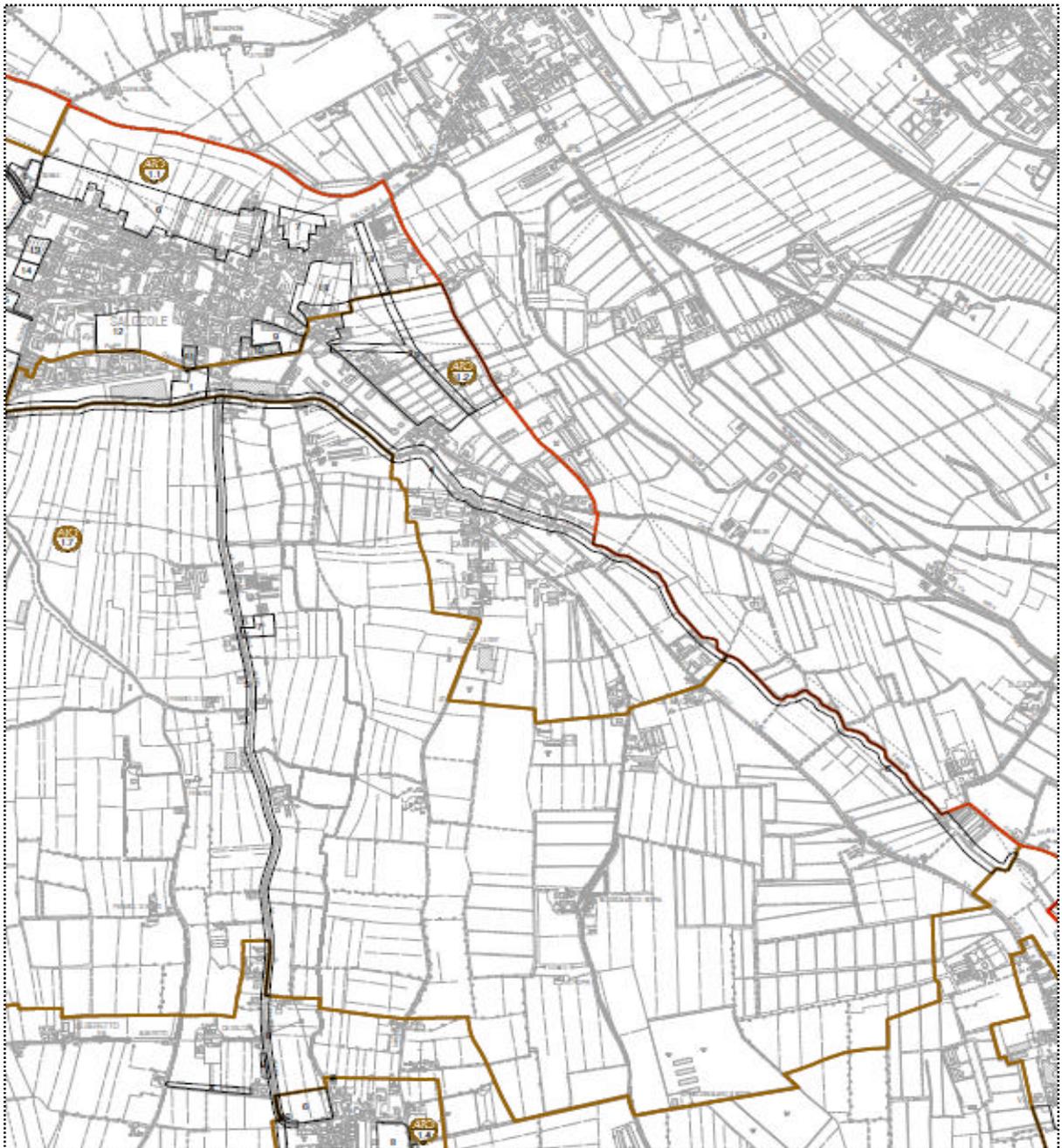
A.T.O. 1.7

Comune di Salizsole

A.T.O. Salizsole campagna centro Tipo: agricola di tutela



Quadrante ovest A.T.O. 1.7



Quadrante est A.T.O. 1.7

1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 1.7 - Salizzole campagna centro presenta connotati ambientali-morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO agricole tutelate, e comprende la località di Cà Magre.

L'ATO a nord è divisa dalle ATO 1.6 agricola e 1.1 capoluogo dallo scolo Sanuda, ed è delimitata a est dall'ATO 1.2 e dal Comune di Bovolone, a sud dall'ATO 1.8, ad ovest dai comuni di Nogara e Isola della Scala. La struttura insediativa è composta da consistenti aggregati agricoli, alcuni individuati come nuclei di antica origine, e da edifici sparsi sviluppati lungo le viabilità principali. Il sistema ambientale è caratterizzato dalla presenza di un ambiente agricolo molto aperto, poco edificato e frammentato, con permanenza del sistema idrografico storico.

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 1.7 è garantita da quattro dorsali nord-sud con direzioni a nord verso Salizzole e a sud rispettivamente la SP20a verso Nogara, la SP20 verso Engazzà, la SP48c verso Bionde e la SP22 verso Concamarise.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

Individuazione intera Ato quale ambito di tutela agricola "La Campagna di Salizzole".
(azione generale 1.7.A, sottogruppo a1 ambiente naturale)

Individuazione del corso d'acqua Scolo Sanuda quale corridoio ecologico secondario.
(azione puntuale 1.7.6, sottogruppo a1.5 ambiente naturale)

Individuazione di vari nuclei di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale a tutela delle abitazioni civili e dell'edificato extra attività agricola esistente.
(azione generale 1.7.C, sottogruppo a2 ambiente edificato)

2.2 - Insediamenti

Individuazione di una zona per servizi di interesse comune di maggior rilevanza destinata ad attività sportivo-ricreative di equitazione, collocata sulla SP 48 C di Bionde;
l'intervento dovrà porre particolare attenzione alla tipologia insediativa, adottando opportune attenzioni tipologiche - costruttive atte a raffrontarsi con l'Ambito di tutela agricola "la campagna di Salizzole".
(azione puntuale 1.7.7, sottogruppo b3 di trasformazioni per aree servizi)

Conferma/puntualizzazione di vari nuclei di Corti rurali già identificati dal PRG sottoposti a regime di tutela quale patrimonio storico-testimoniale.
(azione generale 1.7.B, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico)

Individuazione con visuali lato ovest a tutela del nucleo rurale di Corte Gabbia e relativo parco.
(azione puntuale 1.7.1, sottogruppo c1.2-a1 di tutela patrimonio storico-ambiente naturale)

Individuazione con visuali lato est a tutela del nucleo rurale di Corte Gabbia e relativo parco.
(azione puntuale 1.7.2, sottogruppo c1.2-a1 di tutela patrimonio storico-ambiente naturale)

Conferma/puntualizzazione dell'ambito ex-essiccatoi di tabacco di Via Pontegrande quale area di riqualificazione per attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi;
individuazione alcuni edifici posti a nord dell'area come complessi a valore testimoniale da tutelare.
(azione puntuale 1.7.3, sottogruppo d1-c1 di riqualificazione/valorizzazione-di tutela patrimonio storico)

2.3 - Viabilità

Individuazione di una parte della strada SP20/Via Gaetano Donizetti come tratto viario sovraccarico data la conformazione geometrica della sede stradale stessa che necessita di ampliamento e/o rettifica, al fine di rivalorizzare il collegamento Salizzole-Nogara.
(azione puntuale 1.7.4, sottogruppo e1-d1-c3 viabilità di connessione territoriale-di riqualificazione-di tutela in generale)

Individuazione della strada SP48C/Via Canove come tratto viario sovraccarico data la conformazione geometrica della sede stradale stessa che necessita di ampliamento e/o rettifica, al fine di rivalorizzare il collegamento Salizzole-Bionde.
(azione puntuale 1.7.5, sottogruppo e1-d1-c3 viabilità di connessione territoriale-di riqualificazione-di tutela in generale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 1.7 Salizzole campagna centro

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale		10	20
Attività compatibili con la residenza		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
Residenziale complessivo integrato			
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc	186
-------------------------	-----------	------------

Superficie ATO	12,60 kmq
Abitanti esistenti	288 ab
Abitanti teorici aggiunti	
Totale abitanti teorici	288 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	8.640 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	
Standard urbanistici totale ab. teorici	8.640 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	8.640 mq
Standard urbanistici previsti	
Differenza standard richiesti/previsti	-8.640 mq

Note:

--

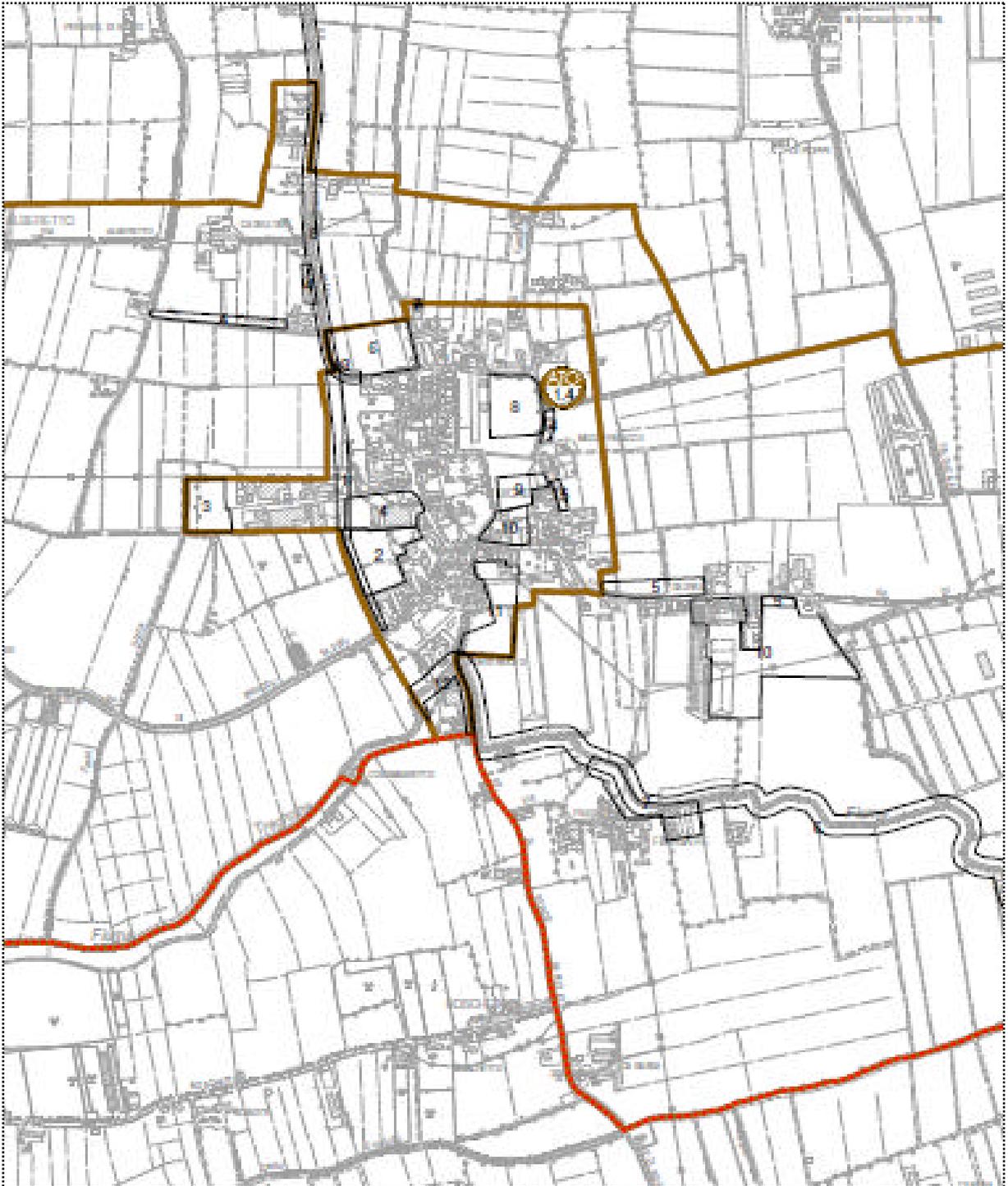
A.T.O. 1.8

Comune di Salizsole

A.T.O. Salizsole campagna sud Tipo: agricola



Quadrante ovest A.T.O. 1.8



Quadrante centrale A.T.O. 1.8



Quadrante est A.T.O. 1.8

1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 1.8 - Salizzole campagna sud presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme di tipo agricolo, e comprende svariati nuclei abitati quali quelli di Albero, Alberetto, Cà dell'Ora, Filegare, Case.

L'ATO ingloba le ATO 1.3 di Engazzà, 1.4 di Bionde e 1.5 di Valmorsel, mentre è delimitata a nord dall'ATO agricola di tutela 1.7, a est dalle ATO agricole del Comune di Concamarise, a sud, lungo il fiume Tregonn, dal Comune di Nogara. La struttura insediativa è data dalla successione ogni 2/3 km di consistenti frazioni residenziali che intervallano una campagna interessata da aggregati agricoli, alcuni individuati come nuclei di antica origine, e da edifici sparsi sviluppati lungo le viabilità principali.

All'interno dell'ATO trovano localizzazione alcuni servizi di base a scala comunale quali depuratore e cimiteri.

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 1.8 è garantita da una dorsale principale SP20b in direzione est verso Concamarise e ovest verso Isola della Scala/Nogara e due direttrici secondarie nord-sud con direzioni a nord verso Salizzole e a sud rispettivamente la SP20 verso Nogara e la SP48c verso la SR10.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

Individuazione del biotopo delle Filegare quale area di isola ad elevata naturalità (stepping stone).
(azione puntuale 1.8.7, sottogruppo a1 ambiente naturale)

Individuazione del corso d'acqua Tregonn quale corridoio ecologico secondario.
(azione puntuale 1.8.6, sottogruppo a1.1 ambiente naturale)

Individuazione di vari nuclei di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale a tutela delle abitazioni civili e dell'edificato extra attività agricola esistente.
(azione generale 1.8.B, sottogruppo a2 ambiente edificato)

2.2 - Insediamenti

Riconoscimento quale area per servizi di interesse comune di riqualificazione/valorizzazione, dell'ambito di Villa Serego Alighieri destinata per possibili attività socio-culturali e di ricerca, come date dal progetto "Cittadella della Famiglia" patrocinato dal Pontificio Consiglio per la Famiglia ed altri Enti territoriali;
al limitare ovest dell'ambito è presente l'identificazione di un'opera incongrua relativa ad un allevamento intensivo di cui verificare l'eventuale impatto ambientale sull'area in trasformazione;
conferma complesso monumentale di Villa Serego Alighieri e relativo parco quale Corte Rurale;
al fine della concretizzazione del suddetto progetto andranno previste dal PI anche altre destinazioni per servizi di interesse comune collaterali (quali: sale polivalenti da conferenza, reception, ristorante, appartamenti, ostello, abitazioni permanenti per il personale, ecc.) e conseguenti standard e nuovi volumi edilizi, quest'ultimi da contenersi comprese le volumetrie esistenti nei limiti di 40.000 mc.
(azione puntuale 1.8.10, sottogruppo b3-d1-c1 di trasformazioni per aree servizi-di riqualificazione/valorizzazione-di tute

Conferma/puntualizzazione di vari nuclei di Corti rurali già identificati dal PRG sottoposti a regime di tutela quale patrimonio storico-testimoniale.
(azione generale 1.8.A, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico)

Individuazione con visuali a tutela del nucleo rurale di Corte Bra e relativo parco.
(azione puntuale 1.8.2, sottogruppo c1.2-a1 di tutela patrimonio storico-ambiente naturale)

Individuazione con visuali a tutela del nucleo rurale di Albero e relativo viale alberato.
(azione puntuale 1.8.3, sottogruppo c1.2-a1 di tutela patrimonio storico-ambiente naturale)

Individuazione con visuali a tutela del nucleo rurale di Cà dell'Ora e relativo viale alberato.
(azione puntuale 1.8.4, sottogruppo c1.2-a1 di tutela patrimonio storico-ambiente naturale)

2.3 - Viabilità

- | Individuazione con visuali a tutela del nucleo rurale di Caovilla e relativi giardini alberati.
(azione puntuale 1.8.5, sottogruppo c1.2-a1 di tutela patrimonio storico-ambiente naturale)

- | Inserimento corridoio per nuova viabilità di connessione territoriale asservito al futuro transito della Variante alla SS12 quale circonvallazione Est di Nogara;
nuova rotatoria di innesto sul arteria principali esistente (SP 20 Salizzole-Nogara).
(azione puntuale 1.8.1, sottogruppo e1.1 viabilità di connessione territoriale)

- | Individuazione della strada SP48C/Via Canove come tratto viario sovraccarico data la conformazione geometrica della sede stradale stessa che necessita di ampliamento e/o rettifica, al fine di rivalorizzare il collegamento Salizzole-Bionde.
(azione puntuale 1.8.8, sottogruppo e1-d1-c3 viabilità di connessione territoriale-di riqualificazione-di tutela in generale)

- | Individuazione della strada comunale di Via Volta come tratto viario sovraccarico data la conformazione geometrica della sede stradale stessa che necessita di ampliamento e/o rettifica, al fine di rivalorizzare il collegamento Valmorsel/Concamarise con la SS12.
(azione puntuale 1.8.9, sottogruppo e1-d1-c3 viabilità di connessione territoriale-di riqualificazione-di tutela in generale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 1.8 Salizzole campagna sud

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale		10	20
Attività compatibili con la residenza		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
Residenziale complessivo integrato			
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc	186
-------------------------	-----------	------------

Superficie ATO	11,61 kmq
Abitanti esistenti	565 ab
Abitanti teorici aggiunti	
Totale abitanti teorici	565 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	16.950 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	
Standard urbanistici totale ab. teorici	16.950 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	16.950 mq
Standard urbanistici previsti	75.125 mq
Differenza standard richiesti/previsti	58.175 mq

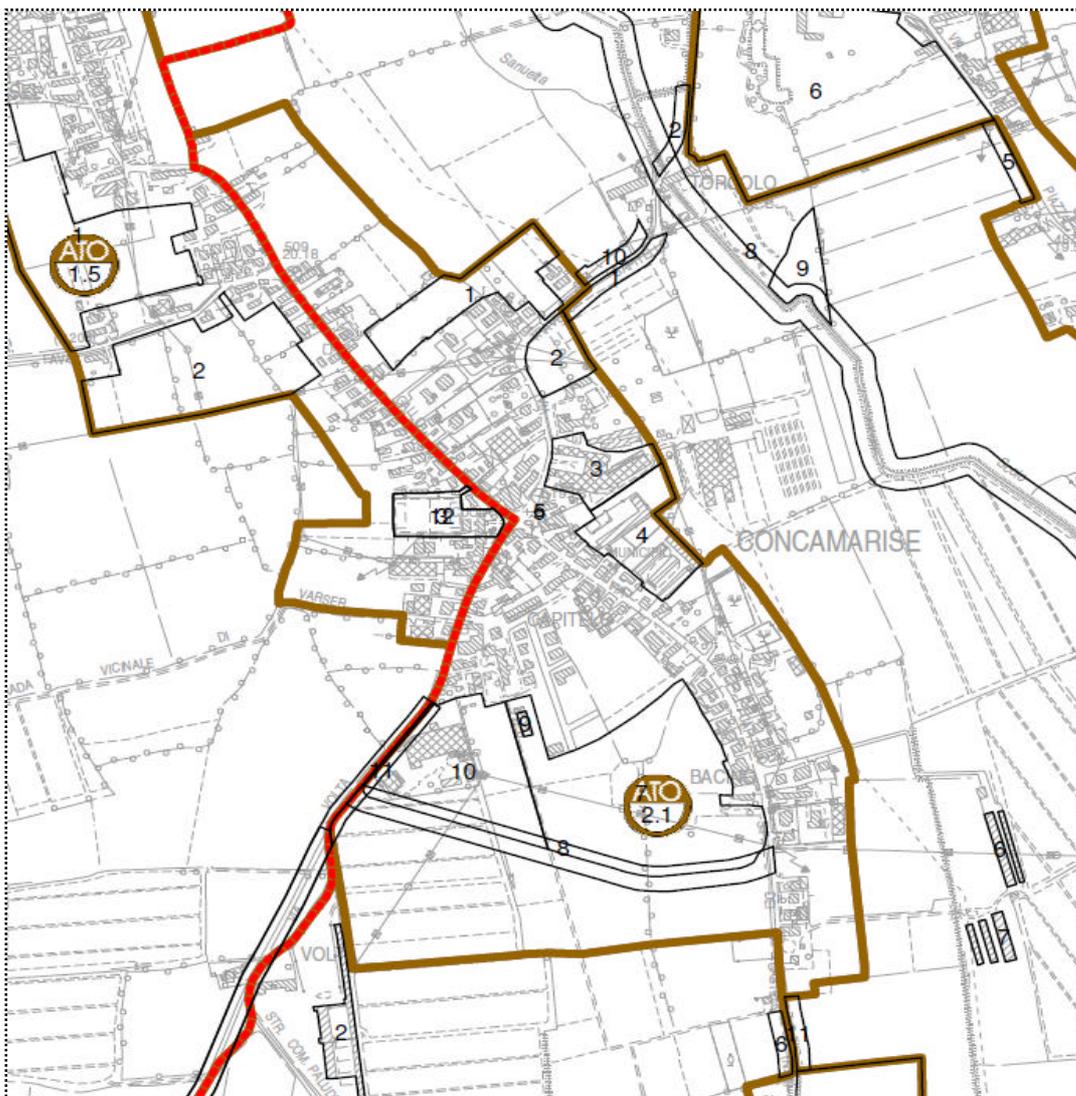
Note:

--

A.T.O. 2.1

Comune di Concamarise

A.T.O. Concamarise Tipo: residenziale



1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 2.1 - Concamarise, presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO residenziali, e comprende il capoluogo di Concamarise (località Capitello e Bacino) contiguo alla frazione di Valmorsel del Comune di Salizzole.

L'ATO è delimitata a nord e a est dall'ATO agricola 2.5, a sud dalle ATO agricole 2.6 e residenziale 2.3 e a ovest dalle ATO 1.5 e 1.8 del comune di Salizzole. E' caratterizzata da un nucleo insediativo posto all'incrocio delle viabilità principali in prossimità della chiesa nuova e del municipio, che si dirama con insediamenti lineari lungo le stesse viabilità: a nord e a sud si collocano le recenti espansioni edilizie, avvenute in forma di lottizzazioni residenziali.

All'interno dell'ATO trovano localizzazione alcuni servizi di base a scala comunale e sovracomunale quali scuole, centro parrocchiale, impianti sportivi, ecc...; data la particolare conformazione territoriale, le scuole e gli impianti sportivi sebbene di pertinenza del Comune di Concamarise, sono collocati nell'adiacente territorio di Salizzole.

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 2.1 è garantita da una dorsale principale SP22 in direzione nord verso Salizzole e sud verso Sanguinetto, e due direttrici secondarie SP20b con direzione ovest verso Bionde e Via Traversa Capitello, e ad est verso Concamarise Piazza.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

- I Individuazione su Via Capitello estremo Nord di un nucleo di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale a tutela delle abitazioni civili e dell'edificato extra attività agricola esistente.
(azione generale 2.1.A, sottogruppo a2 ambiente edificato)

- I Lungo Via Volta è identificato - in ampliamento rispetto al PRG - un ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva, coincidente con una consistente attività produttiva di lavorazioni carni già individuata dal PRG con una scheda Attività Fuori Zona, per la quale, data la rilevanza strategica dell'attività stessa, il PI potrà stabilire particolari incrementi delle possibilità edificatorie già previste:
l'eventuale espansione dell'ambito produttivo previsto dal PRG dovrà necessariamente comportare opportune opere compensative di mitigazione ambientale a tutela della limitrofa area di trasformazione residenziale, quali ad es. una fascia di cuscinetto a verde alberato;
l'ambito si estende fino alla viabilità di connessione urbana prevista a sud, di raccordo tra Via Capitello e Via Volta.
(azione puntuale 2.1.10, sottogruppo a2-e2 ambiente edificato-viabilità di interesse comunale)

2.2 - Insediamenti

- I Aree di trasformazione residenziale Concamarise Nord ad espansione area lottizzazione Gianina e saturazione edificato esistente su via Via Traversa Capitello dove si estende fino ai margini Ato:
l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto storico di Corte Torcolo.
(azione puntuale 2.1.1, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)

- I Aree di trasformazione residenziale Concamarise Centro ad espansione area lottizzazione esistente e saturazione edificato esistente su Via Traversa Capitello dove si estende fino alla viabilità di connessione urbana prevista a sud:
all'interno dell'ambito, o nell'immediato contesto, sono presenti una serie di opere incongrue da trasferire o eliminare previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune, relative o ad allevamenti intensivi (non più operanti ed in parte già del tutto riconvertiti) o ad un laboratorio artigianale;
previsione connessione urbana viaria di raccordo tra Via Capitello e Via Volta, con proiezione verso Via Lucio Battisti.
(azione puntuale 2.1.7, sottogruppo b1-e2 di trasformazione residenziale-viabilità di interesse comunale)

- I Conferma/puntualizzazione ambito Scuole Elementari e Campo sportivo di Concamarise (posto nel territorio del Comune di Salizzole) quale area per servizi pubblici di maggior rilevanza destinato ad ampliamento Campo sportivo Comunale di Concamarise.
(azione puntuale 2.1.12, sottogruppo b3 di trasformazione per aree servizi)

- I Conferma individuazione Capitello votivo di Via Traversa Capitello, già identificato dal PRG, come da sottoporsi a regime di tutela quale patrimonio storico-testimoniale.
(azione puntuale 2.1.5, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico)

- I Ampliamento ambito della Corte Rurale Palazzina fino al limite nord su Via Traversa Capitello, incorporando un'area alberata di contorno alla Villa Veneta in precedenza individuata a verde privato.
(azione puntuale 2.1.2, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)

- I Individuazione di un piccolo laboratorio artigianale, posto all'interno dell'area di trasformazione residenziale Concamarise Centro, quale opera incongrua da trasferire o eliminare previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 2.1.9, sottogruppo c2 di tutela ambientale e socio-sanitaria)

- ¹ Conferma dell'ambito ex-manifattura Tabacchi di Via Traversa Capitello quale area di riqualificazione per attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi;
l'area è interessata sul lato sud-ovest dal passaggio della connessione urbana viaria di raccordo tra Via Traversa Capitello e Via Capitello che dovrà trovare continuità nella adiacente zona di riqualificazione urbana a Sud;
si conferma l'individuazione nell'ambito di alcuni fabbricati quali complessi a valore testimoniale da tutelare.
(azione puntuale 2.1.3, sottogruppo d1-c1-e2 di riqualificazione/valorizzazione-di tutela patrimonio storico-viabilità di interesse comunale)
- ¹ Conferma dell'ambito posteriore all'edificato di Via Capitello quale area di riqualificazione per attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi, relativa al recupero di un'area interessata da una serie di ex allevamenti zootecnici intensivi non più in uso;
l'area è interessata sul lato sud-ovest dal passaggio della connessione urbana viaria di raccordo tra Via Traversa Capitello e Via Capitello che dovrà trovare continuità nella adiacente zona di riqualificazione urbana a Nord.
(azione puntuale 2.1.4, sottogruppo d1-c2-e2 di riqualificazione/valorizzazione-di tutela ambientale e socio-sanitaria-viabilità di interesse comunale)

2.3 - Viabilità

- ¹ Individuazione della strada Via Volta come tratto viario sovraccarico data la conformazione geometrica della sede stradale stessa che necessita di ampliamento e/o rettifica, al fine di rivalorizzare il collegamento Concamarise Centro-SS12.
(azione puntuale 2.1.11, sottogruppo e1-d1-c3 viabilità di connessione territoriale-di riqualificazione/valorizzazione-di tutela in generale)
- ¹ Previsione connessione urbana viaria di raccordo tra Via Capitello e Via Volta, con proiezione verso Via Lucio Battisti.
(azione puntuale 2.1.8, sottogruppo e2 viabilità di interesse comunale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 2.1 Concamarise

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale	32.902 mc	10	20
Attività compatibili con la residenza	6.580 mc	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
	1.645 mq		
Residenziale complessivo integrato	39.483 mc		
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc 186
-------------------------	---------------

Superficie ATO	0,62 kmq
Abitanti esistenti	483 ab
Abitanti teorici aggiunti	177 ab
Totale abitanti teorici	660 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	14.490 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	5.307 mq
Standard urbanistici totale ab. teorici	19.797 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	1.645 mq
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	21.442 mq
Standard urbanistici previsti	37.551 mq
Differenza standard richiesti/previsti	16.109 mq

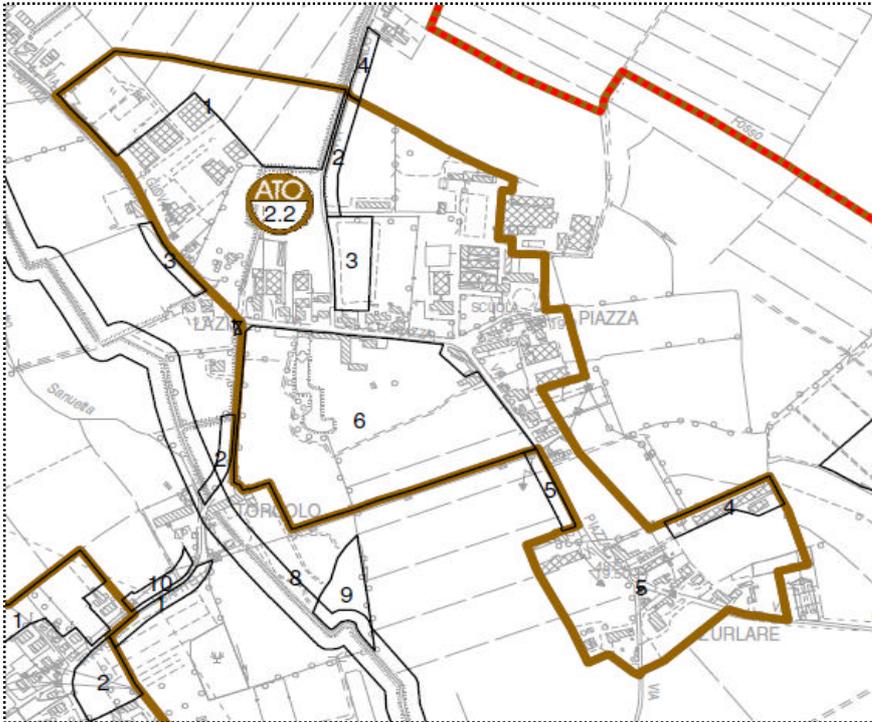
Note:

--

A.T.O. 2.2

Comune di Concamarise

A.T.O. Piazza Tipo: mista a dominante residenziale



1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 2.2 - Piazza presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO miste a dominante residenziale e comprende le località residenziali di Concamarise Piazza e di Zurlare, e la zona artigianale di Via Finato.

L'ATO è contornata dall'ATO agricola 2.5, ed è caratterizzata da un tessuto insediativo del tipo a nucleo storico sviluppatosi attorno alle rimarchevoli corti rurali ed alla Piazza della Chiesa vecchia ed è stata recentemente interessata dall'espansione di carattere produttivo di Via Finato posta a nord dell'abitato.

All'interno dell'ATO trovano localizzazione alcuni servizi di base a scala comunale quali la scuola materna, il cimitero e l'erigendo centro civico posto nella chiesa vecchia.

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 2.2 è garantita da una dorsale principale SP48 in direzione nord verso Bovolone ed est verso Cerea e una direttrice secondaria verso Concamarise, Via Traversa Capitello.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

Individuazione di vari nuclei di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale a tutela delle abitazioni civili e dell'edificato extra attività agricola esistente.
(azione generale 2.2.A, sottogruppo a2 ambiente edificato)

2.2 - Insediamenti

Conferma/puntualizzazione area di trasformazione residenziale Concamarise Piazza prevista dal PRG sul Via Fondo.
(azione puntuale 2.2.3, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)

- | Conferma-puntualizzazione area di trasformazione industriale-artigianale di Via Finato con ampliamento verso nord-ovest:
l'ambito include una viabilità di connessione urbana già prevista dal PRG a proseguo di Via Finato fino a Via Fondo.
(azione puntuale 2.2.1, sottogruppo b2-e2 di trasformazione produttiva-viabilità di interesse comunale)

- | Conferma individuazione Capitello votivo posto all'incrocio tra Via Piazza e Via Bacino, già identificato dal PRG, come da sottoporre a regime di tutela quale patrimonio storico-testimoniale.
(azione puntuale 2.2.5, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico)

- | Conferma individuazione Capitello votivo posto all'incrocio tra Via Piazza e Via Traversa Capitello, già identificato dal PRG, come da sottoporre a regime di tutela quale patrimonio storico-testimoniale.
(azione puntuale 2.2.7, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico)

- | Conferma individuazione complesso monumentale di Villa Verità e relativo parco quale ambito da sottoporre a regime di tutela quale patrimonio storico-testimoniale, da destinare ai fini di una sua riqualificazione/valorizzazione ad attività turistico-ricettive (come già da PRG) comunque rispettose del complesso architettonico.
(azione puntuale 2.2.6, sottogruppo c1.1-d1 di tutela patrimonio storico-di riqualificazione/valorizzazione)

- | Individuazione con visuali a tutela del nucleo rurale di Villa Verità-Finato e relativi giardini alberati.
(azione puntuale 2.2.2, sottogruppo c1.2-a1 di tutela patrimonio storico-ambiente naturale)

- | Conferma dell'ambito posteriore all'edificato di Via Piazza, che vede la presenza di un modesto capannone ex-allevamento intensivo, quale area di riqualificazione per attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi;
(azione puntuale 2.2.4, sottogruppo d1-c2 di riqualificazione/valorizzazione-di tutela ambientale e socio-sanitaria)

2.3 - Viabilità

|

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 2.2 Piazza

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale		10	20
Attività compatibili con la residenza		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
Residenziale complessivo integrato			
Industriale e artigianale	44.579 mq	10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc	186
-------------------------	-----------	------------

Superficie ATO	0,40 kmq
Abitanti esistenti	145 ab
Abitanti teorici aggiunti	
Totale abitanti teorici	145 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	4.350 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	
Standard urbanistici totale ab. teorici	4.350 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	4.350 mq
Standard urbanistici previsti	7.100 mq
Differenza standard richiesti/previsti	2.750 mq

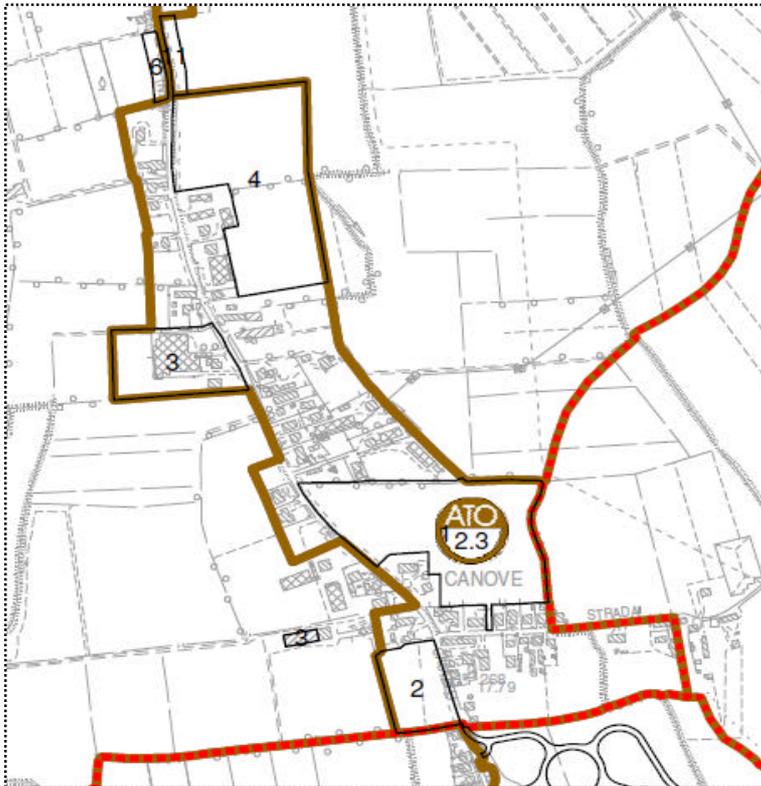
Note:

--

A.T.O. 2.3

Comune di Concamarise

A.T.O. Canove Tipo: residenziale



1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 2.3 - Canove presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO residenziali e comprende il solo abitato di Canove.

L'ATO è delimitata a nord dall'ATO 2.1 Concamarise capoluogo, a nord-est dall'ATO agricola 2.5, a est dal Comune di Cerea, a sud dalle ATO 3.4 e 3.7 del Comune di Sanguinetto e a ovest dall'ATO agricola 2.6. E' caratterizzata a nord da un tessuto insediativo del tipo a sviluppo lineare rado posto lungo la viabilità, tendente a sud a condensarsi e ramificarsi in corrispondenza del nucleo di Canove. Il vuoto edilizio che si legge al centro dell'ATO sul lato est della SP22 è dovuto alla decennale presenza della previsione viabilistica per la variante alla SR10 e relativi raccordi, previsione ora rimossa in virtù dell'individuazione più a sud del nuovo tracciato esecutivo.

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 2.3 è garantita da una dorsale principale SP22 in direzione nord verso Concamarise e sud verso Sanguinetto.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

Nella parte nord dell'Ato è identificato un'ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva, coincidente con l'ambito di due schede Attività Fuori Zona previste dal PRG, per il quale, dato il particolare aggregarsi di consistenti investimenti economici, il PI potrà stabilire particolari incrementi delle possibilità edificatorie già previste. (azione puntuale 2.3.3, sottogruppo a2 ambiente edificato)

- I Individuazione su Via Canove estremo Est di un nucleo di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale a tutela delle abitazioni civili e dell'edificato extra attività agricola esistente.
(azione generale 2.3.A, sottogruppo a2 ambiente edificato)

2.2 - Insediamenti

- I Conferma-puntualizzazione area di trasformazione residenziale Canove Nord già posta dal PRG a saturazione dell'edificato esistente in Via Canova, con ampliamento verso nord fino all'edificato di Via Capitello e ad est lungo il margine dell'Ato;
a sud-est dell'ambito, comunque non in aderenza, è presente l'identificazione di un'opera incongrua relativa ad un allevamento intensivo di cui verificare l'eventuale impatto ambientale sull'area in trasformazione.
(azione puntuale 2.3.1, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)

- I Aree di trasformazione residenziale Canove Sud posta su Via Capitello dove si estende fino ai margini Ato ed al confine con Sanguinetto:
all'esterno dell'area (direzione nord/ovest) è identificata un'opera incongrua relativa ad un'allevamento zootecnico, da trasferire o eliminare per l'attuazione di quest'area, previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune ed una volta accertato l'impatto ambientale con l'area stessa.
(azione puntuale 2.3.2, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)

- I Aree di trasformazione residenziale Concamarise Sud posta su via Via Capitello:
all'esterno dell'area (direzione nord/est) sono identificate due opere incongrue relative a degli allevamenti intensivi, da trasferire o eliminare per l'attuazione di quest'area, previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune ed una volta accertato l'impatto ambientale con l'area stessa.
(azione puntuale 2.3.4, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)

2.3 - Viabilità

I

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 2.3 Canove

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale	29.004 mc	10	20
Attività compatibili con la residenza	5.801 mc	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
	1.450 mq		
Residenziale complessivo integrato	34.805 mc		
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc	186
-------------------------	-----------	------------

Superficie ATO	0,23 kmq
Abitanti esistenti	173 ab
Abitanti teorici aggiunti	156 ab
Totale abitanti teorici	329 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	5.190 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	4.678 mq
Standard urbanistici totale ab. teorici	9.868 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	1.450 mq
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	11.318 mq
Standard urbanistici previsti	7.065 mq
Differenza standard richiesti/previsti	-4.253 mq

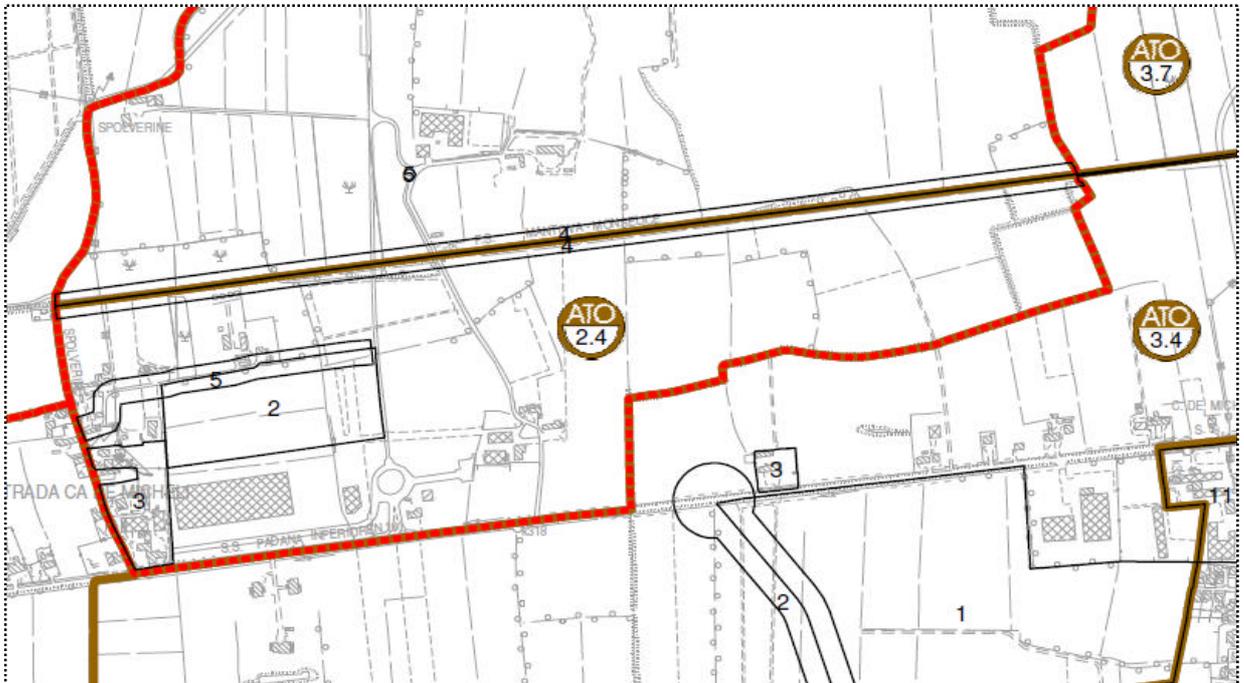
Note:

--

A.T.O. 2.4

Comune di Concamarise

A.T.O. a.p. Ca' de Micheli Tipo: produttiva



1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 2.4 - a.p. Ca' de Micheli presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO produttive e comprende l'abitato di Ca' de Micheli.

L'ATO è delimitata a nord dall'ATO agricola 2.6, a sud-est dall'ATO 3.4 del Comune di Sanguinetto, a sud-ovest dall'ATO 3.6 del Comune di Sanguinetto e a ovest dall'ATO 1.8 del Comune di Salizzole. Il tessuto insediativo è caratterizzato da due componenti principali: sul margine est permane il piccolo aggregato abitativo di Cà dei Micheli sviluppatosi lungo Via Spolvarine, quest'ultima recentemente interrotta in corrispondenza del passaggio a livello sulla linea ferroviaria Legnago-Nogara; al centro si rileva una consistente lottizzazioni produttiva recente, posta tra la SR10 e il nuovo sovrappasso di Via Volta.

All'interno dell'ATO non trovano localizzazione servizi di base.

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 2.4 è garantita da una dorsale principale SR10 in direzione est verso Sanguinetto e ovest verso Nogara e una direttrice secondaria verso Concamarise, Via Volta.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

Nella parte ovest dell'Ato produttiva è identificato un ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva, in parte coincidente con zone industriali di completamento (come da recente Variante al PRG) ed in parte a schede Attività Fuori Zona previste dal PRG, per il quale data la collocazione in un'Ato produttiva il PI potrà stabilire particolari incrementi delle possibilità edificatorie già previste e la tutela degli investimenti fondiari. (azione puntuale 2.4.3, sottogruppo a2 ambiente edificato)

2.2 - Insediamenti

- | Conferma area di trasformazione industriale-artigianale di Via Volta porzione centrale, già prevista dal PRG: sul limite nord dell'ambito produttivo è individuata una direttrice principale per l'organizzazione delle connessioni urbane.
(azione puntuale 2.4.2, sottogruppo b2-e2 di trasformazione produttiva-viabilità di interesse comunale)

2.3 - Viabilità

- | Individuazione tracciato ferrovia Legnago-Nogara quale barriera infrastrutturale esistente, risolta parzialmente a livello infrastrutturale con il sovrappasso della adiacente zona produttiva, la cui realizzazione ha comportato la chiusura del passaggio a raso di Via Volta-Via Spolvarine comportando un parziale isolamento dei collegamenti tra l'abitato di Via Spolvarine e il paese.
(azione puntuale 2.4.4, sottogruppo e1-c3 viabilità di connessione territoriale-di tutela in generale)

- | Inserimento direttrice per l'organizzazione delle connessioni urbane per la connessione interna già prevista da PRG tra l'abitato di Via Spolvarine ed il sovrappasso ferroviario di Via Volta.
(azione puntuale 2.4.5, sottogruppo e2 viabilità di interesse comunale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 2.4 a.p. Ca' de Micheli

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale		10	20
Attività compatibili con la residenza		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
Residenziale complessivo integrato			
Industriale e artigianale	58.566 mq	10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc	186
-------------------------	-----------	------------

Superficie ATO	0,53 kmq
Abitanti esistenti	50 ab
Abitanti teorici aggiunti	
Totale abitanti teorici	50 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	1.500 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	
Standard urbanistici totale ab. teorici	1.500 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	1.500 mq
Standard urbanistici previsti	
Differenza standard richiesti/previsti	-1.500 mq

Note:

--

A.T.O. 2.5

Comune di Concamarise

A.T.O. Conca campagna nord-est Tipo: agricola



1 - IDENTIFICAZIONE

- | L'ATO 2.5 - Concamarise campagna nord-est, presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme di tipo agricolo, comprende a nord l'abitato di Bosco San Giovanni.
- | L'ATO è delimitata a nord dal Comune di Bovolone, a est dal Comune di Cerea, a sud dall'ATO residenziale 2.3 e ad ovest dall'ATO residenziale 2.1 e dall'ATO 1.8 del Comune di Salizzole, oltre a racchiudere al suo interno l'ATO residenziale 2.2. La struttura insediativa è composta da alcuni aggregati agricoli, parte individuati come nuclei di antica origine, e da edifici sparsi sviluppati lungo la viabilità.
- | All'interno dell'ATO non trovano localizzazione servizi di base; a sud-est è invece presente una porzione della base dell'aviazione militare denominata di Sanguinetto.

Accessibilità

- | L'accessibilità all'ATO 2.5 è garantita da una dorsale principale SP48 in direzione nord verso Bovolone ed est verso Cerea e una direttrice secondaria verso Concamarise, Via Traversa Capitello.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

- | Individuazione del corso d'acqua Scolo Sanuda quale corridoio ecologico secondario.
(azione puntuale 2.5.8, sottogruppo a1.5 ambiente naturale)
- | Individuazione con visuali a tutela del varco tra l'edificato di Via Capitello.
(azione puntuale 2.5.11, sottogruppo a1 ambiente naturale)
- | Ampliamento ambito della Corte Rurale Torcolo fino al limite sud sullo Scolo Sanuda, incorporando un'area alberata di pertinenza alla Corte stessa.
(azione puntuale 2.5.9, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)
- | Individuazione con visuali a tutela del nucleo rurale di Corte Torcolo e di Corte Mulin al Torcolo e relative aree alberate.
(azione puntuale 2.5.10, sottogruppo c1.2-a1 di tutela patrimonio storico-ambiente naturale)
- | Individuazione di vari nuclei di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale a tutela delle abitazioni civili e dell'edificato extra attività agricola esistente.
(azione generale 2.5.A, sottogruppo a2 ambiente edificato)

2.2 - Insediamenti

- | Conferma/puntualizzazione di vari nuclei di Corti rurali già identificati dal PRG sottoposti a regime di tutela quale patrimonio storico-testimoniale.
(azione generale 2.5.B, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico)
- | Individuazione con visuali a tutela del nucleo rurale di Corte Torcolo e di Corte Mulin al Torcolo e relative aree alberate.
(azione puntuale 2.5.1, sottogruppo c1.2-a1 di tutela patrimonio storico-ambiente naturale)
- | Individuazione con visuali a tutela del nucleo rurale di Corte Torcolo e di Corte Mulin al Torcolo e relative aree alberate.
(azione puntuale 2.5.2, sottogruppo c1.2-a1 di tutela patrimonio storico-ambiente naturale)
- | Individuazione con visuali a tutela del nucleo rurale di Villa Cipolla e relative pertinenze.
(azione puntuale 2.5.3, sottogruppo c1.2-a1 di tutela patrimonio storico-ambiente naturale)
- | Individuazione con visuali a tutela del nucleo rurale di Villa Verità-Finato e relativi giardini alberati.
(azione puntuale 2.5.4, sottogruppo c1.2-a1 di tutela patrimonio storico-ambiente naturale)
- | Individuazione con visuali a tutela del nucleo rurale di Corte Villa Bresciani e relativo parco alberato.
(azione puntuale 2.5.5, sottogruppo c1.2-a1 di tutela patrimonio storico-ambiente naturale)

- | Individuazione allevamento intensivo di Via Capitello quale opera incongrua da trasferire o eliminare previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 2.5.6, sottogruppo c2 di tutela ambientale e socio-sanitaria)

- | Individuazione ulteriore allevamento intensivo di Via Capitello quale opera incongrua da trasferire o eliminare previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 2.5.7, sottogruppo c2 di tutela ambientale e socio-sanitaria)

- | Individuazione dell'ambito di Corte Salvi, comprese le relative pertinenze scoperte e area limitrofa, quale area di riqualificazione per possibili attività turistico - ricettive, sportive e servizi.
(azione puntuale 2.5.12, sottogruppo d1-c1 di riqualificazione/valorizzazione-di tutela patrimonio storico)

2.3 - Viabilità

|

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 2.5 Conca campagna nord-est

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale		10	20
Attività compatibili con la residenza		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
Residenziale complessivo integrato			
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc	186
-------------------------	-----------	------------

Superficie ATO	4,20 kmq
Abitanti esistenti	134 ab
Abitanti teorici aggiunti	
Totale abitanti teorici	134 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	4.020 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	
Standard urbanistici totale ab. teorici	4.020 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	4.020 mq
Standard urbanistici previsti	3.743 mq
Differenza standard richiesti/previsti	-277 mq

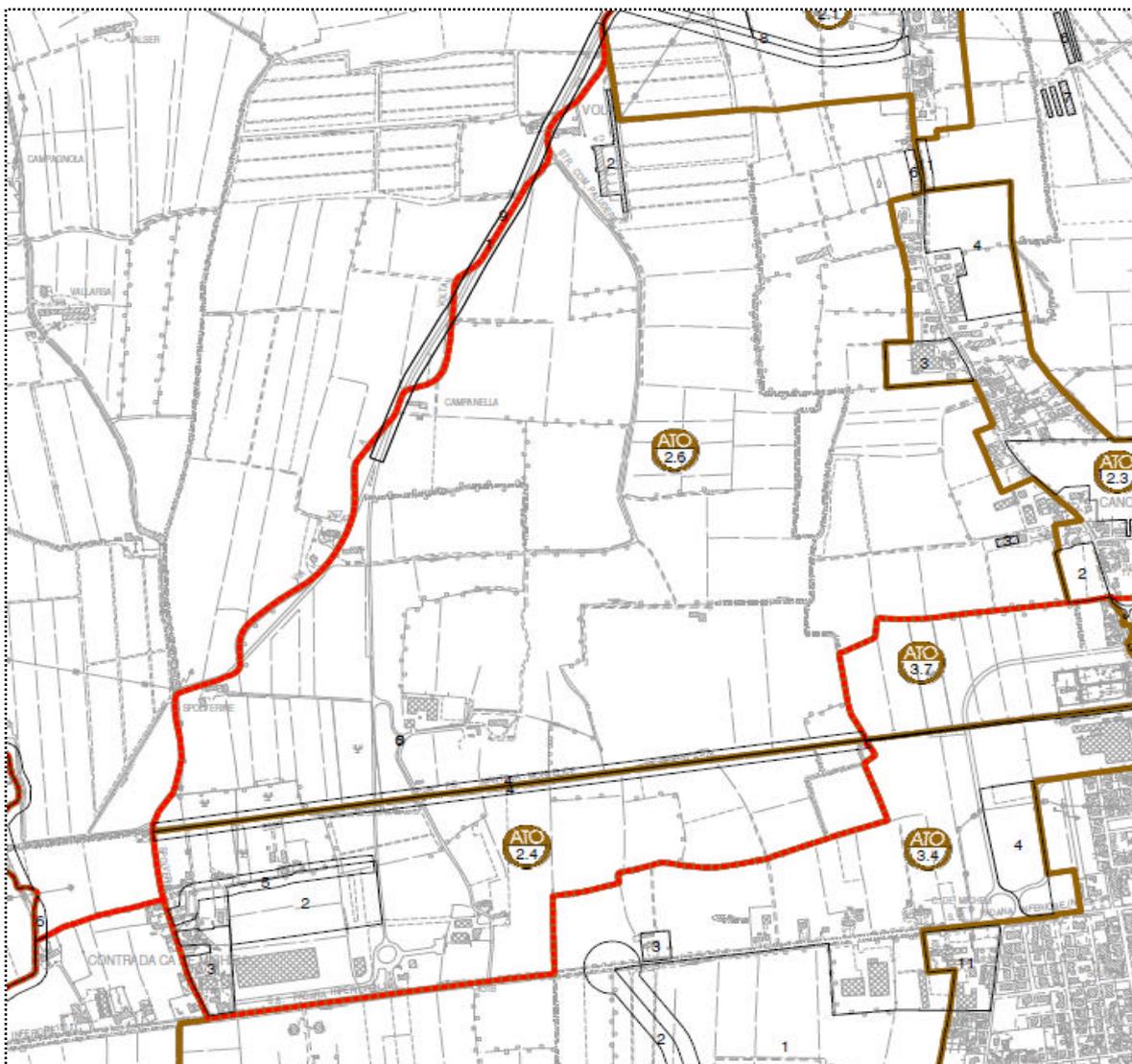
Note:

--

A.T.O. 2.6

Comune di Concamarise

A.T.O. Conca campagna sud-ovest Tipo: agricola



1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 2.6 - Concamarise campagna sud-ovest presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme di tipo agricolo.

L'ATO è delimitata a nord dall'ATO residenziale 2.1, a est dall'ATO residenziale 2.3, a sud-est dall'ATO 3.7 del Comune di Sanguinetto, a sud dall'ATO produttiva 2.4 e ad ovest dall'ATO 1.8 del Comune di Salizzole. La struttura insediativa è molto rada, è composta da alcuni aggregati agricoli individuati come nuclei di antica origine e da edifici sparsi sviluppati lungo la viabilità.

All'interno dell'ATO trova localizzazione un servizio di base a scala comunale quale l'isola ecologica.

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 2.6 è garantita da una dorsale principale SP22 in direzione nord verso Concamarise e sud verso Sanguinetto e una direttrice secondaria verso la SR10, Via Volta. A sud vi è il transito della linea ferroviaria Legnago-Nogara, ma non è presente la stazione ferroviaria data la vicinanza di quella di Sanguinetto.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

- | Individuazione di vari nuclei di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale a tutela delle abitazioni civili e dell'edificato extra attività agricola esistente.
(azione generale 2.6.A, sottogruppo a2 ambiente edificato)

- | Individuazione con visuali a tutela del varco tra l'edificato di Via Capitello.
(azione puntuale 2.6.6, sottogruppo a1 ambiente naturale)

2.2 - Insediamenti

- | Conferma individuazione Capitello votivo posto all'incrocio su Via Paludere', già identificato dal PRG, come da sottoporre a regime di tutela quale patrimonio storico-testimoniale.
(azione puntuale 2.6.5, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico)

- | Conferma/puntualizzazione di vari nuclei di Corti rurali già identificati dal PRG sottoposti a regime di tutela quale patrimonio storico-testimoniale.
(azione generale 2.6.B, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico)

- | Individuazione allevamento intensivo di Via Volta quale opera incongrua da trasferire o eliminare previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 2.6.3, sottogruppo c2 di tutela ambientale e socio-sanitaria)

- | Individuazione allevamento intensivo a Canove quale opera incongrua da trasferire o eliminare previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 2.6.4, sottogruppo c2 di tutela ambientale e socio-sanitaria)

2.3 - Viabilità

- | geometrica della sede stradale stessa che necessita di ampliamento e/o rettifica, al fine di rivalorizzare il collegamento Concamarise con la SS12.
(azione puntuale 2.6.1, sottogruppo e1-d1-c3 viabilità di connessione territoriale-di riqualificazione/valorizzazione-di tutela in generale)

- | stradale stessa che necessita di ampliamento e/o rettifica, al fine di rivalorizzare il collegamento Concamarise Centro-SS12.
(azione puntuale 2.6.2, sottogruppo e1-d1-c3 viabilità di connessione territoriale-di riqualificazione/valorizzazione-di tutela in generale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 2.6 Conca campagna sud-ovest

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale		10	20
Attività compatibili con la residenza		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
Residenziale complessivo integrato			
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc	186
-------------------------	-----------	------------

Superficie ATO	1,90 kmq
Abitanti esistenti	59 ab
Abitanti teorici aggiunti	
Totale abitanti teorici	59 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	1.770 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	
Standard urbanistici totale ab. teorici	1.770 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	1.770 mq
Standard urbanistici previsti	858 mq
Differenza standard richiesti/previsti	-912 mq

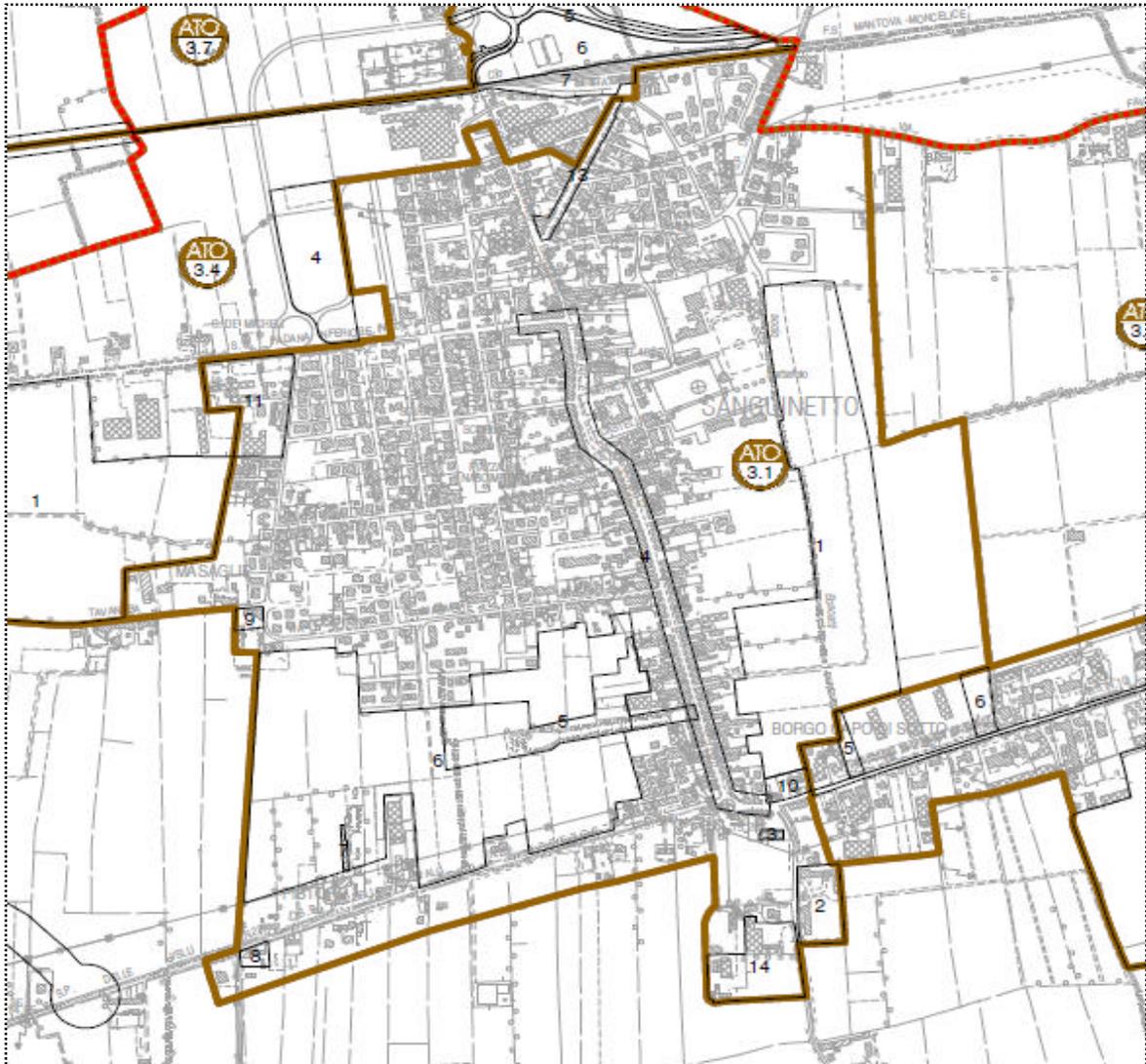
Note:

--

A.T.O. 3.1

Comune di Sanguinetto

A.T.O. Sanguinetto Tipo: residenziale



1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 3.1 - Sanguinetto, che presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO residenziali, comprende l'intero abitato residenziale del capoluogo con le località Capo di Sotto, Masaglie e Pistore.

L'ATO è delimitata a nord-ovest dall'ATO produttiva 3.4, a nord-est dal Comune di Cerea, a est dalle ATO 3.5 e 3.3 e a sud-ovest dall'ATO agricola 3.6. Il tessuto insediativo è caratterizzato da una edificazione a carattere prettamente urbano sviluppatasi attorno al forte nucleo storico del Castello, Piazza della Vittoria e Corso C. Battisti, con una successione di espansioni storiche tutte ancora ben connotate, quali la direttrice di Via Roma verso la Stazione o la maglia urbana dell'espansione moderna ad ovest del Corso C. Battisti dove l'edificato recente ha oramai saturato gli spazi fino a Via Masaglie tendendo ora verso sud; solo recentemente l'espansione ha interessato i margini nord-est fino alla linea ferroviaria ed a Cerea e i margini ad est del nucleo storico, andando qui ad integrarsi all'edificato del Corso C. Battisti sfruttando i varchi già previsti dal PRG vigente.

All'interno dell'ATO trovano localizzazione tutti i principali servizi di base a scala comunale.

Accessibilità

- | L'accessibilità all'ATO 3.1 è garantita da una dorsale principale data dalla SR10 in direzione est verso Cerea e ovest verso Nogara, fautrice dello sviluppo economico del paese ma anche apportatrice - nei tempi recenti - di un'eccessivo carico viabilistico nel centro paese, traffico che verrà risolto con la realizzazione della variante alla SR10 della Veneto strade (previsto a nord del capoluogo); completano la rete distributiva tre direttrici secondarie, la SP10 verso Concamarise, la SP23 verso Gazzo Veronese e la SP48a verso Asparetto. Non ultimo, si segnala la presenza della stazione ferroviaria di Sanguinetto, sulla tratta Legnago-Nogara, in previsione di potenziamento da parte di RFI.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

- | Nella parte sud dell'Ato mista è identificato in Via Bonzanini un'ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva, a conferma/puntualizzazione di un'area prevista dal PRG come artigianale di completamento, per la quale, data la preesistenza, il PI potrà stabilire particolari incrementi delle possibilità edificatorie già previste e la tutela degli investimenti fondiari.
(azione puntuale 3.1.14, sottogruppo a2 ambiente edificato)
- | Individuazione dell'ambito di un area servizio e distribuzione carburanti posto sulla SR10 quale ambito di urbanizzazione consolidata residenziale;
il fabbricato, originariamente posto nell'ambito del Centro Storico di Sanguinetto, ne è stato estrapolato data l'assenza di valenze architettonico-testimoniali ed in virtù nella necessità di provvedere al miglioramento dell'area servizi stessa.
(azione puntuale 3.1.10, sottogruppo a2 ambiente edificato)

2.2 - Insediamenti

- | Aree di trasformazione residenziale Sanguinetto Sud, con conferma ambito Variante comma 3 ed ulteriore ampliamento fino alla SP 23 a sud ed al limite ATO ad ovest:
all'interno dell'ambito è presente l'individuazione di una serie di aree per servizi pubblici di maggior rilevanza all'interno dell'ambito è presente anche un opera incongrua da trasferire o eliminare previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune relativa ad un'allevamento intensivo;
previsione connessioni urbane viarie di raccordo della viabilità esistente tra Via Vittorio Dolfini e la SP23/Via Pistore e tra Via Betti e Corso Cesare Batisti.
(azione puntuale 3.1.6, sottogruppo b1-e2 di trasformazione residenziale-viabilità di interesse comunale)
- | Aree di trasformazione residenziale Sanguinetto Est, a prolungamento ambito lottizzazione Convento ed ulteriore ampliamento verso sud fino ai margini edificato di Via Dossi;
l'edificazione dovrà necessariamente utilizzare i varchi esistenti tra l'edificato, procurando di garantire l'utilizzo delle aree retrostanti: ulteriori varchi potranno essere ricercati previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune;
previsione connessione urbana viaria di gronda con direttrice nord-sud (da Via Giuseppe Verdi a Via Dossi).
(azione puntuale 3.1.1, sottogruppo b1-e2 di trasformazione residenziale-viabilità di interesse comunale)
- | Conferma/puntualizzazione ambito ex poligono tiro quale area per servizi pubblici di maggior rilevanza, assieme all'area limitrofa a nord, posteriore all'edificato di Via Cesare Battisti.
(azione puntuale 3.1.5, sottogruppo b3-c1 di trasformazione per aree servizi-di tutela patrimonio storico)
- | Individuazione nuovo ambito Corte rurale, sottoposto a regime di tutela quale patrimonio storico-testimoniale.
(azione puntuale 3.1.2, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)
- | Individuazione nuovo ambito Corte rurale, sottoposto a regime di tutela quale patrimonio storico-testimoniale.
(azione puntuale 3.1.8, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)
- | Individuazione nuovo ambito Corte rurale, sottoposto a regime di tutela quale patrimonio storico-testimoniale.
(azione puntuale 3.1.9, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)

- | Estensione Centro Storico di Sanguinetto a tutta Via Roma sia per disegno urbano sia per tutelare la duplice cortina alberata.
(azione puntuale 3.1.13, sottogruppo c1.2-a1 di tutela patrimonio storico-ambiente naturale)
- | Individuazione allevamento intensivo di Via Pistore quale opera incongrua da trasferire o eliminare previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 3.1.7, sottogruppo c2 di tutela ambientale e socio-sanitaria)
- | Individuazione area di riqualificazione in corrispondenza PIRUEA di Via Vicolo Capo di Sotto approvato ma da attuarsi per attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi, nonchè le attività già previste dal PIRUEA stesso:
individuazione del silos granaglie presente nell'ambito quale opera incongrua da eliminare previo riconoscimento previsioni del Piruea o l'applicazione di forme di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 3.1.3, sottogruppo d1 di riqualificazione/valorizzazione)
- | Conferma/puntualizzazione dell'ambito manifatture tabacchi di Via Cà dei Micheli quale area di riqualificazione, per attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi;
individuazione alcuni edifici dell'area manifattura tabacchi come complessi a valore testimoniale da tutelare.
(azione puntuale 3.1.11, sottogruppo d1-c1 di riqualificazione/valorizzazione-di tutela patrimonio storico)

2.3 - Viabilità

- | Individuazione Corso C. Battisti come tratto viario sovraccarico in cui ridurre e contenere i flussi veicolari soprattutto pesanti al fine di rivalorizzarlo quale asse storico del paese;
Individuazione incrocio tra Corso Vittorio Emanuele II e Via Armando Diaz quale intersezione sovraccarica altamente pericolosa da risolvere sia con interventi sulla sede stradale sia con la riduzione del flusso autoveicolare (Variante Veneto Strade alla Sr 10).
(azione puntuale 3.1.4, sottogruppo e1-d1-c3 viabilità di connessione territoriale-di riqualificazione/valorizzazione-di tutela in generale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 3.1 Sanguinetto

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale	151.984 mc	10	20
Attività compatibili con la residenza	30.397 mc	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
	7.599 mq		
Residenziale complessivo integrato	182.381 mc		
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc	186
-------------------------	-----------	------------

Superficie ATO	1,80 kmq
Abitanti esistenti	2.944 ab
Abitanti teorici aggiunti	817 ab
Totale abitanti teorici	3.761 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	88.320 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	24.514 mq
Standard urbanistici totale ab. teorici	112.834 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	7.599 mq
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	120.433 mq
Standard urbanistici previsti	110.496 mq
Differenza standard richiesti/previsti	-9.937 mq

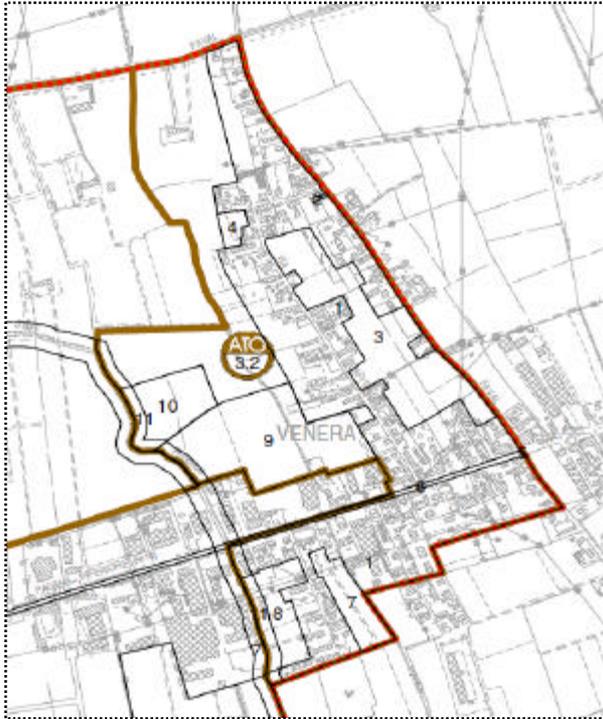
Note:

--

A.T.O. 3.2

Comune di Sanguinetto

A.T.O. Venera Tipo: residenziale



1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 3.2 - Venera, presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO residenziali, ed è relativa all'abitato di Venera a nord e a sud dalla SR10.

L'ATO è delimitata a nord dal Comune di Cerea, a est e a sud dal Comune di Casaleone e a ovest dalle ATO produttiva 3.3 e agricola 3.5. L'abitato, già oggetto nel PRG vigente di un PP che ha sortito scarsi esiti, è caratterizzato da un tessuto insediativo molto disordinato e frammentato, racchiuso nell'ambito nord - più consistente - tra la SR10, Via Faval e Via Capitello, e nell'ambito sud tra la SR10 e il confine con Casaleone; in entrambi gli ambiti si rilevano alcuni vuoti edilizi che andranno integrati, mentre riguardo alle possibili direttrici di espansione, data la presenza del confine comunale ad est e a sud, permane la sola direttrice ovest. L'ATO è contigua a sud con l'area produttiva ed è spesso interessata dalla presenza di piccole attività artigianali fuori zona cresciute nel tessuto residenziale, attività oggi in parte dismesse.

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 3.2 è garantita da una doppia dorsale principale data da Via Faval e Via Capitello che confluiscono a sud nelle SR10, e a nord nella direttrice secondaria di Via Faval che procede verso Asparetto e verso Casaleone.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

Azione di miglioramento della qualità urbana estesa all'intero abitato di Venera in precedenza interessata da un PP, annullando lo stesso ed in particolare l'individuazione dei nuovi volumi dati dallo stesso PP, ed individuando in alternativa delle zone di trasformazione residenziale e relativa connessione urbana viaria; nelle aree già consolidate, dato il degrado dell'edificato, si prevedono incentivi edilizi eventualmente anche in forma di Credito edilizio o di incrementi volumetrici per chi demolisce volumi incoerenti con il tessuto urbano o particolarmente degradati, o per nuove sistemazioni che assumano interesse pubblico; vedere punti seguenti per gli obiettivi di dettaglio.
(azione puntuale 3.2.1, sottogruppo a2-d1 ambiente edificato-di riqualificazione/valorizzazione)

- Individuazione del corso d'acqua Scolo Sanuda quale corridoio ecologico secondario.
(azione puntuale 3.2.11, sottogruppo a1.5 ambiente naturale)

2.2 - Insediamenti

- Individuazione aree di trasformazione residenziale per la parte non edificata sopra via Capitello, già interessate da interventi di edificazione previsti dal PP.
(azione puntuale 3.2.4, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)
- Individuazione aree di trasformazione residenziale per le parti non edificate limitrofe a Via Borghetto lato est, già interessate da interventi di edificazione previsti dal PP.
(azione puntuale 3.2.7, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)
- Individuazione aree di trasformazione residenziale per le parti non edificate limitrofe a Via Borghetto lato ovest, già interessate da interventi di edificazione previsti dal PP;
l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto ambientale limitrofo dello Scolo Sanuda, adottando opportune attenzioni tipologiche-costruttive e/o prevedendo specifici interventi "verdi" atti a rispettare il corridoio ecologico.
(azione puntuale 3.2.8, sottogruppo b1-a1 di trasformazione residenziale-ambiente naturale)
- Individuazione aree di trasformazione residenziale per le parti non edificate comprese tra Via Capitello e Via Faval, già interessate da interventi di edificazione previsti dal PP;
previsione connessione urbana viaria di by-pass tra Via Capitello e Via Faval con direttrice est-ovest.
(azione puntuale 3.2.3, sottogruppo b1-e2 di trasformazione residenziale-viabilità di interesse comunale)
- Area di trasformazione residenziale Venera Ovest, con conferma ed ampliamento ambito già previsto da PRG;
previsione connessione urbana viaria di penetrazione con direttrice nord-sud fino alla nuova zona a servizi di interesse comune;
l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto ambientale limitrofo dello Scolo Sanuda, adottando opportune attenzioni tipologiche-costruttive e/o prevedendo specifici interventi "verdi" atti a rispettare il corridoio ecologico.
(azione puntuale 3.2.9, sottogruppo b1-a1-e2 di trasformazione residenziale-ambiente naturale-viabilità di interesse comunale)
- Individuazione nuova zona per servizi di interesse comune di maggior rilevanza destinata a campo sportivo;
l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto ambientale limitrofo dello Scolo Sanuda, adottando opportune attenzioni tipologiche-costruttive e/o prevedendo specifici interventi "verdi" atti a rispettare il corridoio ecologico.
(azione puntuale 3.2.10, sottogruppo b3-a1 di trasformazione per aree servizi-ambiente naturale)

2.3 - Viabilità

- Individuazione incrocio tra Via Faval e Via Venera quale intersezione sovraccarica altamente pericolosa da risolvere con interventi sulla sede stradale.
(azione puntuale 3.2.5, sottogruppo e1-c3 viabilità di connessione territoriale-di tutela in generale)
- Individuazione incrocio tra Via Capitello e Via Venera quale intersezione sovraccarica altamente pericolosa da risolvere anche con interventi sulla sede stradale.
(azione puntuale 3.2.6, sottogruppo e1-c3 viabilità di connessione territoriale-di tutela in generale)
- Individuazione incrocio tra Via Capitello e Via Faval quale intersezione sovraccarica altamente pericolosa da risolvere anche con interventi sulla sede stradale e/o sugli edifici posti immediatamente a ridosso dello stesso, che vengono indicati quale opera incongrua da trasferire o risagomare previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 3.2.2, sottogruppo e2-c3 viabilità di interesse comunale-di tutela in generale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 3.2 Venera

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale	69.941 mc	10	20
Attività compatibili con la residenza	13.988 mc	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
	3.497 mq		
Residenziale complessivo integrato	83.929 mc		
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc	186
-------------------------	-----------	------------

Superficie ATO	0,50 kmq
Abitanti esistenti	506 ab
Abitanti teorici aggiunti	376 ab
Totale abitanti teorici	882 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	15.180 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	11.281 mq
Standard urbanistici totale ab. teorici	26.461 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	3.497 mq
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	29.958 mq
Standard urbanistici previsti	28.130 mq
Differenza standard richiesti/previsti	-1.828 mq

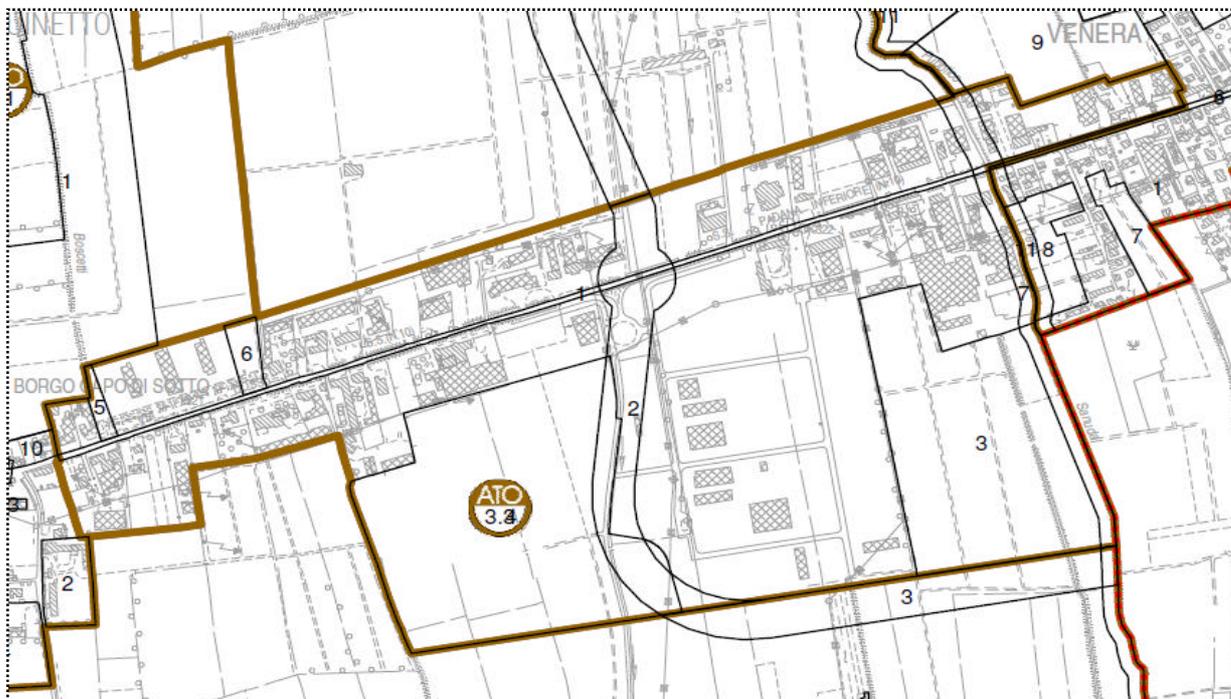
Note:

--

A.T.O. 3.3

Comune di Sanguinetto

A.T.O. a.p. Sanguinetto sud-est Tipo: produttiva



1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 3.3 - a.p. Sanguinetto sud-est, presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO produttive, e comprende tutte le zone artigianali/commerciali del cosiddetto Liston piccolo (relativo alle attività produttive sulla SR10 tra Sanguinetto e Cerea).

L'ATO è collocata tra l'ATO 3.1 di Sanguinetto capoluogo e 3.2 Venera, ed è inoltre delimitata a nord dall'ATO 3.5 agricola, ad est dal Comune di Casaleone, a sud dall'ATO 3.6 agricola e ad ovest dall'ATO 3.1 capoluogo. Il tessuto insediativo è caratterizzata da due componenti principali: a nord, lungo la strada SR10 vi è un continuo insediamento produttivo lineare lungo la SR10, parte frutto di insediamenti indipendenti parte di lottizzazioni produttive: nella parte centrale è invece collocata una recente lottizzazione produttiva protesa verso sud che trovava limite su una previsione viabilistica non attuata (variante bassa alla SR10).

All'interno dell'ATO non si rilevano nuclei abitativi, fatte salve le molte abitazioni connesse alle stesse attività

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 3.3 è garantita dalla dorsale principale SR10 in direzione est verso Cerea e ovest verso Sanguinetto e da una direttrice secondaria verso Sustinenza, via Campaiaro.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

Azione di miglioramento della qualità urbana estesa alle zone produttive consolidate in precedenza interessate in parte da PP, annullando quindi in particolare l'obbligo dei comparti ed individuando, dato comunque il livello mediamente sufficiente dei servizi esistenti, delle zone di urbanizzazione consolidata dove si potranno prevedere incentivi edilizi o incrementi volumetrici per favorire il completamento delle opere;

il PI potrà anche prevedere la possibilità di realizzazione di seconde abitazioni per i figli, legate alla presenza di aziende minime vitali.

(azione generale 3.3.A, sottogruppo a2-d1 ambiente edificato-di riqualificazione/valorizzazione)

- | Inserimento di area per servizi di interesse comunale a tutela varchi di passaggio delle cortine edificate, posti in previsione della connessione urbana viaria di gronda con direttrice nord-sud (Via Verdi/Via Dossi) prevista in Ato 3.1. (azione puntuale 3.3.5, sottogruppo a2-e2 ambiente edificato-viabilità di interesse comunale)
- | Inserimento di area per servizi di interesse comunale a tutela varchi di passaggio delle cortine edificate, posti in previsione di possibili futuri transiti viari. (azione puntuale 3.3.6, sottogruppo a2-e2 ambiente edificato-viabilità di interesse comunale)

2.2 - Insediamenti

- | Aree di trasformazione industriale-artigianale posta a ridosso della recente zona produttiva (lato Ovest) a saturazione fino al confine con Casaleone:
l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto ambientale limitrofo dello Scolo Sanuda, adottando opportune attenzioni tipologiche - costruttive e/o prevedendo specifici interventi "verdi" atti a rispettare il corridoio ecologico".
(azione puntuale 3.3.3, sottogruppo b2 di trasformazione produttiva)
- | Aree di trasformazione industriale-artigianale posta a ridosso della recente zona produttiva (lato Est), che graviterà sulla viabilità già esistente eventualmente potenziata in virtù del corridoio per nuova viabilità di connessione territoriale asservito al collegamento con il futuro casello di Casaleone dell'Autostrada Nogara-Mare.
(azione puntuale 3.3.4, sottogruppo b2-e1 di trasformazione produttiva-viabilità di connessione territoriale)

2.3 - Viabilità

- | Inserimento corridoio per nuova viabilità di connessione territoriale asservito al collegamento tra 1-futuro casello di Casaleone dell'Autostrada Nogara-Mare 2-Via Dossi e zona produttiva 3-tracciato della variante Veneto Strade alla SR10;
nuova rotonda di innesto su via Dossi e verifiche necessità eventuale potenziamento tratto viabilità esistente.
(azione puntuale 3.3.2, sottogruppo e1.5 viabilità di connessione territoriale)
- | Individuazione Via Dossi (attuale SR10 in via di dismissione data la previsione nuovo tracciato Variante Veneto Strade alla SR10) come tratto viario sovraccarico in cui contenere i flussi veicolari di interesse sovracomunale al fine di rivalorizzarlo quale asse strada-mercato prettamente commerciale:
verificare in sede di PI ed a fronte della dismissione da SR la necessità delle controstrade su i 2 lati, già esistente per alcuni tratti, e degli accessi ai lotti liberi.
(azione puntuale 3.3.1, sottogruppo e1-d1-c3 viabilità di connessione territoriale-di riqualificazione/valorizzazione-di tutela in generale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 3.3 a.p. Sanguinetto sud-est

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale		10	20
Attività compatibili con la residenza		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
Residenziale complessivo integrato			
Industriale e artigianale	300.969 mq	10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc	186
-------------------------	-----------	------------

Superficie ATO	0,98 kmq
Abitanti esistenti	155 ab
Abitanti teorici aggiunti	
Totale abitanti teorici	155 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	4.650 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	
Standard urbanistici totale ab. teorici	4.650 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	4.650 mq
Standard urbanistici previsti	2.999 mq
Differenza standard richiesti/previsti	-1.651 mq

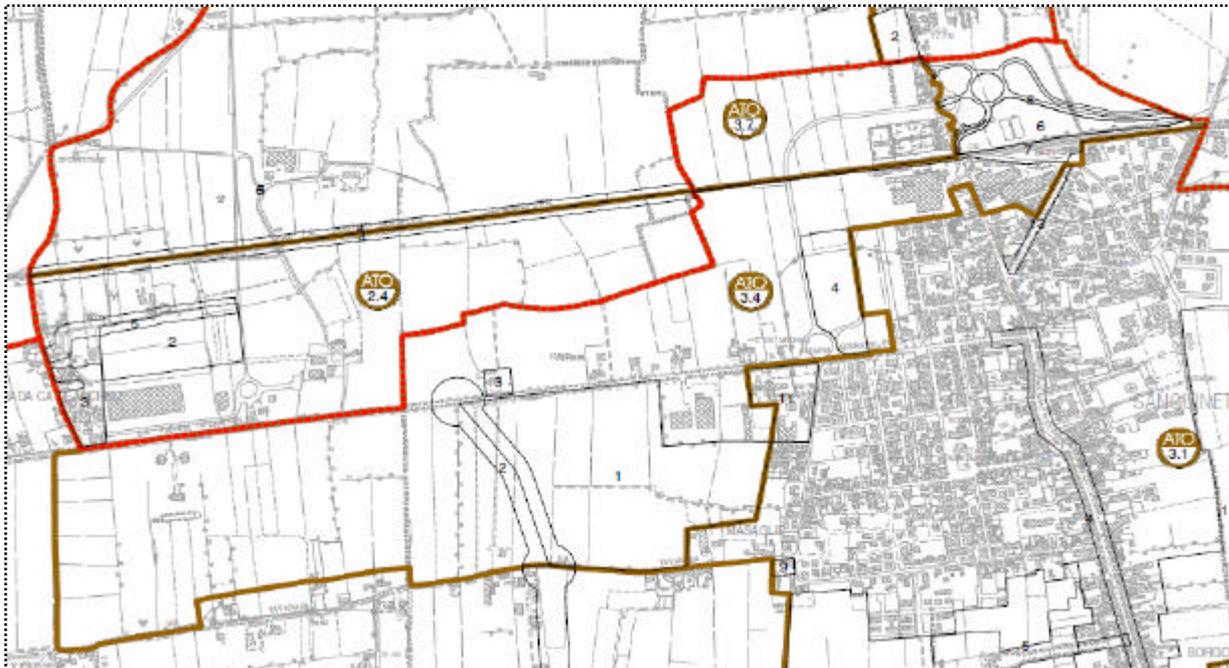
Note:

--

A.T.O. 3.4

Comune di Sanguinetto

A.T.O. a.p. Sanguinetto nord Tipo: produttiva



1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 3.4 - a.p. Sanguinetto nord che presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO produttive, non comprende insediamenti urbani rilevanti.

L'ATO è delimitata a nord dalla tratta ferroviaria Legnago-Nogara, che la divide dall'ATO 3.7, e dall'ATO 2.3 del Comune di Concamarise, a nord-est dal Comune di Cerea, a sud-est dall'ATO 3.1 Sanguinetto capoluogo, a sud-ovest dall'ATO 3.6 agricola e a nord-ovest dall'ATO 2.4 del Comune di Concamarise. Il tessuto insediativo è del tipo rado, frutto di addizioni successive sviluppatasi in parte lungo la ferrovia (stabilimento Knorr) e parte lungo la SR10 (manifattura tabacchi), ricucito recentemente con la realizzazione del nuovo sovrappasso ferroviario che ha delimitato i margini di crescita sul lato nord; sul lato ovest l'ambito è delimitato da una previsione viabilistica di PRG relativa al collegamento tra la SR10 e la SP23.

All'interno dell'ATO, nell'ambito a nord della SR10, si rileva una urbanizzazione diffusa a carattere residenziale sviluppatasi in linea sulla la SR10.

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 3.4 è garantita da una dorsale principale SR10 in direzione est verso Sanguinetto/Cerea e ovest verso Nogara e una direttrice secondaria SP22 verso Concamarise congiunte tra loro dal sovrappasso ferroviario di recente realizzazione. Sul lato est dell'ATO è previsto il punto di arrivo della variante alla SR10 della Veneto strade (ad innesto con la SP22 ed il citato sovrappasso). Si segnala l'adiacenza della variante della SR10 alla stazione ferroviaria di Sanguinetto, posta sulla tratta Legnago-Nogara, e in previsione di potenziamento da parte di RFI.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

Individuazione di un nucleo di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale a tutela delle abitazioni civili e dell'edificato extra attività agricola esistente.
(azione generale 3.4.A, sottogruppo a2 ambiente edificato)

2.2 - Insediamenti

- 1 Aree di trasformazione per nuovo insediamento commerciale-direzionale posto tra la SR10 (Via Cà dei Micheli) e Via Tavanara, ed estesa tra l'abitato di Sanguinetto ed il corridoio per nuova viabilità di connessione territoriale; l'area interessa anche una porzione dell'attuale manifattura tabacchi solo in piccola parte edificata. (azione puntuale 3.4.1, sottogruppo b2-e1 di trasformazione produttiva-viabilità di connessione territoriale)

- 1 Conferma/puntualizzazione aree di trasformazione industriale-artigianale di via dell'Industria, con prolungamento dell'ambito fino a Via Cà dei Micheli; su Via Cà dei Micheli dovrà essere prevista una fascia di cuscinetto verde verso la zona residenziale ad ovest. (azione puntuale 3.4.4, sottogruppo b2 di trasformazione produttiva)

- 1 Individuazione nuova zona per servizi di interesse comune di maggior rilevanza destinata a parcheggio e servizi per la stazione ferroviaria di Sanguinetto necessaria per il previsto potenziamento della stessa a livello di linea collegamento metropolitano, prevista a margine della Variante alla SR10 della Veneto Strade. (azione puntuale 3.4.6, sottogruppo b3 di trasformazione per aree servizi)

- 1 Individuazione nuovo ambito Corte rurale, sottoposto a regime di tutela quale patrimonio storico-testimoniale. (azione puntuale 3.4.3, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)

2.3 - Viabilità

- 1 Inserimento corridoio per nuova viabilità di connessione territoriale variante Veneto Strade alla SR10, con nuove rotoarie di innesto su Viale Rimembranza. (azione puntuale 3.4.5, sottogruppo e1.2 viabilità di connessione territoriale)

- 1 Inserimento corridoio per nuova viabilità di connessione territoriale asservito al collegamento tra 1-SR10/Via Cà dei Micheli (con relativa previsione area commerciale-direzionale) 2-Via Tavanara 3-SP43/Via Pistore; nuove rotoarie di innesto su arterie esistenti. (azione puntuale 3.4.2, sottogruppo e1.6 viabilità di connessione territoriale)

- 1 Individuazione tracciato ferrovia Legnago-Nogara quale barriera infrastrutturale da risolvere per la realizzazione della nuova area parcheggio e servizi per la Stazione ferroviaria di Sanguinetto. (azione puntuale 3.4.7, sottogruppo e1-c3 viabilità di connessione territoriale-di tutela in generale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 3.4 a.p. Sanguinetto nord

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale		10	20
Attività compatibili con la residenza		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
Residenziale complessivo integrato			
Industriale e artigianale	33.740 mq	10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale	205.300 mq	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
	70.000 mq slp		

Abitante teorico	mc	186
-------------------------	-----------	------------

Superficie ATO	0,70 kmq
Abitanti esistenti	68 ab
Abitanti teorici aggiunti	
Totale abitanti teorici	68 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	2.040 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	
Standard urbanistici totale ab. teorici	2.040 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	2.040 mq
Standard urbanistici previsti	19.337 mq
Differenza standard richiesti/previsti	17.297 mq

Note:

--

A.T.O. 3.5

Comune di Sanguinetto

A.T.O. Sanguinetto campagna est Tipo: agricola



1 - IDENTIFICAZIONE

- L'ATO 3.5 - Sanguinetto campagna est, presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme di tipo agricolo. L'ATO è delimitata a nord dal Comune di Cerea, a est dall'ATO 3.2 Venera, a sud dall'ATO 3.3 produttiva e a ovest dall'ATO 3.1 capoluogo. La struttura insediativa è composta da piccoli aggregati agricoli, alcuni individuati come zone ad urbanizzazione diffusa.

Accessibilità

- L'accessibilità all'ATO 3.5 è garantita a nord da via Filzi che funge da dorsale principale, in direzione est verso Asparetto e ovest verso Sanguinetto.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

- Individuazione di vari nuclei di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale a tutela delle abitazioni civili e dell'edificato extra attività agricola esistente.

(azione generale 3.5.A, sottogruppo a2 ambiente edificato)

- Inserimento corridoio per nuova viabilità di connessione territoriale asservito al collegamento tra 1-futuro casello di Casaleone dell'Autostrada Nogara-Mare 2-Via Dossi e zona produttiva 3-tracciato della variante Veneto Strade alla SR10.

(azione puntuale 3.5.1, sottogruppo e1.5 viabilità di connessione territoriale)

2.2 - Insediamenti

|

2.3 - Viabilità

- Inserimento corridoio per nuova viabilità di connessione territoriale asservito al collegamento tra 1-futuro casello di Casaleone dell'Autostrada Nogara-Mare 2-Via Dossi e zona produttiva 3-tracciato della variante Veneto Strade alla SR10.

(azione puntuale 3.5.1, sottogruppo e1.5 viabilità di connessione territoriale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 3.5 Sanguinetto campagna est

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale		10	20
Attività compatibili con la residenza		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
Residenziale complessivo integrato			
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc	186
-------------------------	-----------	------------

Superficie ATO	1,07 kmq
Abitanti esistenti	35 ab
Abitanti teorici aggiunti	
Totale abitanti teorici	35 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	1.050 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	
Standard urbanistici totale ab. teorici	1.050 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	1.050 mq
Standard urbanistici previsti	
Differenza standard richiesti/previsti	-1.050 mq

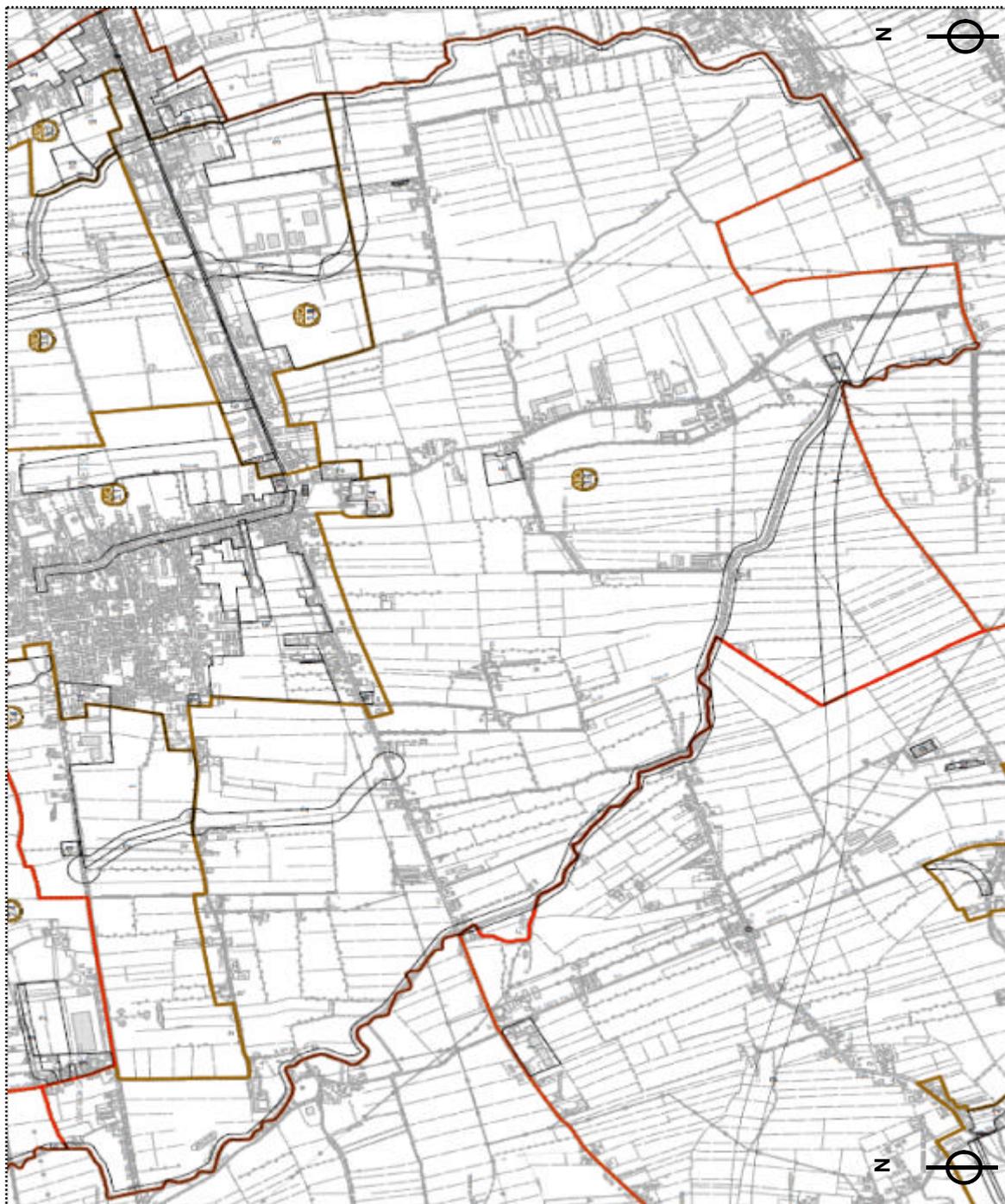
Note:

--

A.T.O. 3.6

Comune di Sanguinetto

A.T.O. Sanguinetto campagna Tipo: agricola



1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 3.6 - Sanguinetto campagna che presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme di tipo agricolo, comprende buona parte del territorio rurale del Comune.

L'ATO è delimitata a nord dall'ATO 2.4 del Comune di Concamarise e dalle ATO 3.4, 3.1 e 3.3, a est e a sud dal Comune di Casaleone e a sud-ovest, lungo il fiume Tregnon, dall'ATO 4.9 del Comune di Gazzo Veronese e dal Comune di Nogara. La struttura insediativa è composta da consistenti aggregati agricoli identificabili negli edifici sparsi sviluppati lungo le strade che tracciano l'ATO, quali Ca' de Micheli, Via Tavanara, Via Pistore, Via Bonzanini e località Rangona, alcuni identificabili come nuclei di antica origine.

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 3.6 è garantita da due dorsali principali che prendono spunto a Sanguinetto da Capo di Sotto, Via Pistore/SP23 in direzione est verso Gazzo Veronese, e Via Bonzanini in direzione sud verso Sustinenza; al margine nord permane invece la SR10. Completa la rete una fitta serie di dorsali secondarie.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

Individuazione del corso d'acqua Tregnon quale corridoio ecologico secondario.
(azione puntuale 3.6.1, sottogruppo a1.1 ambiente naturale)

Individuazione del corso d'acqua Scolo Sanuda quale corridoio ecologico secondario.
(azione puntuale 3.6.7, sottogruppo a1.5 ambiente naturale)

Individuazione di vari nuclei di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale a tutela delle abitazioni civili e dell'edificato extra attività agricola esistente.
(azione generale 3.6.B, sottogruppo a2 ambiente edificato)

2.2 - Insediamenti

Individuazione di una zona per servizi di interesse comune di maggior rilevanza destinata ad attività sportivo-ricreative di equitazione, collocata in Via Bonzanini;
al fine di una riqualificazione dell'ambito sono previste anche altre attività sportivo-ricreative e di bar-ristorazione, con anche riconversione volumi esistenti e/o nuovi volumi per l'attività prevista;
l'intervento dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto ambientale limitrofo del Fiume Tregnon, adottando opportune attenzioni tipologiche - costruttive e/o prevedendo specifici interventi "verdi" atti a rispettare il corridoio ecologico.
(azione puntuale 3.6.8, sottogruppo b3-a1 di trasformazione per aree servizi-ambiente naturale)

Riconoscimento quale area per servizi di interesse comune dell'ambito di una attività di pesca sportiva privata già esistente, collocata in Via Bonzanini in una ex cava da tempo non più oggetto di escavazioni;
al fine di una riqualificazione dell'ambito sono previste anche altre attività sportivo-ricreative e di bar-ristorazione, con anche riconversione volumi esistenti e/o nuovi volumi per attività di agriturismo.
(azione puntuale 3.6.5, sottogruppo b3-a2-d1 di trasformazioni per aree servizi-ambiente edificato-di riqualificazione/valorizzazione)

Individuazione di vari nuovi ambiti per Corti rurali sottoposti a regime di tutela quale patrimonio storico-testimoniale.
(azione generale 3.6.A, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)

Individuazione allevamento intensivo di Via Campaiaro/Via Rangona quale opera incongrua da trasferire o eliminare previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 3.6.6, sottogruppo c2 di tutela ambientale e socio-sanitaria)

2.3 - Viabilità

Inserimento corridoio per nuova viabilità di connessione territoriale Autostrada Nogara-Mare.
(azione puntuale 3.6.4, sottogruppo e1.3 viabilità di connessione territoriale)

- | Inserimento corridoio per nuova viabilità di connessione territoriale asservito al collegamento tra 1-futuro casello di Casaleone dell'Autostrada Nogara-Mare 2-Via Dossi e zona produttiva 3-tracciato della variante Veneto Strade alla SR10.
(azione puntuale 3.6.3, sottogruppo e1.5 viabilità di connessione territoriale)

- | Inserimento corridoio per nuova viabilità di connessione territoriale asservito al collegamento tra 1-SR10/Via Cà dei Micheli (con relativa previsione area commerciale-direzionale) 2-Via Tavanara 3-SP43/Via Pistore;
nuove rotatorie di innesto su arterie esistenti.
(azione puntuale 3.6.2, sottogruppo e1.6 viabilità di connessione territoriale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 3.6 Sanguinetto campagna

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale		10	20
Attività compatibili con la residenza		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
Residenziale complessivo integrato			
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico mc 186

Superficie ATO	8,43 kmq
Abitanti esistenti	398 ab
Abitanti teorici aggiunti	
Totale abitanti teorici	398 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	11.940 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	
Standard urbanistici totale ab. teorici	11.940 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	11.940 mq
Standard urbanistici previsti	16.985 mq
Differenza standard richiesti/previsti	5.045 mq

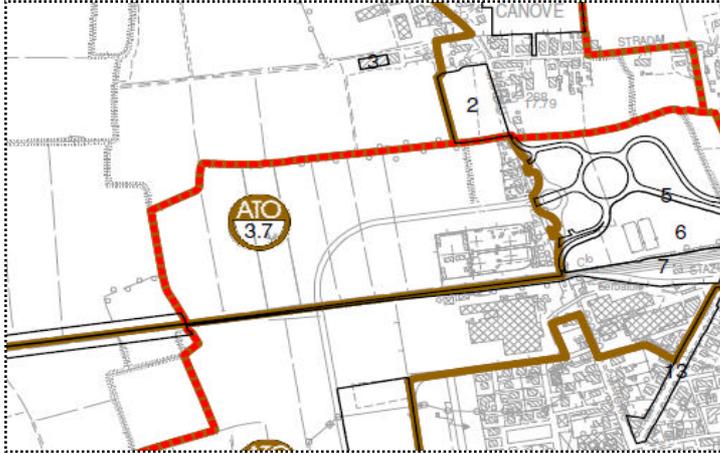
Note:

--

A.T.O. 3.7

Comune di Sanguinetto

A.T.O. Sanguinetto campagna nord Tipo: agricola



1 - IDENTIFICAZIONE

- | L'ATO 3.7 - Sanguinetto campagna nord presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme di tipo agricolo. L'ATO, dalle limitate dimensioni, è delimitata a ovest e a nord dalle ATO 2.6 e 2.3 del Comune di Concemarise, a est e a sud dall'ATO 3.4 divisa dalla tratta ferroviaria Legnago-Nogara; si segnala la recente realizzazione del nuovo sovrappasso ferroviario di collegamento tra la SR10 e la SP22. All'interno dell'ATO trova localizzazione un servizio di base a scala comunale quale il cimitero.

Accessibilità

- | L'accessibilità all'ATO 3.7 è garantita da una dorsale principale SP22 in direzione nord verso Concemarise e sud verso Sanguinetto.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

|

2.2 - Insediamenti

|

2.3 - Viabilità

- | Individuazione tracciato ferrovia Legnago-Nogara quale barriera infrastrutturale da risolvere per la realizzazione della nuova area parcheggio e servizi per la Stazione ferroviaria di Sanguinetto.
(azione generale 3.7.A, sottogruppo e1-c3 viabilità di connessione territoriale-di tutela in generale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 3.7 Sanguinetto campagna nord

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale		10	20
Attività compatibili con la residenza		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
Residenziale complessivo integrato			
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc 186
-------------------------	---------------

Superficie ATO	0,16 kmq
Abitanti esistenti	12 ab
Abitanti teorici aggiunti	
Totale abitanti teorici	12 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	360 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	
Standard urbanistici totale ab. teorici	360 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	360 mq
Standard urbanistici previsti	15.550 mq
Differenza standard richiesti/previsti	15.190 mq

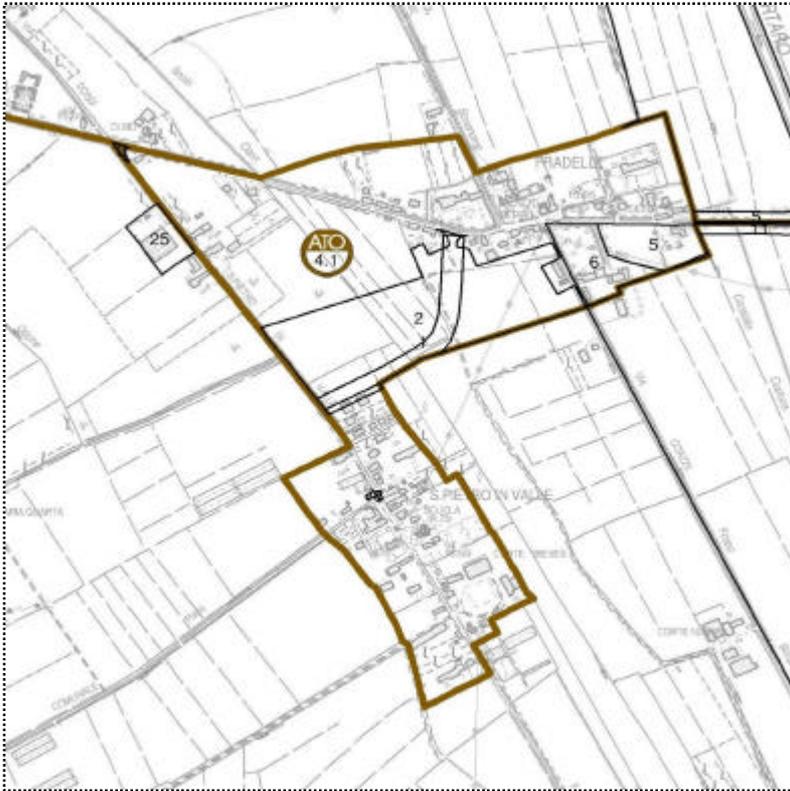
Note:

--

A.T.O. 4.1

Comune di Gazzo Veronese

A.T.O. S. Pietro-Pradelle Tipo: residenziale



1 - IDENTIFICAZIONE

- L'ATO 4.1 - S. Pietro-Pradelle, presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO residenziali, e comprende gli abitati di San Pietro a sud e Pradelle a nord lungo la SP23. L'ATO è delimitata a nord dall'ATO agricola 4.8 e a sud dall'ATO agricola di tutela 4.10; il tessuto insediativo, indipendente tra i due abitati, è in entrambi i casi caratterizzato da una edificazione lineare sviluppatasi lungo le viabilità, in parte a carattere storico (Palazzo dei Merli, Corte Treves). I due abitati, comunque limitrofi e fortemente legati tra loro, dividono alcuni servizi e risentono di una assenza di collegamento viario interno diretto. All'interno dell'ATO trovano localizzazione alcuni servizi di base a scala sovralocale, quale la sede del WWF legata alla gestione dell'Oasi del Busatello, e comunale quali la parrocchia e i campi da gioco.

Accessibilità

- L'accessibilità all'ATO 4.1 è garantita da due dorsali principali, la SP23, che si sviluppa in direzione est verso Gazzo e ovest verso Villimpenta/Mantova, e da Via Olmo San Pietro, che si innesta sulla prima e serve l'abitato di San Pietro; completano la rete distributiva una serie di direttrici secondarie di penetrazione nel territorio agricolo

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

- Individuazione di vari nuclei di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale a tutela delle abitazioni civili e dell'edificato extra attività agricola esistente.
(azione generale 4.1.A, sottogruppo a2 ambiente edificato)

2.2 - Insediamenti

- | Aree di trasformazione residenziale San Pietro-Pradelle a saturazione abitato di Pradelle dietro a Via G. Rossini e Via Coazze e ad espansione verso Nord abitato di San Pietro, delimitata a Nord da un limite di edificazione e a Sud dai margini Ato;
previsione connessione urbana viaria prevista da PRG tra l'abitato di Pradelle e quello di San Pietro in Valle.
(azione puntuale 4.1.2, sottogruppo b1-e2 di trasformazione residenziale-viabilità di interesse comunale)

- | Conferma/puntualizzazione ambito chiesetta di Pradelle quale area per servizi pubblici di maggior rilevanza, con ridefinizione del limite con la limitrofa Corte Montanari - Noci lungo il tracciato di pertinenza figurativa della stessa.
(azione puntuale 4.1.5, sottogruppo b3-c1 di trasformazione per aree servizi-di tutela patrimonio storico)

- | Ridefinizione ambito Corte Montanari, Noci già identificata dal PRG, lungo il tracciato di pertinenza figurativa della stessa.
(azione puntuale 4.1.6, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)

- | Individuazione di un fabbricato in parte non in uso posto in prossimità dell'incrocio sovraccarico tra Via Olmo San Pietro e Via Piani quale opera incongrua da demolire ai fini del miglioramento del suddetto incrocio, previo riconoscimento di forme di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune;
il fabbricato, originariamente posto nell'ambito del Centro Storico di San Pietro in Valle, ne è stato estrapolato date le modeste valenze architettonico-testimoniali ed in virtù nella necessità di provvedere al miglioramento delle soluzioni viabilistiche inerenti all'incrocio citato.
(azione puntuale 4.1.7, sottogruppo c3-d1 di tutela in generale-di riqualificazione/valorizzazione)

2.3 - Viabilità

- | Individuazione incrocio tra SP23/Via Gioacchino Rossini e Via Olmo San Pietro quale intersezione sovraccarica altamente pericolosa da risolvere con interventi sulla sede stradale e/o con viabilità alternativa.
(azione puntuale 4.1.3, sottogruppo e1-c3 viabilità di connessione territoriale-di tutela in generale)

- | Inserimento direttrice per l'organizzazione delle connessioni urbane per la già prevista da PRG connessione interna tra l'abitato di San Pietro in Valle e quello di Pradelle, specificatamente tra 1-SP23/Via Gioacchino Rossini 2-Via Olmo San Pietro.
(azione puntuale 4.1.1, sottogruppo e2 viabilità di interesse comunale)

- | Individuazione incrocio tra Via Olmo San Pietro e Via Piani quale intersezione sovraccarica altamente pericolosa da risolvere con interventi sulla sede stradale e sull'edificato esistente.
(azione puntuale 4.1.8, sottogruppo e2-c3 viabilità di interesse comunale-di tutela in generale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 4.1 S. Pietro-Pradelle

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale	75.083 mc	10	20
Attività compatibili con la residenza	15.017 mc	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
	3.754 mq		
Residenziale complessivo integrato	90.099 mc		
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc 186
-------------------------	---------------

Superficie ATO	0,52 kmq
Abitanti esistenti	346 ab
Abitanti teorici aggiunti	404 ab
Totale abitanti teorici	750 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	10.380 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	12.110 mq
Standard urbanistici totale ab. teorici	22.490 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	3.754 mq
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	26.244 mq
Standard urbanistici previsti	43.892 mq
Differenza standard richiesti/previsti	17.648 mq

Note:

--

A.T.O. 4.2

Comune di Gazzo Veronese

A.T.O. Gazzo Tipo: residenziale



1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 4.2 - Gazzo, che presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO residenziali, comprende l'abitato di Gazzo Veronese con le località di Cantarane e Le Bocche.

L'ATO è delimitata a nord dall'ATO 4.8 agricola e 4.7 produttiva e a sud dall'ATO 4.10 agricola di tutela. Il tessuto insediativo è caratterizzato da un nucleo storico sviluppatosi a margine della viabilità storica (ora SP 23) e del fiume Tartaro, attorno alle rimarchevoli Ville ed alla Pieve di S. Maria Maggiore; il nucleo centrale ha visto poi la crescita verso sud con una serie di edifici sorti lungo la Piazza di Gazzo e Via Codalunga.

All'interno dell'ATO trovano localizzazione alcuni servizi di base a scala sovralocale, quale il museo archeologico (futura sede di una scuola superiore di archeologia), e comunali, quale l'ex scuola ora sede civica, la parrocchia, i campi da gioco.

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 4.2 è garantita da due dorsali principali, la SP23, che si sviluppa in direzione est verso Roncanova e ovest verso Pradelle e Villimpenta/Mantova, e da Via Paglia, che connette in direzione Nogara; completano la rete distributiva una serie di direttrici secondarie interne al centro abitato, prima tra le quali Via Codalunga.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

Individuazione del corso d'acqua Tartaro Nuovo quale corridoio ecologico principale. (azione puntuale 4.2.5, sottogruppo a1.2 ambiente naturale)

- | Individuazione di vari nuclei di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale a tutela delle abitazioni civili e dell'edificato extra attività agricola esistente.
(azione generale 4.2.A, sottogruppo a2 ambiente edificato)

2.2 - Insediamenti

- | Conferma/puntualizzazione area di trasformazione residenziale Gazzo centro posta a saturazione edificato esistente di Via San Rocco e Via Codalunga, estendendone l'ambito già previsto dal PRG verso Nord e verso Sud: l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto ambientale limitrofo del Tartaro Nuovo, adottando opportune attenzioni tipologiche-costruttive e/o prevedendo specifici interventi "verdi" atti a rispettare il corridoio ecologico.
(azione puntuale 4.2.4, sottogruppo b1-a1 di trasformazione residenziale-ambiente naturale)
- | Area di trasformazione residenziale Gazzo Est posta ad espansione edificato esistente di Via Codalunga: l'intervento dovrà curare la realizzazione di un collegamento viario e ciclo-pedonale con Via Codalunga/Piazza Gazzo recuperando un varco tra l'edificato esistente individuato quale direttrice principale per l'organizzazione delle connessioni urbane.
(azione puntuale 4.2.7, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)
- | Conferma/puntualizzazione area circostante Pieve S. Maria Maggiore quale area per servizi pubblici di maggior rilevanza, con previsione inserimento nel palazzo Villa Parolin Poggiani, già sede del Museo Archeologico, della futura sede della Scuola Superiore di Archeologia.
(azione puntuale 4.2.2, sottogruppo b3-c1 di trasformazione per aree servizi-di tutela patrimonio storico)
- | Conferma/puntualizzazione Centro Storico di Gazzo esteso anche ad ambiti limitrofi già in parte individuati a Corte Rurale, al fine di dare continuità formale allo stesso e per omologarne il disegno urbano; per quelle porzioni inglobate nel Centro Storico precedentemente destinate dal PRG a zona di completamento residenziale (quale quella prospettante su Via Codalunga), eventuali diritti edificatori rimasti ancora inutilizzati andranno riconosciuti previa l'applicazione di Credito Edilizio, o l'individuazione di opportune sagome nuovi volumi edilizi, o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 4.2.1, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)

2.3 - Viabilità

- | Individuazione incrocio tra SP23/Via Belvedere e Via Paglia quale intersezione sovraccarica altamente pericolosa da risolvere con interventi sulla sede stradale.
(azione puntuale 4.2.6, sottogruppo e1-c3 viabilità di connessione territoriale-di tutela in generale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 4.2 Gazzo

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale	24.203 mc	10	20
Attività compatibili con la residenza	4.841 mc	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
	1.210 mq		
Residenziale complessivo integrato	29.043 mc		
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc 186
-------------------------	---------------

Superficie ATO	1,14 kmq
Abitanti esistenti	361 ab
Abitanti teorici aggiunti	130 ab
Totale abitanti teorici	491 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	10.830 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	3.904 mq
Standard urbanistici totale ab. teorici	14.734 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	1.210 mq
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	15.944 mq
Standard urbanistici previsti	27.934 mq
Differenza standard richiesti/previsti	11.990 mq

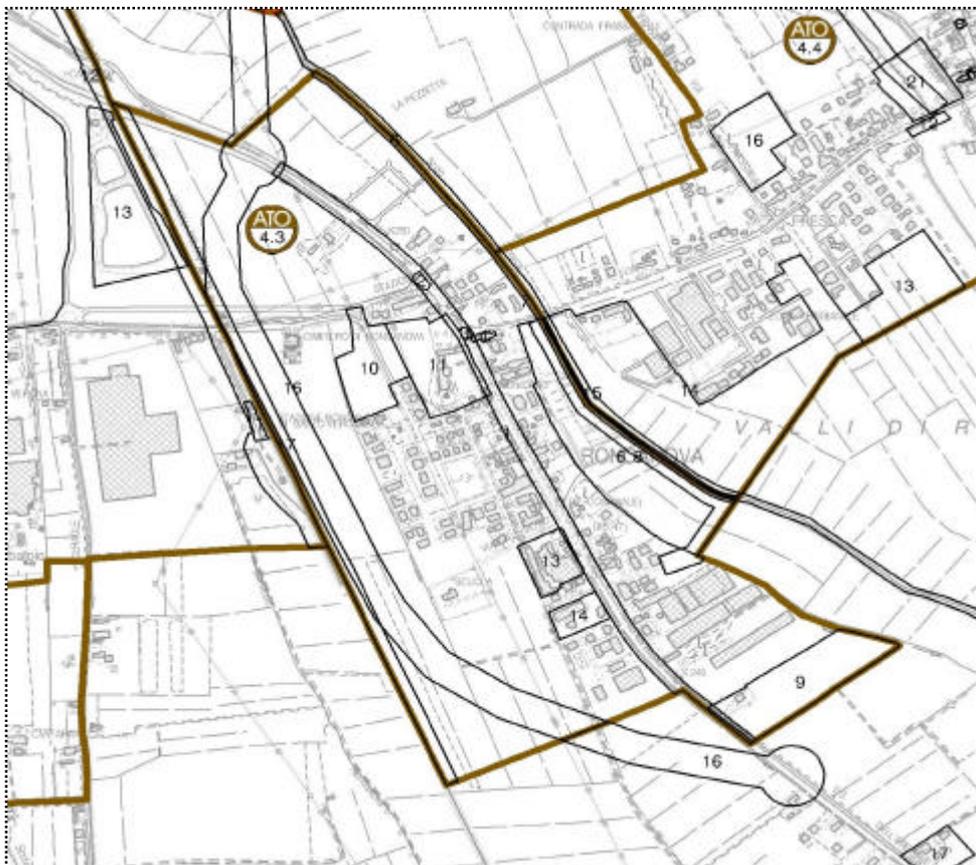
Note:

--

A.T.O. 4.3

Comune di Gazzo Veronese

A.T.O. Roncanova Tipo: mista a dominante residenziale



1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 4.3 - Roncanova, presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO miste a dominante residenziale, e comprende l'abitato di Roncanova.

L'ATO, delimitata ad est dalla linea ferroviaria Verona-Mantova e ad ovest dal corso dello Scolo Frescà, confina a nord con l'ATO 4.9 agricola, a est con l'ATO residenziale 4.4 di Correzzo, a sud con l'ATO agricola di tutela 4.10 ed infine ad ovest con l'ATO produttiva 4.7. Il tessuto insediativo è caratterizzata da due componenti: la principale è una edificazione lineare residenziale sviluppatasi lungo la SS12, che a sud presenta anche una serie di insediamenti artigianali, in parte strutturati (margine sud-est) in parte frammisti ad ambiti residenziali (margine sud-ovest); la seconda componente attiene ad una serie di lottizzazioni residenziali che hanno tessuto una rete urbana interna sufficientemente denotata, sviluppatesi prima sul lato ovest e solo recentemente sul margine nord-est.

All'interno dell'ATO trovano localizzazione alcuni servizi di base a scala sovralocale, quali le poste e la caserma dei militi, e comunale, quali il municipio, le scuole, la parrocchia ecc..

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 4.3 è garantita da una dorsale principale data dalla SS12 in direzione nord verso Nogara e sud verso Ostiglia (MN) e due direttrici secondarie, la SP23 verso Gazzo e Via Frescà verso Correzzo.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

Individuazione del corso d'acqua Scolo Frescà quale corridoio ecologico principale.
(azione puntuale 4.3.7, sottogruppo a1.4 ambiente naturale)

1 Riconversione in area di urbanizzazione residenziale consolidata di un'area tra Via Roma e Via Aldo Moro limitrofa al centro abitato di Roncanova, precedentemente classificate dal PRG come produttiva di completamento; assieme a delle abitazioni sono presenti una serie di laboratori artigianali eventualmente da trasferire o eliminare previo riconoscimento di Credito Edilizio, o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune o, infine, previa redazione di un Piano di Recupero.
(azione puntuale 4.3.13, sottogruppo a2-d1 ambiente edificato-di riqualificazione)

1 Riconversione in area di urbanizzazione residenziale consolidata di un'area tra Via Roma e Via Guido Rossa limitrofa al centro abitato di Roncanova, precedentemente classificate dal PRG come produttiva di completamento; assieme a delle abitazioni sono presenti una serie di laboratori artigianali eventualmente da trasferire o eliminare previo riconoscimento di Credito Edilizio, o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune o, infine, previa redazione di un Piano di Recupero.
(azione puntuale 4.3.14, sottogruppo a2-d1 ambiente edificato-di riqualificazione)

2.2 - Insediamenti

1 Conferma/puntualizzazione area di trasformazione residenziale Roncanova nord-ovest prevista dal PRG sul fondo area urbanizzazione consolidata di Via XXV Aprile.
(azione puntuale 4.3.10, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)

1 Area di trasformazione residenziale Roncanova Est posta a saturazione edificato esistente su Via Roma-SS12 e il corso d'acqua Scolo Frescà, con accesso principale da Via Frescà e secondario da Via Guido Rossa:
l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto ambientale limitrofo dello Scolo Frescà, adottando opportune attenzioni tipologiche-costruttive e/o prevedendo specifici interventi "verdi" atti a rispettare il corridoio ecologico secondario:
l'intervento dovrà curare la realizzazione di opportuni collegamenti ciclo-pedonali longitudinali (asse Scolo Frescà ed edificato) e trasversali (area Municipio/Ufficio Postale con l'area sportiva comunale esistente sulla sponda sinistra della Frescà stessa);
previsione connessione urbana viaria di gronda interna posta parallela allo Scolo Frescà.
(azione puntuale 4.3.6, sottogruppo b1-a1-e2 di trasformazione residenziale-ambiente naturale-viabilità di interesse comunale)

1 Area di trasformazione industriale-artigianale di Roncanova Sud posta lungo la SS12 prevista esclusivamente a servizio/completamento delle attività presenti nella limitrofa zona produttiva consolidata (attività presenti/future o correlate):
l'utilizzo ai fini produttivi dell'area dovrà prevedere l'obbligo di realizzazione di una quinta arborea sul lato sud-est coincidente con il limite stesso dell'Ato.
(azione puntuale 4.3.9, sottogruppo b2 di trasformazione produttiva)

1 Ampliamento ambito Centro Storico di Roncanova fino al limite area di trasformazione residenziale di Via XXV Aprile, incorporando un'area verde di pertinenza ad una palazzo storico, area in precedenza individuata a verde privato.
(azione puntuale 4.3.11, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)

1 Individuazione di un fabbricato in buona parte diroccato posto in prossimità dell'incrocio sovraccarico tra Via Roma-SS12 e Via Frescà-SP23 quale opera incongrua da demolire ai fini del miglioramento del suddetto incrocio, previo riconoscimento di forme di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune;
il fabbricato, originariamente posto nell'ambito del Centro Storico di Roncanova, ne è stato estrapolato date le modeste valenze architettonico-testimoniali ed in virtù della necessità di provvedere al miglioramento delle soluzioni viabilistiche inerenti all'incrocio citato.
(azione puntuale 4.3.4, sottogruppo c3-d1 di tutela in generale-di riqualificazione/valorizzazione)

2.3 - Viabilità

1 Inserimento corridoio per nuova viabilità di connessione territoriale asservito al futuro transito della Variante alla SS12 quale circonvallazione Ovest di Roncanova posta adossata alla ferrovia;
nuove rotatorie di innesto sulle arterie principali esistenti (Via Stazione, SS12).
(azione puntuale 4.3.16, sottogruppo e1.1 viabilità di connessione territoriale)

- | Individuazione incrocio tra Via Roma-SS12 e ex Via Stazione-SP23 quale intersezione sovraccarica altamente pericolosa da risolvere sia con interventi sulla sede stradale sia con la riduzione del flusso autoveicolare.
(azione puntuale 4.3.2, sottogruppo e1-c3 viabilità di connessione territoriale-di tutela in generale)

- | Individuazione incrocio tra Via Roma-SS12 e Via Frescà quale intersezione sovraccarica altamente pericolosa da risolvere con interventi sulla sede stradale e sull'edificato esistente.
(azione puntuale 4.3.3, sottogruppo e1-c3 viabilità di connessione territoriale-di tutela in generale)

- | Individuazione tracciato ferrovia Verona-Ostiglia quale barriera infrastrutturale esistente, già risolta a livello infrastrutturale per il collegamento viario esistente con il sovrappasso di Via Stazione, la cui realizzazione ha comportato la chiusura del passaggio a raso del Cimitero:
permane comunque un limite definito all'abitato nonchè una fonte di rumore da tenere sotto controllo.
(azione puntuale 4.3.17, sottogruppo e1-c3 viabilità di connessione territoriale-di tutela in generale)

- | Individuazione tratto urbano di Via Roma-SS12 come tratto viario sovraccarico in cui ridurre e contenere i flussi veicolari soprattutto pesanti al fine di rivalorizzarlo quale asse storico del paese, potenziando le connessioni ciclo-pedonali;
(azione puntuale 4.3.1, sottogruppo e1-d1-c3 viabilità di connessione territoriale-di riqualificazione/valorizzazione-di tutela in generale)

- | Previsione connessione urbana viaria di gronda interna all'area di trasformazione residenziale Roncanova Est, posta parallela allo Scolo Frescà e di collegamento tra 1-Via Frescà 2-Via Guido Rossa:
l'intervento dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto ambientale limitrofo dello Scolo Frescà, adottando opportune attenzioni costruttive e/o prevedendo specifici interventi "verdi" atti a rispettare il corridoio ecologico secondario.
(azione puntuale 4.3.8, sottogruppo e2-a1 viabilità di interesse comunale-ambiente naturale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 4.3 Roncanova

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale	46.429 mc	10	20
Attività compatibili con la residenza	9.286 mc	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
	2.321 mq		
Residenziale complessivo integrato	55.715 mc		
Industriale e artigianale	32.569 mq	10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc 186
-------------------------	---------------

Superficie ATO	0,89 kmq
Abitanti esistenti	437 ab
Abitanti teorici aggiunti	250 ab
Totale abitanti teorici	687 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	13.110 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	7.489 mq
Standard urbanistici totale ab. teorici	20.599 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	2.321 mq
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	22.920 mq
Standard urbanistici previsti	60.310 mq
Differenza standard richiesti/previsti	37.390 mq

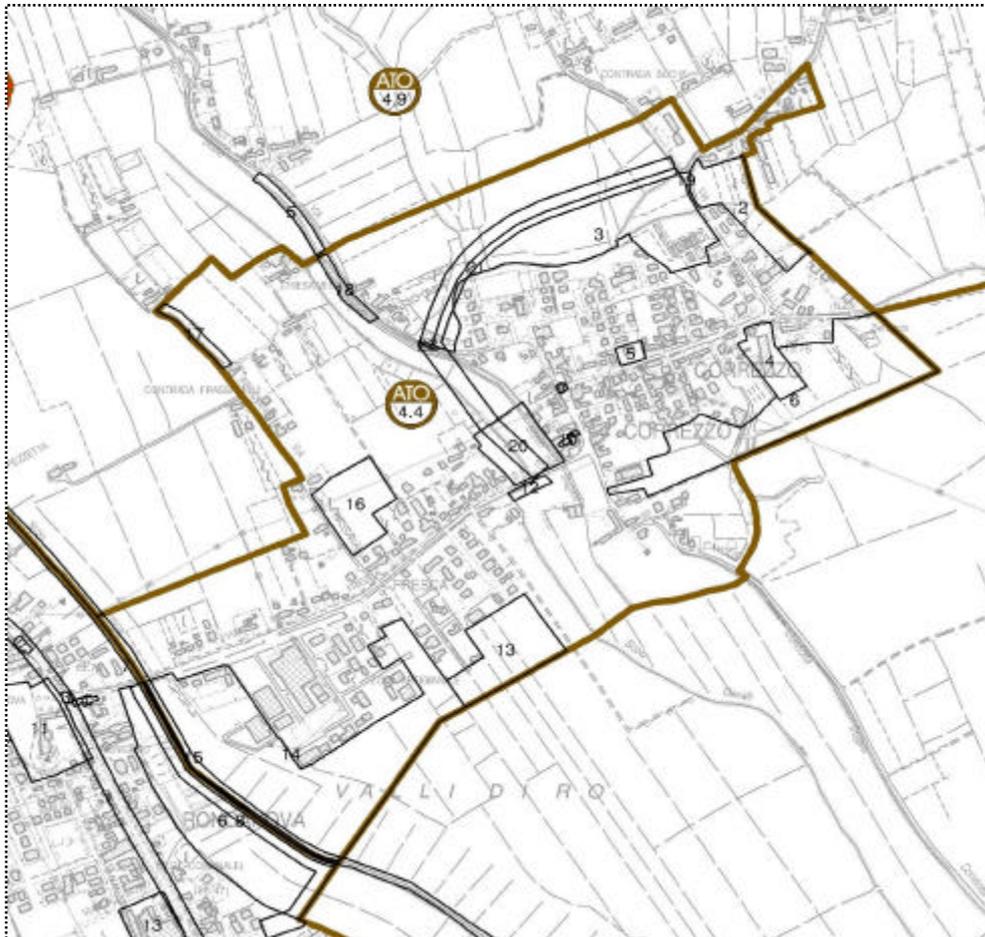
Note:

--

A.T.O. 4.4

Comune di Gazzo Veronese

A.T.O. Correzzo Tipo: mista a dominante residenziale



1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 4.4 - Correzzo, presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO miste a dominante residenziale, e comprende l'abitato di Correzzo con la Contrada Frassinelli, la Chiesa Vecchia, e la località Frescà.

L'ATO è delimitata a nord dall'ATO 4.9 agricola, a sud-est dall'ATO 4.10 agricola di tutela e a sud-ovest dall'ATO 4.3 di Roncanova. Il tessuto insediativo è caratterizzata da due componenti principali: il nucleo storico dato da una edificazione a carattere urbano sviluppatasi attorno alla centrale Via D. Alighieri, poi sviluppatosi con una successione di espansioni a nord, arrivando ai marginare l'edificato in corrispondenza della Chiesa nuova e della Casa di Riposo, e a sud, dove il limite urbano risulta meno delineato; la seconda attiene all'abitato di Via Frescà, tesa tra Correzzo e Roncanova, dove hanno trovato collocazione una serie di lottizzazioni residenziali, una zona artigianale e un consistente nucleo a servizi pubblici (piscine e palestra).

All'interno dell'ATO oltre alle precedentemente citate strutture a valenza sovralocale, trovano localizzazione altri servizi di base a scala comunale, quali scuole, parrocchia e impianti sportivi

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 4.4 è garantita da una dorsale principale proveniente da Roncanova/SS12 data dalla successione di Via Frescà, Via D. Alighieri e SP23, che prosegue a nord-est in direzione Sanguinetto e a nord-ovest in direzione Maccacari; completano la rete distributiva una serie di direttrici secondarie interne, prima tra le quali Via Chiesa Vecchia e Via C.Cavour.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

- | Individuazione del corso d'acqua Scolo Frescà quale corridoio ecologico principale.
(azione puntuale 4.4.15, sottogruppo a1.4 ambiente naturale)
- | Individuazione di vari nuclei di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale a tutela delle abitazioni civili e dell'edificato extra attività agricola esistente.
(azione generale 4.4.B, sottogruppo a2 ambiente edificato)

2.2 - Insediamenti

- | Aree di trasformazione residenziale Correzzo Nord-Est posta a saturazione abitato esistente su Via Capitello dove si estende fino ai margini Ato.
(azione puntuale 4.4.2, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)
- | Aree di trasformazione residenziale Correzzo Via Frescà posta a completamento della recente espansione residenziale di Via del Donatore e Via Vincenzo Bellini fino ai margini Ato.
(azione puntuale 4.4.13, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)
- | Aree di trasformazione residenziale Correzzo Ovest posta ad espansione abitato di Via Frassanelli.
(azione puntuale 4.4.16, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)
- | Aree di trasformazione residenziale Correzzo Sud posta a saturazione abitato fino ai margini Ato:
al limitare nord dell'ambito è presente l'identificazione dell'ambito di riqualificazione e riconversione di un'opera incongrua da trasferire o eliminare previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune potenzialmente incidenti anche con il presente ambito, relativa ad un grande fabbricato ex-essiccatoio di tabacco;
la trasformazione dovrà verificare l'effettiva consistenza della segnalazione della Carta Forestale del Veneto di una piccola area boscata relativa ad una modesta macchia alberata apparentemente priva di particolare rilevanza ambientale.
(azione puntuale 4.4.6, sottogruppo b1-d1 di trasformazione residenziale-di riqualificazione/valorizzazione)
- | Area di trasformazione residenziale Correzzo Via Frescà posta sull'omonima via a saturazione del fronte abitato:
previsione connessione urbana viaria di gronda con direttrice nord-sud:
(azione puntuale 4.4.20, sottogruppo b1-e2 di trasformazione residenziale-viabilità di interesse comunale)
- | Conferma/contenimento area per servizi di interesse comune relativa agli impianti sportivi e a verde di Via Frescà, che presenta ancora margini di attuazione:
l'utilizzo dell'area, in particolare del suo margine ovest, dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto ambientale limitrofo dello Scolo Frescà, adottando opportune attenzioni costruttive e/o prevedendo specifici interventi "verdi" atti a rispettare il corridoio ecologico secondario:
per altro eventuali interventi dovranno curare la realizzazione di opportuni collegamenti ciclo-pedonali trasversali con l'area Municipio/Ufficio Postale di Roncanova posti sulla sponda destra della Frescà stessa.
(azione puntuale 4.4.14, sottogruppo b3-a1 di trasformazione per aree servizi-ambiente naturale)
- | Conferma/puntualizzazione di vari nuclei di Corti rurali e/o manufatti significativi già identificati dal PRG, sottoposti a regime di tutela quale patrimonio storico-testimoniale.
(azione generale 4.4.A, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico)
- | Individuazione con visuali a tutela del nucleo rurale di Via Cavour e relative aree alberate.
(azione puntuale 4.4.12, sottogruppo c1.2-a1 di tutela patrimonio storico-ambiente naturale)
- | Individuazione con visuali a tutela del complesso della Chiesa Vecchia di Correzzo e relativo contesto naturale.
(azione puntuale 4.4.17, sottogruppo c1.2-a1 di tutela patrimonio storico-ambiente naturale)

- 1 Individuazione con visuali a tutela del complesso della Chiesa Vecchia di Correzzo e relativo contesto paesaggistico. (azione puntuale 4.4.18, sottogruppo c1.2-a1 di tutela patrimonio storico-ambiente naturale)

- 1 Individuazione ex sala cinematografica di Via Dante Alighieri come manufatto a valore testimoniale architettonico culturale, come da sottoporsi a regime di tutela quale patrimonio storico-testimoniale e da destinare ai fini della sua riqualificazione/valorizzazione ad attività di servizio e/o attività commerciali-direzionali comunque rispettose del manufatto. (azione puntuale 4.4.10, sottogruppo c1.2-d1 di tutela patrimonio storico-di riqualificazione/valorizzazione)

- 1 Area di trasformazione residenziale Correzzo Nord posta ad espansione dell'edificato oltre lo scolo ramo del Dugale fino alla nuova connessione urbana e a saturazione edificato dell'area di Via Capitello già interessata da l'installazione di serre per produzione floro-vivaistica; gli accessi verranno principalmente dall'edificato consolidato adiacente a sud, attraverso i varchi già esistenti; l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto ambientale relativo allo scolo ramo del Dugale, che rimane incluso tra l'abitato esistente e la zona di trasformazione, adottando opportune attenzioni tipologiche-costruttive e/o prevedendo specifici interventi "verdi" atti a valorizzare il corridoio ecologico esistente dello scolo suddetto: l'intervento dovrà prevedere e curare la realizzazione di opportuni collegamenti ciclo-pedonali trasversali con l'edificato esistente di Roncanova (in particolare con l'area della Chiesa Parrocchiale e con l'area della Casa di Riposo) presenti sulla sponda sud dello scolo suddetto; previsione connessione urbana viaria di gronda interna posta parallela allo scolo suddetto. (azione puntuale 4.4.3, sottogruppo b1-a1-e2 di trasformazione residenziale-ambiente naturale-viabilità di interesse cor)

- 1 Individuazione dell'ambito ex-essiccatoi di tabacco di Via Dante Alighieri quale area di riqualificazione, per possibili attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi; individuazione del grande fabbricato per l'essiccazione presente nell'ambito quale opera incongrua da eliminare previa applicazione di forme di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune. (azione puntuale 4.4.4, sottogruppo d1 di riqualificazione/valorizzazione)

- 1 Individuazione area di riqualificazione, per possibili attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi, relativa al recupero dell'area delle Scuole Elementari di Correzzo, attualmente inutilizzata; (azione puntuale 4.4.5, sottogruppo d1 di riqualificazione/valorizzazione)

2.3 - Viabilità

- 1 Individuazione incrocio tra SP23/Via Dante Alighieri e Via Chiesa quale intersezione sovraccarica altamente pericolosa da risolvere con interventi sulla sede stradale e/o con la riduzione del traffico veicolare. (azione puntuale 4.4.8, sottogruppo e1-c3 viabilità di connessione territoriale-di tutela in generale)

- 1 Individuazione incrocio tra SP23/Via Capitello/Via Ponticelli Correzzo/Via Buche Correzzo/previsione connessione urbana viaria di gronda, quale intersezione sovraccarica altamente pericolosa da risolvere con interventi sulla sede stradale e/o con la riduzione del traffico veicolare. (azione puntuale 4.4.19, sottogruppo e1-c3 viabilità di connessione territoriale-di tutela in generale)

- 1 Inserimento direttrice per l'organizzazione delle connessioni urbane per la strada di gronda nord all'abitato di Correzzo, specificatamente tra 1-SP47a/Via Ponticelli Correzzo direttrice Correzzo-Albarelle 2-Via Chiesa 3-Via Frescà direttrice Correzzo-Roncanova. (azione puntuale 4.4.21, sottogruppo e2 viabilità di interesse comunale)

- 1 Individuazione incrocio tra Via Chiesa e previsione connessione urbana viaria di gronda, quale futura intersezione sovraccarica altamente pericolosa da risolvere con interventi sulla sede stradale e/o con la riduzione del traffico veicolare. (azione puntuale 4.4.22, sottogruppo e1-c3 viabilità di connessione territoriale-di tutela in generale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 4.4 Correzzo

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale	126.769 mc	10	20
Attività compatibili con la residenza	25.354 mc	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
	6.338 mq		
Residenziale complessivo integrato	152.123 mc		
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc 186
-------------------------	---------------

Superficie ATO	1,12 kmq
Abitanti esistenti	1.042 ab
Abitanti teorici aggiunti	682 ab
Totale abitanti teorici	1.724 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	31.260 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	20.447 mq
Standard urbanistici totale ab. teorici	51.707 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	6.338 mq
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	58.045 mq
Standard urbanistici previsti	162.416 mq
Differenza standard richiesti/previsti	104.371 mq

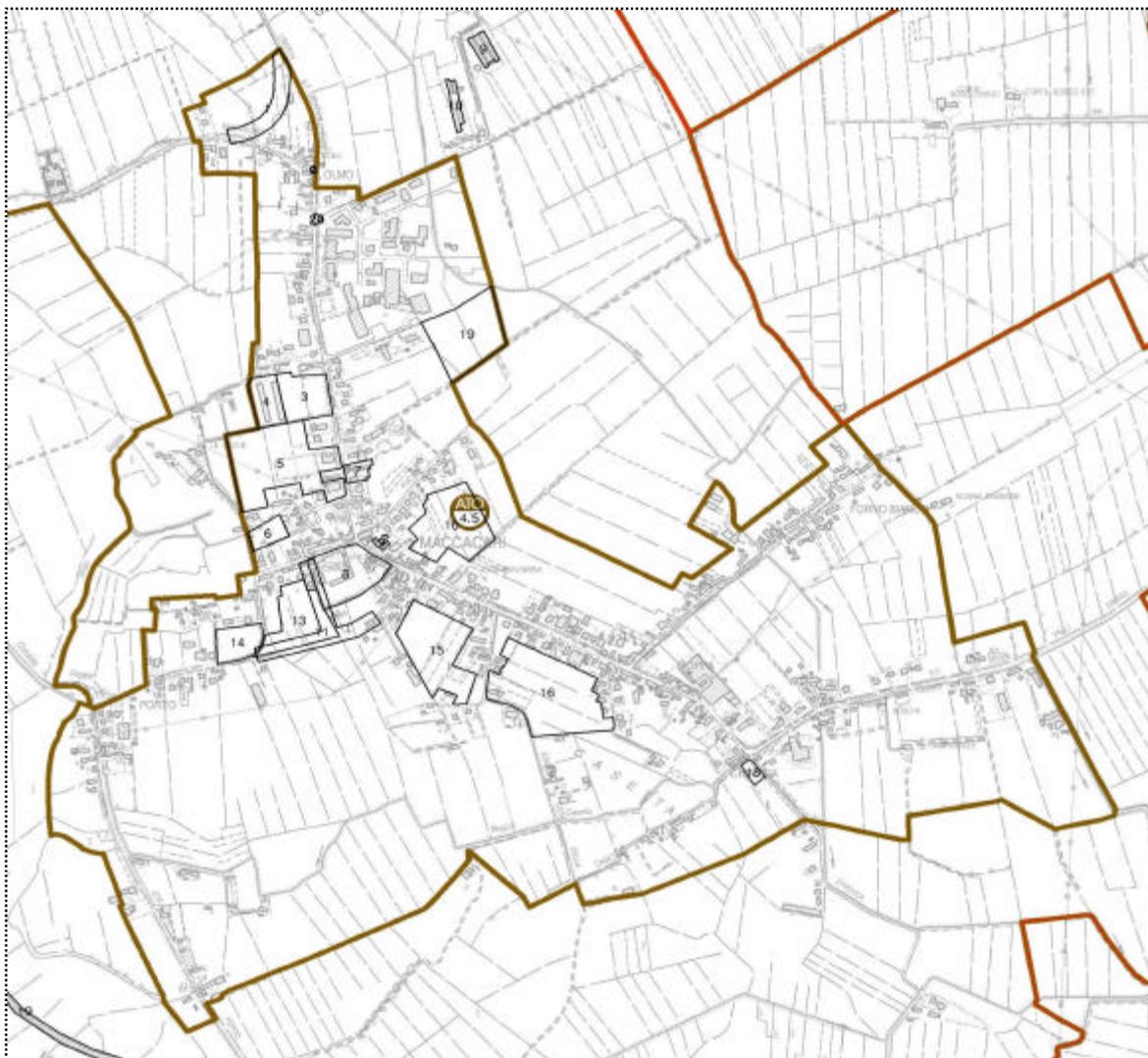
Note:

--

A.T.O. 4.5

Comune di Gazzo Veronese

A.T.O. Maccacari Tipo: mista a dominante residenziale



1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 4.5 - Maccacari, che presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO miste a dominante residenziale, comprende l'abitato di Maccacari con le località di Olmo, Porto, Forno Bianco, Pioppa e Chiavica. L'ATO è delimitata a nord dall'ATO agricola 4.9 e a sud dall'ATO 4.10 agricola di tutela. E' caratterizzata da un nucleo insediativo posto all'incrocio delle viabilità principali in prossimità di Piazza Maccacari e Corte Caval, che si è esteso diradandosi con insediamenti lineari lungo le stesse viabilità, senza realizzare, al momento, maglie urbane particolarmente connotate: a nord, sulla SP47, si colloca una vasta lottizzazione artigianale che presenta ancora margini di edificazione, mentre a sud si colloca un consistente monolotto artigianale. A sud, tra Via Porto e Via Casetta, a margine con l'ATO 4.10 agricola di tutela, l'ATO racchiude una vasta porzione di zona agricola interessata da diffuse edificazioni residenziali isolate. All'interno dell'ATO trovano localizzazione alcuni servizi a scala sovralocale, case Ater di Corte Caval, e alcuni servizi di base a scala comunale, quali scuole parrocchia e impianti sportivi.

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 4.5 è garantita dalla dorsale principale data dalla SP47a in direzione sud-est verso Casaleone e nord verso Sanguinetto confluenso nella SP23; completa la rete la dorsale secondaria di Via Porto, di collegamento con Correzzano e con loc. Porto, e i rami distributivi interni al centro abitato.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

- | Individuazione di vari nuclei di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale a tutela delle abitazioni civili e dell'edificato extra attività agricola esistente.
(azione generale 4.5.A, sottogruppo a2 ambiente edificato)

2.2 - Insediamenti

- | Aree di trasformazione residenziale Maccacari Nord, posta a completamento edificato di Via Olmo Maccacari: la trasformazione dovrà prevedere una connessione funzionale con la limitrofa area di riqualificazione posta ad ovest, relativa ad un allevamento intensivo identificato come opera incongrua, allevamento di cui andrà comunque verificato l'impatto ambientale sull'area in trasformazione.
(azione puntuale 4.5.3, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)
- | Area di trasformazione residenziale Maccacari Est, posta in adiacenza della recente espansione residenziale di Via Pioppa fino al completamento edificato di Via Puccini: l'edificazione dovrà necessariamente utilizzare i varchi esistenti tra l'edificato, procurando di garantire l'utilizzo delle aree retrostanti: ulteriori varchi potranno essere ricercati previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 4.5.10, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)
- | Aree di trasformazione residenziale Maccacari Ovest, delimitata da Via Porto a saturazione edificato esistente.
(azione puntuale 4.5.14, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)
- | Area di trasformazione residenziale Via Cantarane Ovest/Via Galileo Galilei, a saturazione edificato consolidato esistente: l'edificazione dovrà necessariamente utilizzare i varchi esistenti tra l'edificato, procurando di garantire l'utilizzo delle aree retrostanti: ulteriori varchi potranno essere ricercati previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 4.5.15, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)
- | Conferma estensione area di trasformazione residenziale Via Cantarane Est, a saturazione e riqualificazione edificato consolidato esistente tra Via Aleardo Aleardi ad est, Via Pioppa a nord e Via Cantarane ad ovest: l'edificazione dovrà necessariamente utilizzare i varchi esistenti tra l'edificato, procurando di garantire l'utilizzo delle aree retrostanti: ulteriori varchi potranno essere ricercati previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 4.5.16, sottogruppo b1 di trasformazione residenziale)
- | Conferma area di trasformazione residenziale Maccacari Via Enrico Fermi, già prevista dal PRG a saturazione abitato consolidato esistente assieme alla relativa viabilità di interesse comunale di connessione urbana tra Via Enrico Fermi e Via Marconi.
(azione puntuale 4.5.6, sottogruppo b1-e2 di trasformazione residenziale-viabilità di interesse comunale)
- | Area di trasformazione residenziale Maccacari Centro posta a saturazione edificato consolidato esistente di Via Marconi e Via Porto, limitata a Sud dalla previsione di connessione urbana interna all'area di trasformazione stessa.
(azione puntuale 4.5.13, sottogruppo b1-e2 di trasformazione residenziale-viabilità di interesse comunale)
- | Ampliamento area di trasformazione industriale-artigianale di Via Olmo a Maccacari posta in aderenza all'ambito della relativa zona artigianale esistente, e prevista esclusivamente a servizio/completamento delle attività presenti nella stessa area produttiva consolidata (attività presenti/future o correlate): data la vicinanza dell'area di urbanizzazione consolidata di Maccacari, l'utilizzo di questa area dovrà necessariamente prevedere opportune opere di mitigazione dell'impatto ambientale e/o l'obbligo di realizzare una fascia verde arborea di cuscinetto.
(azione puntuale 4.5.19, sottogruppo b2 di trasformazione produttiva)

- 1 Conferma/puntualizzazione area per servizi di interesse comune relativa agli impianti sportivi di Maccacari, estesa fino al margine dell'Ato.
(azione puntuale 4.5.5, sottogruppo b3 di trasformazione per aree servizi)
- 1 Area per servizi di interesse comune relativa ad uno spazio già utilizzato per la sagra del paese e per impianti sportivi di interesse comune.
(azione puntuale 4.5.18, sottogruppo b3 di trasformazione per aree servizi)
- 1 Conferma/puntualizzazione Centro Storico di Maccacari esteso anche agli ambiti di Corte Caval vincolati ai sensi ex 1989/39, nonchè alla piazza della Chiesa, al fine di dare continuità formale allo stesso Centro Storico e per omologare il disegno urbano;
per quelle porzioni inglobate nel Centro Storico precedentemente destinate dal PRG a zona di completamento residenziale, eventuali diritti edificatori rimasti ancora inutilizzati andranno riconosciuti previa l'applicazione di Credito Edilizio, o l'individuazione di opportune sagome nuovi volumi edilizi, o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 4.5.8, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)
- 1 Individuazione ex sala cinematografica di Piazza Maccacari lato Nord come manufatto a valore testimoniale architettonico culturale, come da sottoporre a regime di tutela quale patrimonio storico-testimoniale e da destinare ai fini della sua riqualificazione/valorizzazione ad attività di servizio e/o attività commerciali-direzionali comunque rispettose del manufatto.
(azione puntuale 4.5.9, sottogruppo c1.2-d1 di tutela patrimonio storico-di riqualificazione/valorizzazione)
- 1 Individuazione dell'ambito silos cereali di Via Olmo Maccacari quale area di riqualificazione, per possibili attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi;
individuazione del grande silos presente nell'ambito quale opera incongrua da eliminare previa applicazione di forme di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 4.5.7, sottogruppo d1 di riqualificazione/valorizzazione)
- 1 Individuazione area di riqualificazione, per attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi, adiacente a Via Olmo Maccacari, relativa al recupero di un area dove è insediato un'allevamento intensivo;
l'allevamento intensivo è individuato come opera incongrua da trasferire o comunque da eliminare previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 4.5.4, sottogruppo d1-c2 di riqualificazione/valorizzazione-di tutela ambientale e socio-sanitaria)

2.3 - Viabilità

- 1 Individuazione incrocio tra SP47a/Via Olmo Maccacari e SP23/Via Panzarini quale intersezione sovraccarica altamente pericolosa da risolvere con interventi sulla sede stradale e/o con viabilità alternativa.
(azione puntuale 4.5.2, sottogruppo e1-c3 viabilità di connessione territoriale-di tutela in generale)
- 1 Individuazione incrocio tra Via Frassino e Via Olmo Maccacari quale intersezione sovraccarica altamente pericolosa da risolvere con interventi sulla sede stradale e/o con la riduzione del traffico veicolare.
(azione puntuale 4.5.20, sottogruppo e1-c3 viabilità di connessione territoriale-di tutela in generale)
- 1 Inserimento direttrice per l'organizzazione delle connessioni urbane per la già prevista da PRG soluzione viabilistica all'incrocio di Olmo, specificatamente tra 1-SP47a/Via Olmo Maccacari direttrice Correzzo-Maccacari 2-SP23/Via Panzarini direttrice Maccacari-Sanguinetto/SR10.
(azione puntuale 4.5.1, sottogruppo e2 viabilità di interesse comunale)
- 1 Inserimento direttrice per l'organizzazione delle connessioni urbane interne all'area di trasformazione Maccacari Centro, posta specificatamente tra 1-Via Porto 2-Via Marconi/Corte Cavalli 3-Via Galileo Galilei.
(azione puntuale 4.5.11, sottogruppo e2 viabilità di interesse comunale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 4.5 Maccacari

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale	101.142 mc	10	20
Attività compatibili con la residenza	20.228 mc	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
	5.057 mq		
Residenziale complessivo integrato	121.370 mc		
Industriale e artigianale	30.000 mq	10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc 186
-------------------------	---------------

Superficie ATO	2,89 kmq
Abitanti esistenti	1.666 ab
Abitanti teorici aggiunti	544 ab
Totale abitanti teorici	2.210 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	49.980 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	16.313 mq
Standard urbanistici totale ab. teorici	66.293 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	5.057 mq
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	71.350 mq
Standard urbanistici previsti	82.919 mq
Differenza standard richiesti/previsti	11.569 mq

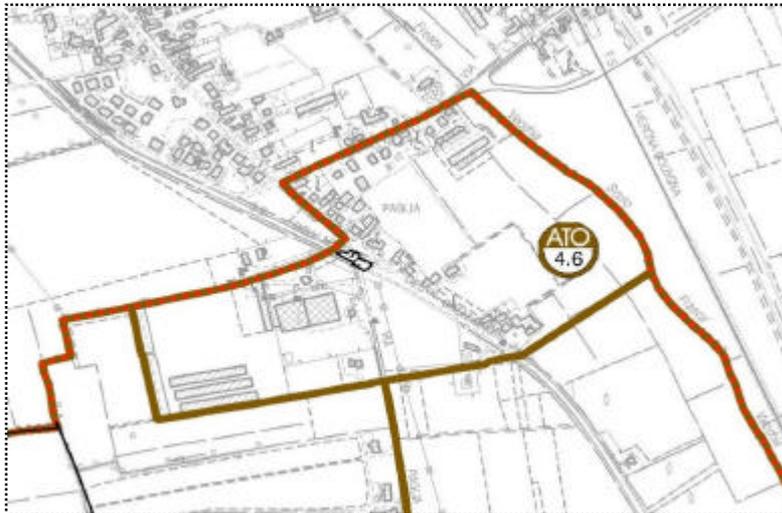
Note:

--

A.T.O. 4.6

Comune di Gazzo Veronese

A.T.O. Paglia Tipo: mista a dominante residenziale



1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 4.6 - Paglia, presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO miste a dominante residenziale, comprende l'insediamento urbano di loc. Paglia gravitante sulla consistente frazione residenziale di Caselle di Nogara.

L'ATO, avente dimensioni contenute, è delimitata sul lato sud dall'ATO produttiva 4.7 e agricola 4.8, mentre a nord confina con il Comune di Nogara, ed è caratterizzata da un tessuto insediativo del tipo lineare sviluppatosi lungo la viabilità principale; a sud, lungo Via Paglia ma nelle immediate prossimità della SS12, si colloca un consistente monolotto artigianale.

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 4.6 è garantita da una dorsale principale data dalla SS12 in direzione nord verso Nogara e sud verso Roncanova e Ostiglia, ed una direttrice secondaria data da Via Paglia in direzione verso Gazzo.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

|

2.2 - Insediamenti

|

2.3 - Viabilità

Individuazione incrocio tra Via Campagnon-SS12, Via Paglia e Via Caselle quale intersezione sovraccarica altamente pericolosa da risolvere con interventi sulla sede stradale.
(azione puntuale 4.6.2, sottogruppo e1-c3 viabilità di connessione territoriale-di tutela in generale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 4.6 Paglia

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale		10	20
Attività compatibili con la residenza		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
Residenziale complessivo integrato			
Industriale e artigianale	39.349 mq	10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc	186
-------------------------	-----------	------------

Superficie ATO	0,26 kmq
Abitanti esistenti	103 ab
Abitanti teorici aggiunti	
Totale abitanti teorici	103 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	3.090 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	
Standard urbanistici totale ab. teorici	3.090 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	3.090 mq
Standard urbanistici previsti	
Differenza standard richiesti/previsti	-3.090 mq

Note:

--

A.T.O. 4.7

Comune di Gazzo Veronese

A.T.O. a.p. Gazzo Veronese Tipo: produttiva



1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 4.7 - a.p. Gazzo Veronese, presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO produttive, e comprende le principali zone artigianali di Gazzo V.se.

L'ATO è delimitata sul margine est dalla linea ferroviaria Verona-Mantova, che la divide dal Comune di Nogara, dall'ATO agricola 4.9 e dall'ATO 4.3 di Roncanova, mentre sul margine ovest è delimitata da Via Paglia, che la divide dall'ATO agricola 4.8; l'ATO poi confina a nord con l'ATO 4.6 mista e a sud con le ATO 4.10 agricola di tutela e 4.2 di Gazzo. Il tessuto insediativo è caratterizzata da due componenti principali: la principale è data da consistenti lottizzazioni produttive poste lungo la SS12 nonché da alcune rimarchevoli attività produttive monolotto poste lungo la SP 23, quali la vetreria Saint Gobein; la seconda componente è data dalle aree agricole limitrofe agli ambiti produttivi, dove si rileva una vasta porzione di campagna interessata da alcuni aggregati agricoli, in parte dismessi ed individuati come complessi a valore monumentale, e da edifici sparsi sviluppati lungo la viabilità principale.

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 4.7 è garantita da tre dorsali principali; la SS12 in direzione nord verso Nogara e sud verso Roncanova e Ostiglia; la SP23 in direzione ovest verso Villimpenta/Mantova ed est verso Roncanova, oggetto di un recente intervento di realizzazione del sovrappasso ferroviario; Via Paglia in direzione nord verso Nogara e sud verso Gazzo. Completano la rete distributiva una serie di direttrici secondarie interne, quale Via Colombara, posta tra la SS12 e Via Paglia, e Via Colombara, controstrada alla SS12 interna alla lottizzazione produttiva, recentemente prolungata fino alla SP23. Nell'ATO si segnala anche il passaggio della tratta ferroviaria Verona-Mantova, recentemente raddoppiata, nonché il futuro passaggio della viabilità di connessione territoriale Autostrada Nogara-Mare, ed il suo proseguo verso Mantova ed il casello autostradale di Nogarole.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

Individuazione nella parte sud dell'Ato di due nuclei di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale a tutela delle abitazioni civili e dell'edificato extra attività agricole/produttive esistenti.
(azione generale 4.7.A, sottogruppo a2 ambiente edificato)

2.2 - Insediamenti

Area di trasformazione industriale-artigianale di Via Bocche Ovest posta in aderenza al complesso produttivo della Vetreria Saint Gobain, e prevista esclusivamente a servizio/completamento delle attività presenti nella suddetta attività produttiva consolidata (attività presenti/future o correlate):
data la vicinanza dell'area di urbanizzazione consolidata di Via Bocche/Gazzo, l'utilizzo di questa area dovrà necessariamente prevedere opportune opere di mitigazione dell'impatto ambientale (quali, ad esempio, l'obbligo di utilizzo delle nuove aree solo per stoccaggi materiali inerti) e/o l'obbligo di realizzare una fascia verde arborea di cuscinetto.
(azione puntuale 4.7.9, sottogruppo b2 di trasformazione produttiva)

Area di trasformazione industriale-artigianale di Gazzo, posta a connessione tra la recente area produttiva di Canove e Via Bocche/Stabilimento Saint Gobain, delimitata ad est dalla recente viabilità di connessione tra il nuovo cavalcaferrovia di Roncanova e l'area produttiva di Canove e ad ovest da l'individuazione di un limite alla nuova edificazione posto in corrispondenza del limite della suddetta lottizzazione Canove;
sul limite nord dell'ambito Via Colombana Sud è individuata come direttrice principale per l'organizzazione delle connessioni urbane;
individuazione all'interno dell'ambito, nel margine nord dell'area, del ex-nucleo rurale di Canove quale complesso a valore testimoniale da tutelare, sebbene da tempo in stato di abbandono e di degrado.
(azione puntuale 4.7.8, sottogruppo b2-e2 di trasformazione produttiva-viabilità di interesse comunale)

Area per servizi di interesse comune relativa alla vecchia stazione di Gazzo V.se, non più in funzione, da destinarsi anche tramite interventi di riqualificazione/valorizzazione ad attività di interesse pubblico.
(azione puntuale 4.7.11, sottogruppo b3-d1 di trasformazione per aree servizi-di riqualificazione/valorizzazione)

- | Riconoscimento quale area per servizi di interesse comune dell'ambito di una attività di pesca sportiva privata già esistente, collocata in Via Canove in una ex cava da tempo non più oggetto di escavazioni; al fine di una riqualificazione dell'ambito sono previste anche altre attività sportivo-ricreative e di bar-ristorazione, con anche riconversione volumi esistenti e/o nuovi volumi.
(azione puntuale 4.7.13, sottogruppo b3-a2-d1 di trasformazioni per aree servizi-ambiente edificato-di riqualificazione/valorizzazione)

- | Individuazione del ex-nucleo rurale di Canove quale complesso a valore testimoniale da tutelare, sebbene da tempo in stato di abbandono e di degrado, come da sottoporsi a regime di tutela quale patrimonio storico-testimoniale e da destinarsi ai fini della sua riqualificazione/valorizzazione ad attività di servizio e/o attività commerciali-direzionali e di servizio pertinenti all'area di trasformazione produttiva, ma comunque rispettose del manufatto.
(azione puntuale 4.7.14, sottogruppo c1.2-d1 di tutela patrimonio storico-di riqualificazione/valorizzazione)

- | Individuazione corte rurale El Campagnone quale manufatto a valore testimoniale architettonico culturale, come da sottoporsi a regime di tutela quale patrimonio storico-testimoniale e da destinarsi ai fini della sua riqualificazione/valorizzazione ad attività di servizio e/o attività commerciali-direzionali e di servizio pertinenti all'area di trasformazione produttiva, ma comunque rispettose del manufatto.
(azione puntuale 4.7.15, sottogruppo c1.2-d1 di tutela patrimonio storico-di riqualificazione/valorizzazione)

2.3 - Viabilità

- | Inserimento corridoio per nuova viabilità di connessione territoriale Autostrada Nogara-Mare, con previsione del Casello di uscita nel limitrofo territorio del Comune di Nogara, e relativa viabilità di raccordo con la SS12.
(azione puntuale 4.7.2, sottogruppo e1.3 viabilità di connessione territoriale)

- | Inserimento corridoio per nuova viabilità di connessione territoriale posta a proseguo Autostrada Nogara-Mare verso Mantova ed il casello autostradale di Nogarole, con relativa viabilità di raccordo con la SS12.
(azione puntuale 4.7.3, sottogruppo e1.4 viabilità di connessione territoriale)

- | Individuazione incrocio tra Via Paglia e Via Colombana Nord quale intersezione sovraccarica altamente pericolosa da risolvere con interventi sulla sede stradale:
Via Colombana Sud è peraltro individuata quale direttrice principale per l'organizzazione delle connessioni urbane connesse alla limitrofa zona produttiva consolidata.
(azione puntuale 4.7.4, sottogruppo e1-c3 viabilità di connessione territoriale-di tutela in generale)

- | Individuazione incrocio tra Via Paglia e Via Colombana Sud quale intersezione sovraccarica altamente pericolosa da risolvere con interventi sulla sede stradale:
Via Colombana Sud è peraltro individuata quale direttrice principale per l'organizzazione delle connessioni urbane connesse alle limitrofe zone produttive consolidate e di futura trasformazione.
(azione puntuale 4.7.5, sottogruppo e1-c3 viabilità di connessione territoriale-di tutela in generale)

- | Individuazione incrocio tra Via Colombana Nord e Via Campagnon/SS12 quale intersezione sovraccarica altamente pericolosa da risolvere con interventi sulla sede stradale:
Via Colombana Sud è peraltro individuata quale direttrice principale per l'organizzazione delle connessioni urbane connesse alla limitrofa zona produttiva consolidata.
(azione puntuale 4.7.6, sottogruppo e1-c3 viabilità di connessione territoriale-di tutela in generale)

- | Individuazione tracciato ferrovia Verona-Ostiglia quale barriera infrastrutturale esistente, già risolta a livello infrastrutturale per il collegamento viario esistente con il sovrappasso di Via Stazione, la cui realizzazione ha comportato la chiusura del passaggio a raso del Cimitero:
permane comunque un limite definito all'abitato.
(azione puntuale 4.7.12, sottogruppo e1-c3 viabilità di connessione territoriale-di tutela in generale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 4.7 a.p. Gazzo Veronese

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale		10	20
Attività compatibili con la residenza		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
Residenziale complessivo integrato			
Industriale e artigianale	444.527 mq	10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc	186
-------------------------	-----------	------------

Superficie ATO	2,56 kmq
Abitanti esistenti	112 ab
Abitanti teorici aggiunti	
Totale abitanti teorici	112 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	3.360 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	
Standard urbanistici totale ab. teorici	3.360 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	3.360 mq
Standard urbanistici previsti	42.696 mq
Differenza standard richiesti/previsti	39.336 mq

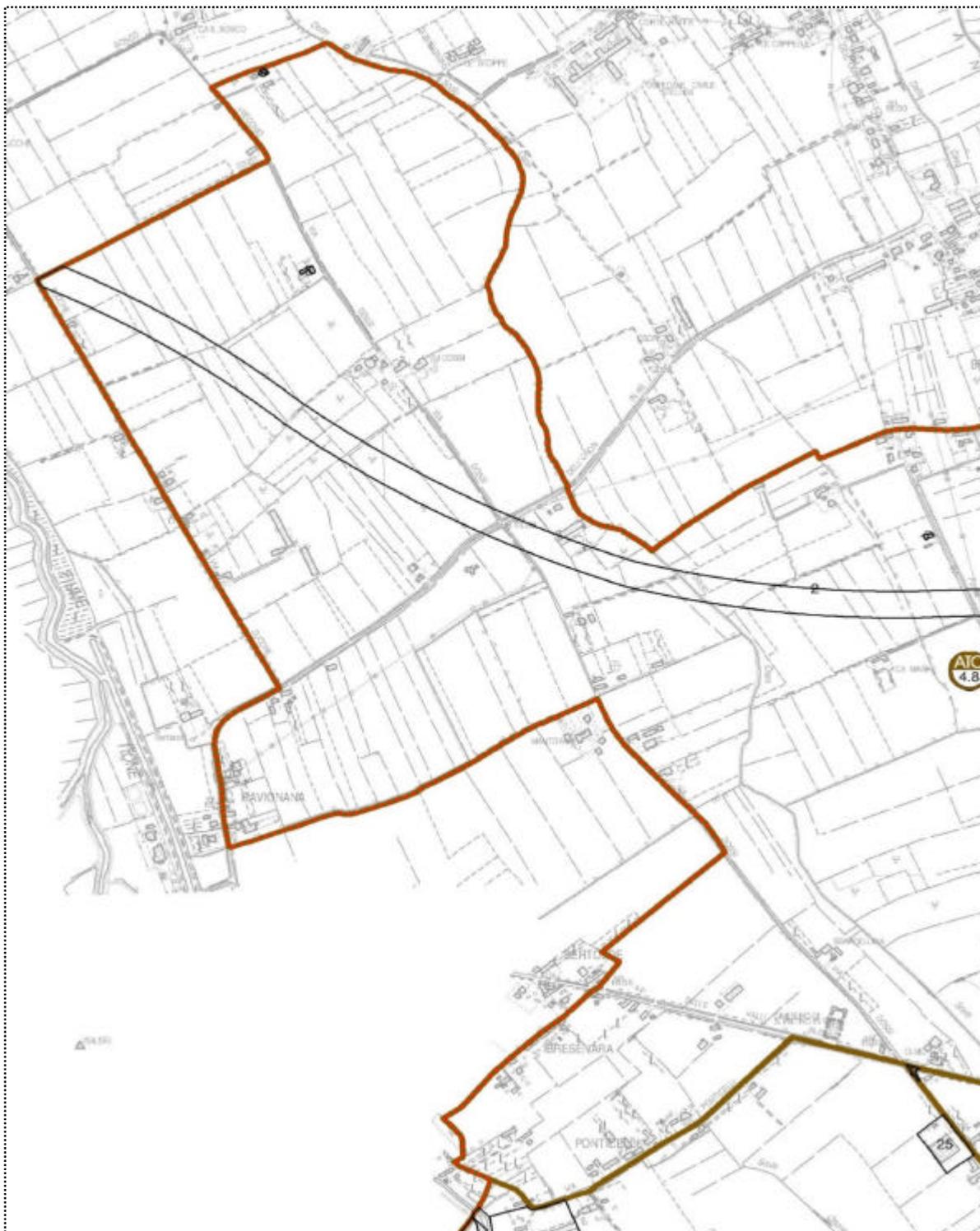
Note:

--

A.T.O. 4.8

Comune di Gazzo Veronese

A.T.O. Gazzo campagna nord-ovest Tipo: agricola



Quadrante ovest A.T.O. 4.8



Quadrante est A.T.O. 4.8

1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 4.8 - Gazzo campagna nord-ovest, presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO di tipo agricolo, e comprende varie piccole località tra le quali Ponticelli e Bresenara, a confine con Villipenta (MN), loc. Brancon, divisa con il Comune di Nogara, loc. Ravignana, divisa con il Comune di Sorgà.

L'ATO è delimitata ad ovest dai comuni di Sorgà e Villimpenta (MN) e a nord dal Comune di Nogara e dall'ATO mista 4.6, mentre è divisa ad est lungo Via Paglia dall'ATO produttiva 4.7, e a sud lungo la SP23 dalle ATO residenziali 4.1 S.Pietro-Pradelle e 4.2 Gazzo e 4.10 agricola di tutela. La struttura insediativa è composta da consistenti aggregati agricoli che segnano il territorio, alcuni individuati come complessi a valore monumentale, e da molti edifici sparsi sviluppati lungo le viabilità principali; il sistema ambientale è caratterizzato dalla presenza del corridoio di passaggio del fiume Tartaro Nuovo e Vecchio.

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 4.8 è garantita da alcune gronde principali quali al margine sud la SP23, con direzione a est verso Gazzo e a ovest verso Villimpenta (MN), al margine est dalla Via Paglia, con direzione a nord verso Nogara e a sud verso Gazzo, e al margine nord-ovest dalla SP49, con direzione a nord verso Nogara e a sud verso Villimpenta (MN).

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

- 1 Individuazione dell'ambito per la formazione del Parco del Tartaro-Tione, sulla base della segnalazione del Piano di Area delle Valli e Pianure Veronesi.
(azione puntuale 4.8.4, sottogruppo a1 ambiente naturale)
- 1 Individuazione del corso d'acqua Tartaro Nuovo quale corridoio ecologico principale.
(azione puntuale 4.8.3, sottogruppo a1.2 ambiente naturale)
- 1 Individuazione dell'Ato quale possibile ambito per la collocazione di un bacino idrico di servizio all'intero Comune di Gazzo V.se, da individuarsi con il PI a seguito di accurata indagine geologica e idrogeologica; potrà essere o di laminazione delle acque piovane, o di riserva idrica destinato all'irrigazione delle campagne.
(azione generale 4.8.C, sottogruppo a1-c3 ambiente naturale-di tutela in generale)
- 1 Individuazione nella parte sud dell'Ato di due nuclei di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale a tutela delle abitazioni civili e dell'edificato extra attività agricola esistenti.
(azione generale 4.8.B, sottogruppo a2 ambiente edificato)

2.2 - Insediamenti

- 1 Conferma/puntualizzazione di vari nuclei di Corti rurali e/o manufatti significativi già identificati dal PRG e sottoposti a regime di tutela quale patrimonio storico-testimoniale.
(azione generale 4.8.A, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico)
- 1 Individuazione di un edificio puntuale, riconducibile ad un villino inizio 900, posto in Via Brancon quale complesso a valore testimoniale da tutelare.
(azione puntuale 4.8.6, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)
- 1 Individuazione di un complesso rurale posto in Via Brancon sopra Corte Olmo quale complesso a valore testimoniale da tutelare.
(azione puntuale 4.8.7, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)
- 1 Individuazione di un edificio puntuale, riconducibile ad una casa littoria - forse di bonifica - posto in Via Dossi località il Bosco, quale complesso a valore testimoniale da tutelare.
(azione puntuale 4.8.8, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)
- 1 Individuazione di un edificio puntuale, riconducibile ad una casa littoria - forse di bonifica - posto in Via Dossi quale complesso a valore testimoniale da tutelare.
(azione puntuale 4.8.9, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)

- | Individuazione con visuali a tutela del paesaggio verso nord sul corso d'acqua del Tartaro Nuovo.
(azione puntuale 4.8.5, sottogruppo c1.2-a1 di tutela patrimonio storico-ambiente naturale)

2.3 - Viabilità

- | Inserimento corridoio per nuova viabilità di connessione territoriale posta a proseguo Autostrada Nogara-Mare verso Mantova ed il casello autostradale di Nogarole:
opportune cure dovranno essere spese per la mitigazione dell'impatto ambientale dovuto all'attraversamento del corso d'acqua Tartaro Nuovo, individuato quale corridoio ecologico principale.
(azione puntuale 4.8.2, sottogruppo e1.4 viabilità di connessione territoriale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 4.8 Gazzo campagna nord-ovest

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale		10	20
Attività compatibili con la residenza		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
Residenziale complessivo integrato			
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc	186
-------------------------	-----------	------------

Superficie ATO	5,93 kmq
Abitanti esistenti	333 ab
Abitanti teorici aggiunti	
Totale abitanti teorici	333 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	9.990 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	
Standard urbanistici totale ab. teorici	9.990 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	9.990 mq
Standard urbanistici previsti	2.834 mq
Differenza standard richiesti/previsti	-7.156 mq

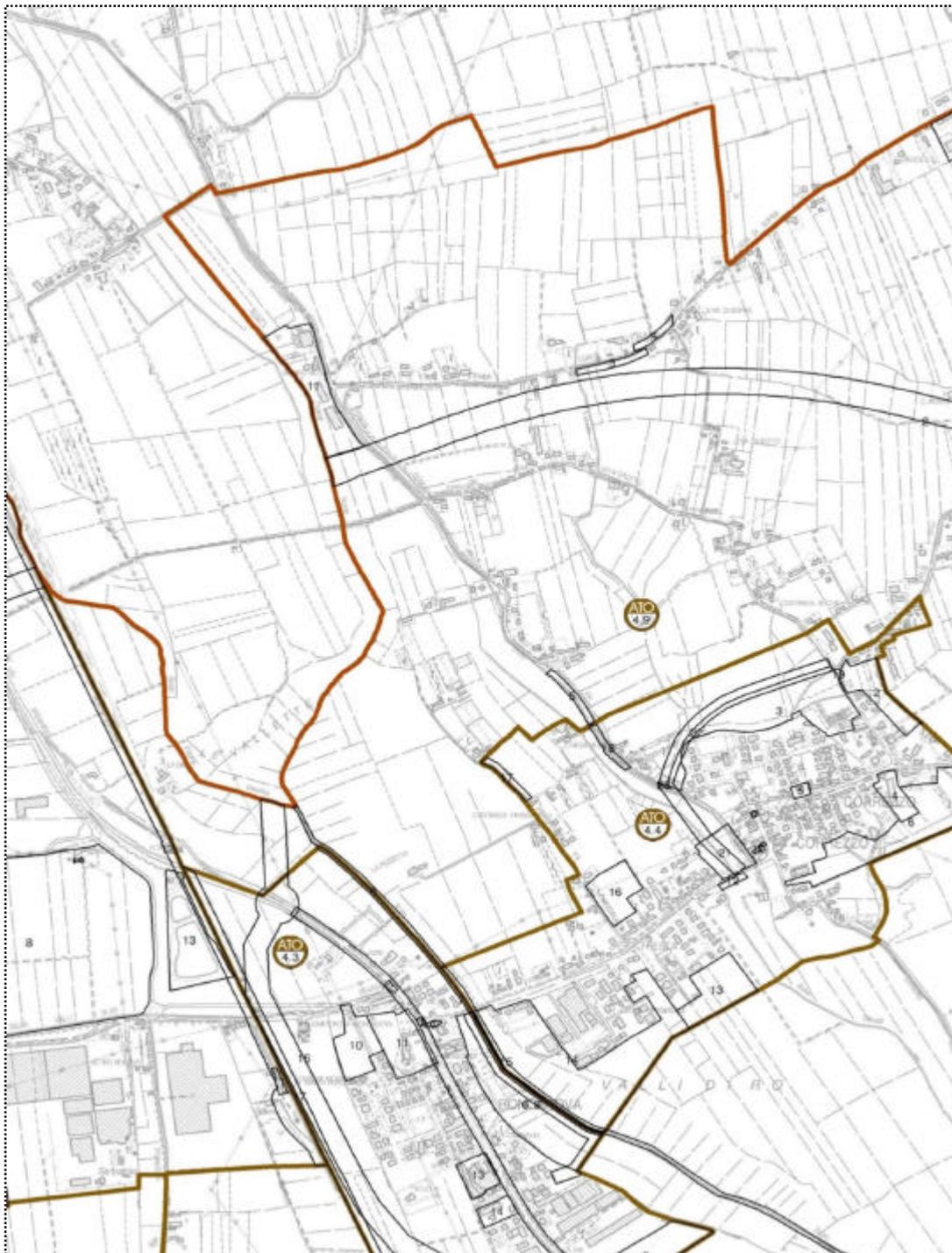
Note:

--

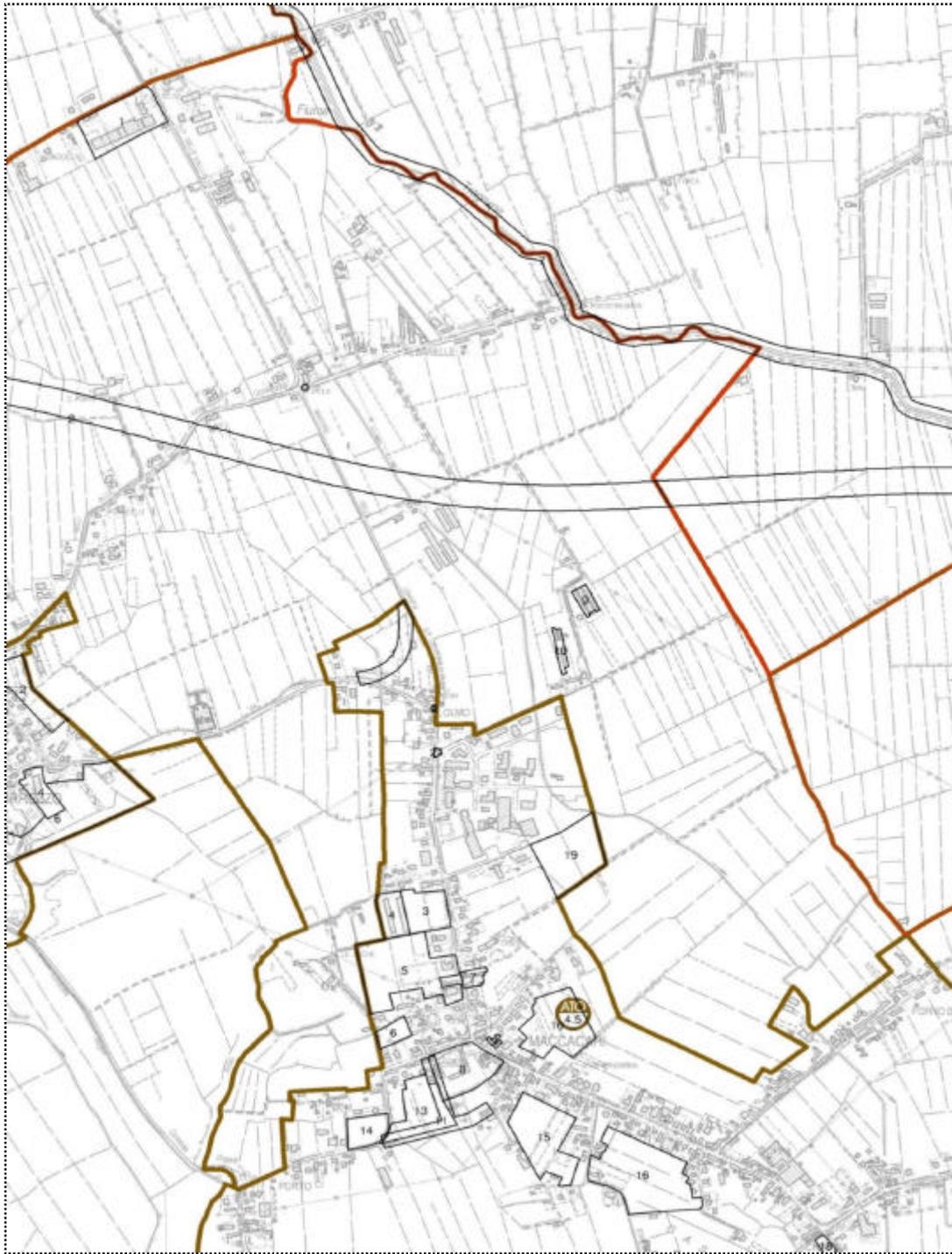
A.T.O. 4.9

Comune di Gazzo Veronese

A.T.O. Gazzo campagna nord-est Tipo: agricola



Quadrante ovest A.T.O. 4.9



Quadrante est A.T.O. 4.9

1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 4.9 - Gazzo campagna nord-est, presenta connotati morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO agricole, e comprende varie piccole contrade tra le quali Molino Motta, Levà, le Buche, Ponticelli, Crocetta e le Albarelle.

L'ATO è delimitata a nord dal Comune di Nogara, a est lungo il fiume Tregon dall'ATO 3.6 del Comune di Sanguinetto e dal Comune di Casaleone, a sud dalle ATO a valenza residenziale 4.3 Roncanova, 4.4 Correzzo e 4.5 Maccacari e dall'ATO agricola di tutela 4.10, ed infine ad ovest lungo la ferrovia Verona-Mantova dall'ATO produttiva 4.7. La struttura insediativa è composta da un continuo, consistente edificato in linea sviluppato lungo le viabilità principali con carattere misto agricolo residenziale, nonché da sparsi aggregati agricoli più interni, alcuni individuati come corti rurali o complessi a valore monumentale; sul margine est, in loc. Molino Motta, e nord, in loc. Crocetta, si segnala la presenza di alcuni insediamenti produttivi monolotto legati comunque alle attività agricole.

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 4.9 è garantita da una dorsale principale data dalla SP23 a est verso Sanguinetto a ovest verso Correzzo e Roncanova, e da una serie di viabilità secondarie che tracciano tutto l'ambito.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

Individuazione del corso d'acqua Tregon quale corridoio ecologico secondario.
(azione puntuale 4.9.7, sottogruppo a1.1 ambiente naturale)

Individuazione del corso d'acqua Scolo Frescà quale corridoio ecologico principale.
(azione puntuale 4.9.6, sottogruppo a1.4 ambiente naturale)

Nella parte nord dell'Ato lungo la SP23/Via Crocetta ad incrocio con Via Levà di Sopra, è identificato un'ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva, coincidente con una zona industriale di completamento monolotto prevista dal PRG, per la quale, data la rilevanza strategica dell'attività stessa, il PI potrà stabilire particolari incrementi delle possibilità edificatorie già previste.
(azione puntuale 4.9.1, sottogruppo a2 ambiente edificato)

Nella parte nord-ovest dell'Ato in località Molino Motta, è identificato un'ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva, coincidente con delle zone produttive previste dal PRG, per il quale ambito, a fronte del mantenimento di una destinazione d'uso a sole attività agroindustriali, il PI potrà stabilire particolari incrementi delle possibilità edificatorie già previste e la tutela degli investimenti fondiari.
(azione puntuale 4.9.11, sottogruppo a2 ambiente edificato)

Individuazione nella parte sud dell'Ato di due nuclei di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale a tutela delle abitazioni civili e dell'edificato extra attività agricola esistenti.
(azione generale 4.9.B, sottogruppo a2 ambiente edificato)

2.2 - Insediamenti

Conferma/puntualizzazione di vari nuclei di Corti rurali e/o manufatti significativi già identificati dal PRG e sottoposti a regime di tutela quale patrimonio storico-testimoniale.
(azione generale 4.9.A, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico)

Individuazione di una edicola votiva posta all'incrocio di Via Panzarini con Via Ponticelli Correzzo quale complesso a valore testimoniale da tutelare.
(azione puntuale 4.9.8, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)

Individuazione con visuali a tutela sul lato Sud del nucleo rurale di Corte Palazzo Lando e relative aree alberate.
(azione puntuale 4.9.3, sottogruppo c1.2-a1 di tutela patrimonio storico-ambiente naturale)

Individuazione con visuali a tutela sul lato est del nucleo rurale di Corte Palazzo Lando e relative aree alberate.
(azione puntuale 4.9.4, sottogruppo c1.2-a1 di tutela patrimonio storico-ambiente naturale)

- 1 Individuazione con visuali a tutela del complesso della Chiesa Vecchia di Correzzo e relativo contesto paesaggistico.
(azione puntuale 4.9.5, sottogruppo c1.2-a1 di tutela patrimonio storico-ambiente naturale)

- 1 Individuazione allevamento intensivo di Via Frassino lato est, in parte già dismesso, quale opera incongrua da trasferire o eliminare previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 4.9.9, sottogruppo c2 di tutela ambientale e socio-sanitaria)

- 1 Individuazione allevamento intensivo di maiali di Via Frassino lato ovest quale opera incongrua da trasferire o eliminare previo riconoscimento di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune.
(azione puntuale 4.9.10, sottogruppo c2 di tutela ambientale e socio-sanitaria)

2.3 - Viabilità

- 1 Inserimento corridoio per nuova viabilità di connessione territoriale Autostrada Nogara-Mare, con previsione del Casello di uscita nel limitrofo territorio del Comune di Nogara.
(azione puntuale 4.9.2, sottogruppo e1.3 viabilità di connessione territoriale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 4.9 Gazzo campagna nord-est

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale		10	20
Attività compatibili con la residenza		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
Residenziale complessivo integrato			
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc	186
-------------------------	-----------	------------

Superficie ATO	7,92 kmq
Abitanti esistenti	596 ab
Abitanti teorici aggiunti	
Totale abitanti teorici	596 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	17.880 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	
Standard urbanistici totale ab. teorici	17.880 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	17.880 mq
Standard urbanistici previsti	6.027 mq
Differenza standard richiesti/previsti	-11.853 mq

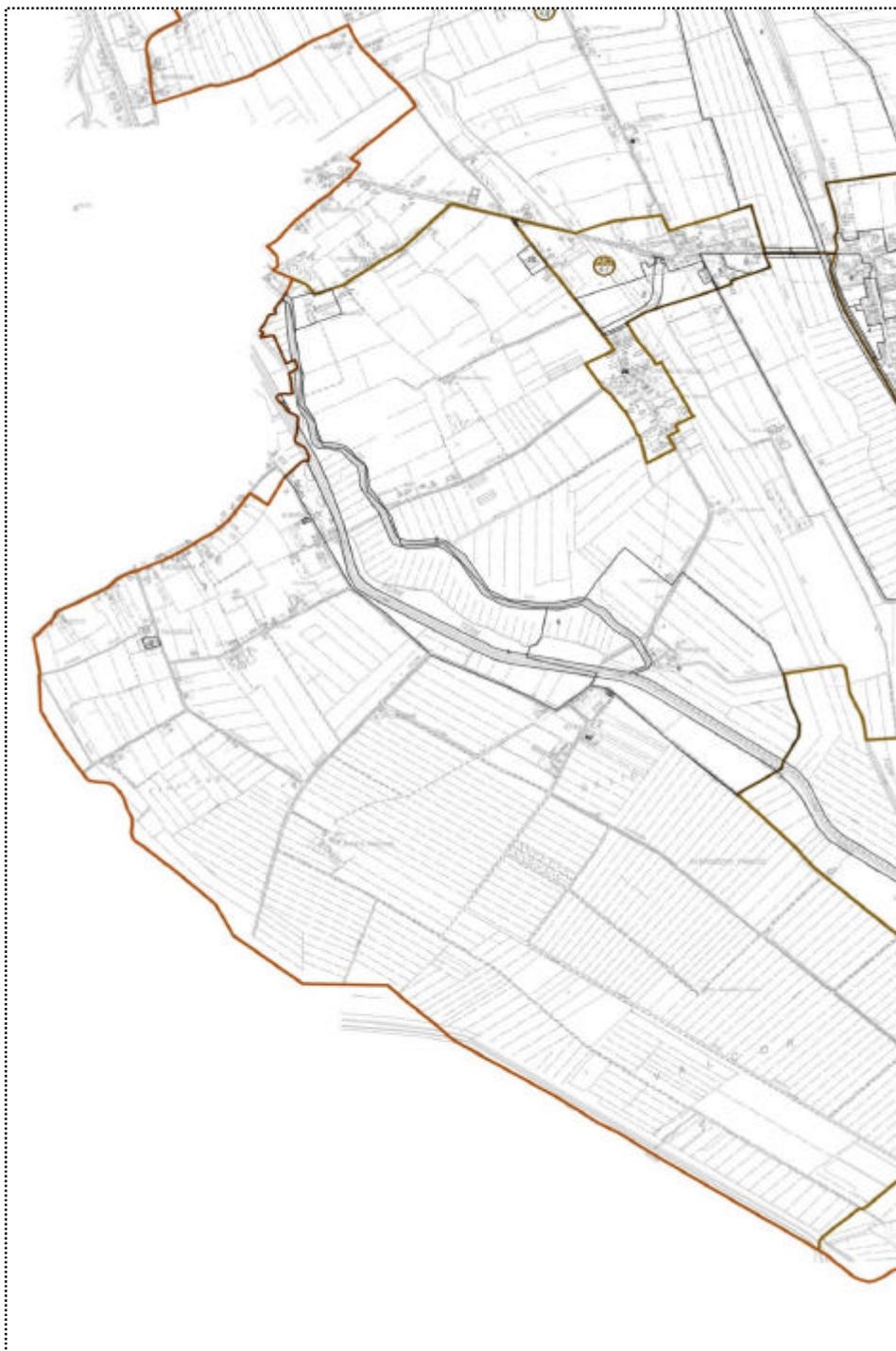
Note:

--

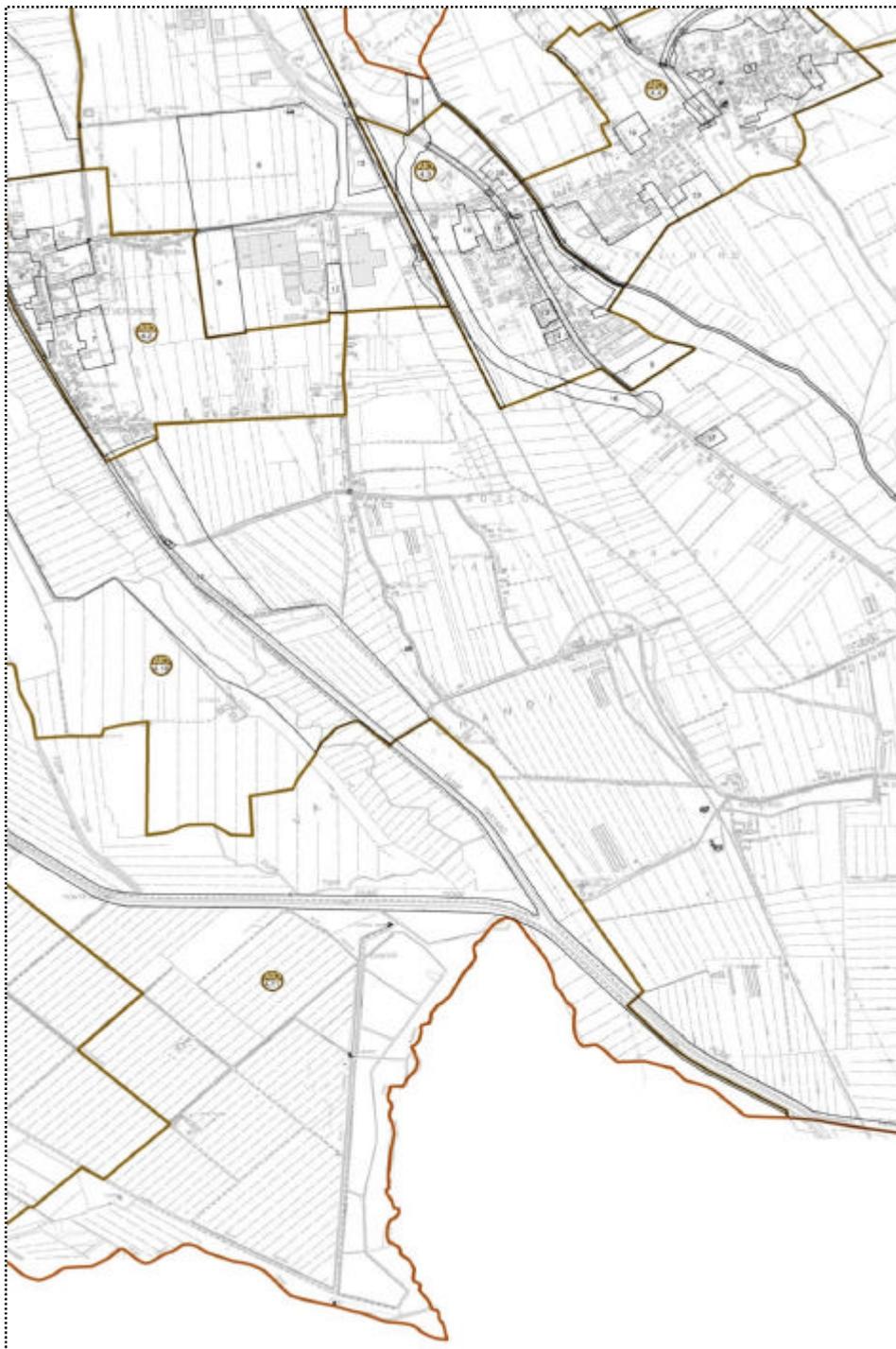
A.T.O. 4.10

Comune di Gazzo Veronese

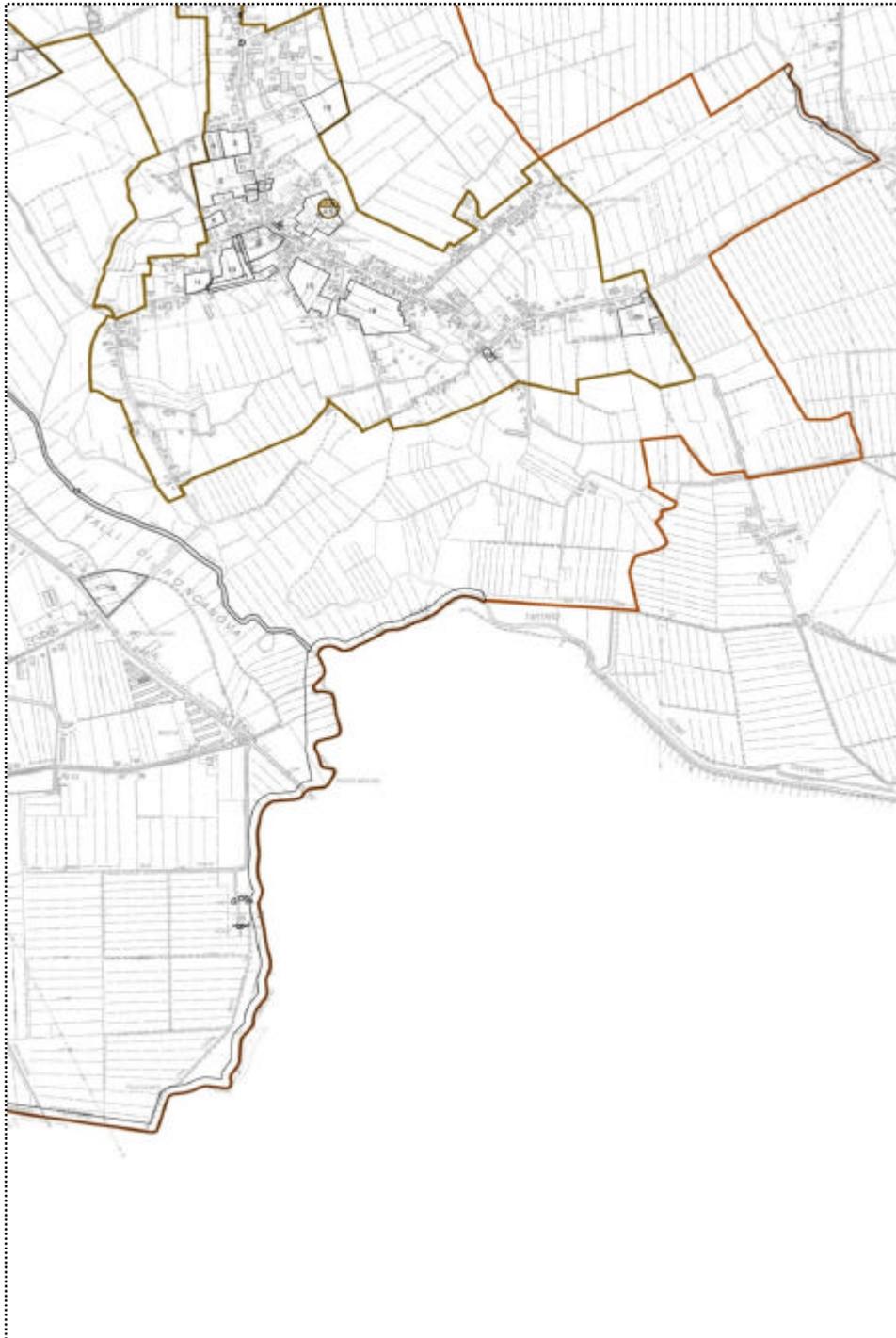
A.T.O. Gazzo campagna sud Tipo: agricola di tutela



Quadrante ovest A.T.O. 4.10



Quadrante centrale A.T.O. 4.10



Quadrante est A.T.O. 4.10

1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 4.10 - Gazzo campagna sud, presenta connotati ambientali - morfologici che la riconducono all'insieme delle ATO agricole tutelate, e comprende tutto il vasto territorio agricolo posto a sud degli abitati del Comune di Gazzo V.se, includendo le località di Albaria, Madonnina, Cieson, Selici e Ronchetrin.

L'ATO è delimitata su tutto il limite ovest, sud e buona parte dell'est dal confine con i Comuni Lombardi di Villimpenta, Sustinente, Serravalle a Po e Ostiglia, e Veneti di Casaleone, mentre il limite nord è toccato da tutte le altre ATO comunali, fatta salva l'ATO 4.11 paesaggistica di tutela del Busatello che è posta sul limitare sud. La struttura insediativa è composta da consistenti aggregati agricoli, alcuni individuati come nuclei di antica origine o complessi a valore monumentale, e da radi edificati sparsi sviluppati lungo le viabilità principali. Il sistema ambientale è caratterizzato dalla presenza di un ambiente agricolo molto aperto, poco edificato e frammentato, con permanenza del sistema idrografico storico rafforzato dalla presenza del corridoio di passaggio dei fiumi Tartaro e Tione che confluiranno nel vicino ambito naturalistico del Busatello.

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 4.10 è parziale, essendo la stessa molto vasta, ma è comunque presente una rete di viabilità secondarie che permettono di raggiungere le diverse porzioni di territorio il raggiungimento dai vari centri abitati di San Pietro, Gazzo e Maccacari; al centro si segnala la dorsale principale data dalla SS12 in direzione nord verso Correzzo e Nogara e sud verso Ostiglia.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

- Individuazione dell'ambito di contesto al Fiume Tione e del Cavo/Fiume Oson per la formazione del Parco del Tartaro-Tione, sulla base della segnalazione del Piano di Area delle Valli e Pianure Veronesi.
(azione puntuale 4.10.6, sottogruppo a1 ambiente naturale)
- Individuazione dell'ambito di contesto al Fiume Tartaro Nuovo e Vecchio per la formazione del Parco del Tartaro-Tione, sulla base della segnalazione del Piano di Area delle Valli e Pianure Veronesi.
(azione puntuale 4.10.7, sottogruppo a1 ambiente naturale)
- Individuazione dell'ambito paesaggistico di contesto al complesso architettonico del Ceson quale specifico ambito di tutela agricola "Il Ceson" di Gazzo V.se, sulla base della individuazione da parte del Piano di Area delle Valli e Pianure Veronesi di un'ambito di Icona del Paesaggio:
l'ambito del Ceson è peraltro incluso nel futuro Parco del Tartaro-Tione:
all'interno dell'ambito si conferma/puntualizza il nucleo del complesso edificato del Ceson già identificato dal PRG e sottoposto a regime di tutela quale patrimonio storico-testimoniale.
(azione puntuale 4.10.8, sottogruppo a1 ambiente naturale)
- Individuazione del Fiume Tregonn quale corridoio ecologico secondario.
(azione puntuale 4.10.26, sottogruppo a1 ambiente naturale)
- Individuazione intera Ato quale ambito di tutela agricola "Le Valli di Gazzo V.se", ad esclusione degli ambiti per la formazione del Parco del Tartaro-Tione e dell'ambito di tutela agricola specifica "Il Ceson".
(azione generale 4.10.A, sottogruppo a1 ambiente naturale)
- Individuazione del corso d'acqua Tartaro Nuovo quale corridoio ecologico principale.
(azione puntuale 4.10.12, sottogruppo a1.2 ambiente naturale)
- Individuazione del corso d'acqua Tartaro quale corridoio ecologico principale.
(azione puntuale 4.10.24, sottogruppo a1.2 ambiente naturale)
- Individuazione del corso d'acqua Tione quale corridoio ecologico principale.
(azione puntuale 4.10.4, sottogruppo a1.3 ambiente naturale)
- Individuazione del corso d'acqua del Cavo fino al Tione quale corridoio ecologico principale.
(azione puntuale 4.10.5, sottogruppo a1.3 ambiente naturale)
- Individuazione del corso d'acqua Scolo Frescà quale corridoio ecologico principale.
(azione puntuale 4.10.19, sottogruppo a1.4 ambiente naturale)

- | Individuazione dell'Ato quale possibile ambito per la collocazione di un bacino idrico di servizio all'intero Comune di Gazzo V.se, da individuarsi con il PI a seguito di accurata indagine geologica e idrogeologica; potrà essere o di laminazione delle acque piovane, o di riserva idrica destinato all'irrigazione delle campagne anche sfruttando l'alveo in disuso del Tartaro Vecchio.
(azione generale 4.10.D, sottogruppo a1-c3 ambiente naturale-di tutela in generale)
- | Nella parte sud dell'Ato, lungo la SS12 dell'Abetone, è identificato un'ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva, coincidente con una zona industriali di completamento prevista dal PRG, per la quale è previsto il mantenimento delle possibilità edificatorie al fine di tutelare gli investimenti fondiari.
(azione puntuale 4.10.18, sottogruppo a2 ambiente edificato)
- | Nella parte nord-ovest dell'Ato, lungo la Via Olmo e in prossimità dell'abitato di San Pietro in Valle, è identificato un'ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva, coincidente con una zona industriale di completamento prevista dal PRG, per la quale è previsto il mantenimento delle possibilità edificatorie al fine di tutelare gli investimenti fondiari.
(azione puntuale 4.10.25, sottogruppo a2 ambiente edificato)
- | Individuazione nella parte sud dell'Ato di due nuclei di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale a tutela delle abitazioni civili e dell'edificato extra attività agricola esistenti.
(azione generale 4.10.C, sottogruppo a2 ambiente edificato)

2.2 - Insediamenti

- | Individuazione/puntualizzazione area per servizi di interesse comune relativa al depuratore di Gazzo V.se: l'eventuale ampliamento dell'attività esistente dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto ambientale limitrofo dato dal corso d'acqua del Tartaro Nuovo e dalla futura area per il Parco Tartaro-Tione, adottando opportune attenzioni tipologiche-costruttive e/o prevedendo specifici interventi "verdi" atti a rispettare il corridoio ecologico principale individuato.
(azione puntuale 4.10.13, sottogruppo b3-a1 di trasformazione per aree servizi-ambiente naturale)
- | Conferma/puntualizzazione di vari nuclei di Corti rurali e/o manufatti significativi già identificati dal PRG, sottoposti a regime di tutela quale patrimonio storico-testimoniale.
(azione generale 4.10.B, sottogruppo c1.1 di tutela patrimonio storico)
- | Individuazione di un edificio puntuale posto in Via Albaria, riconducibile ad una casa rurale ancora sufficientemente integra, quale complesso a valore testimoniale da tutelare, in alternativa alla precedente individuazione dell'intero ambito come Corte Rurale.
(azione puntuale 4.10.2, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)
- | Individuazione di un edificio puntuale posto in Via Finilone, riconducibile ad una casa rurale ancora sufficientemente integra, quale complesso a valore testimoniale da tutelare, in alternativa alla precedente individuazione dell'intero ambito come Corte Rurale.
(azione puntuale 4.10.3, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)
- | Individuazione di un edificio puntuale, posto in Via Chiesone in prossimità del Fiume Tione, quale complesso a valore testimoniale da tutelare.
(azione puntuale 4.10.9, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)
- | Individuazione di un edificio puntuale posto in Via Chiesone in una corte rurale, quale complesso a valore testimoniale da tutelare.
(azione puntuale 4.10.10, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)
- | Individuazione di un edificio puntuale posto in Via Dosso de Pol, riconducibile ad una casa rurale ancora sufficientemente integra, quale complesso a valore testimoniale da tutelare.
(azione puntuale 4.10.14, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)
- | Individuazione di un capitello/edicola votiva posto all'incrocio tra Via Dosso de Pol e Via Colombara, quale complesso a valore testimoniale da tutelare.
(azione puntuale 4.10.15, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)

- | Individuazione di un edificio puntuale, posto in Loc. Ronchetrin ad ovest dell'ex casello ferroviario della ferrovia Verona-Ostiglia, quale complesso a valore testimoniale da tutelare.
(azione puntuale 4.10.20, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)
- | Individuazione di un complesso rurale posto in Loc. Ronchetrin a sud dell'ex casello ferroviario della ferrovia Verona-Ostiglia, quale complesso a valore testimoniale da tutelare.
(azione puntuale 4.10.21, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)
- | Individuazione di un complesso rurale posto in Loc. Barchessa al limite sud del Comune, quale complesso a valore testimoniale da tutelare.
(azione puntuale 4.10.23, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)
- | Individuazione con visuali a tutela del paesaggio verso sud sul corso d'acqua del Tartaro Nuovo.
(azione puntuale 4.10.11, sottogruppo c1.2-a1 di tutela patrimonio storico-ambiente naturale)
- | Individuazione dell'ambito di una corte rurale posta sulla SS12 dell'Abetone e relative pertinenze scoperte, quale area di riqualificazione per possibili attività ricettive-alberghiere;
individuazione alcuni edifici posti nell'area come complessi a valore testimoniale da tutelare;
(azione puntuale 4.10.17, sottogruppo d1-c1 di riqualificazione/valorizzazione-di tutela patrimonio storico)
- | Individuazione dell'ambito ex-allevamento avicolo di Via Ponticelli San Pietro quale area di riqualificazione, per possibili attività residenziali e compatibili con la residenza, turistico-ricettive, servizi;
individuazione dei capannoni avicoli presenti nell'ambito quali opera incongrua da eliminare previo applicazione di forme di Credito Edilizio e/o l'utilizzo di forme di accordo pubblico privati/comune;
l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto ambientale limitrofo dato dal corso d'acqua del Cavo/Fiume Oson e dalla futura area per il Parco Tartaro-Tione, adottando opportune attenzioni tipologiche-costruttive e/o prevedendo specifici interventi "verdi" atti a rispettare il corridoio ecologico principale individuato.
(azione puntuale 4.10.1, sottogruppo d1-c2 di riqualificazione/valorizzazione-di tutela ambientale e socio-sanitaria)

2.3 - Viabilità

- | Inserimento corridoio per nuova viabilità di connessione territoriale asservito al futuro transito della Variante alla SS12 quale circonvallazione Ovest di Roncanova posta adossata alla ferrovia;
nuove rotatorie di innesto sulle arterie principali esistenti (Via Roma/SS12 storica).
(azione puntuale 4.10.16, sottogruppo e1.1 viabilità di connessione territoriale)

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 4.10 Gazzo campagna sud

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale		10	20
Attività compatibili con la residenza		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
Residenziale complessivo integrato			
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc	186
-------------------------	-----------	------------

Superficie ATO	28,65 kmq
Abitanti esistenti	578 ab
Abitanti teorici aggiunti	
Totale abitanti teorici	578 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	17.340 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	
Standard urbanistici totale ab. teorici	17.340 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	17.340 mq
Standard urbanistici previsti	1.606 mq
Differenza standard richiesti/previsti	-15.734 mq

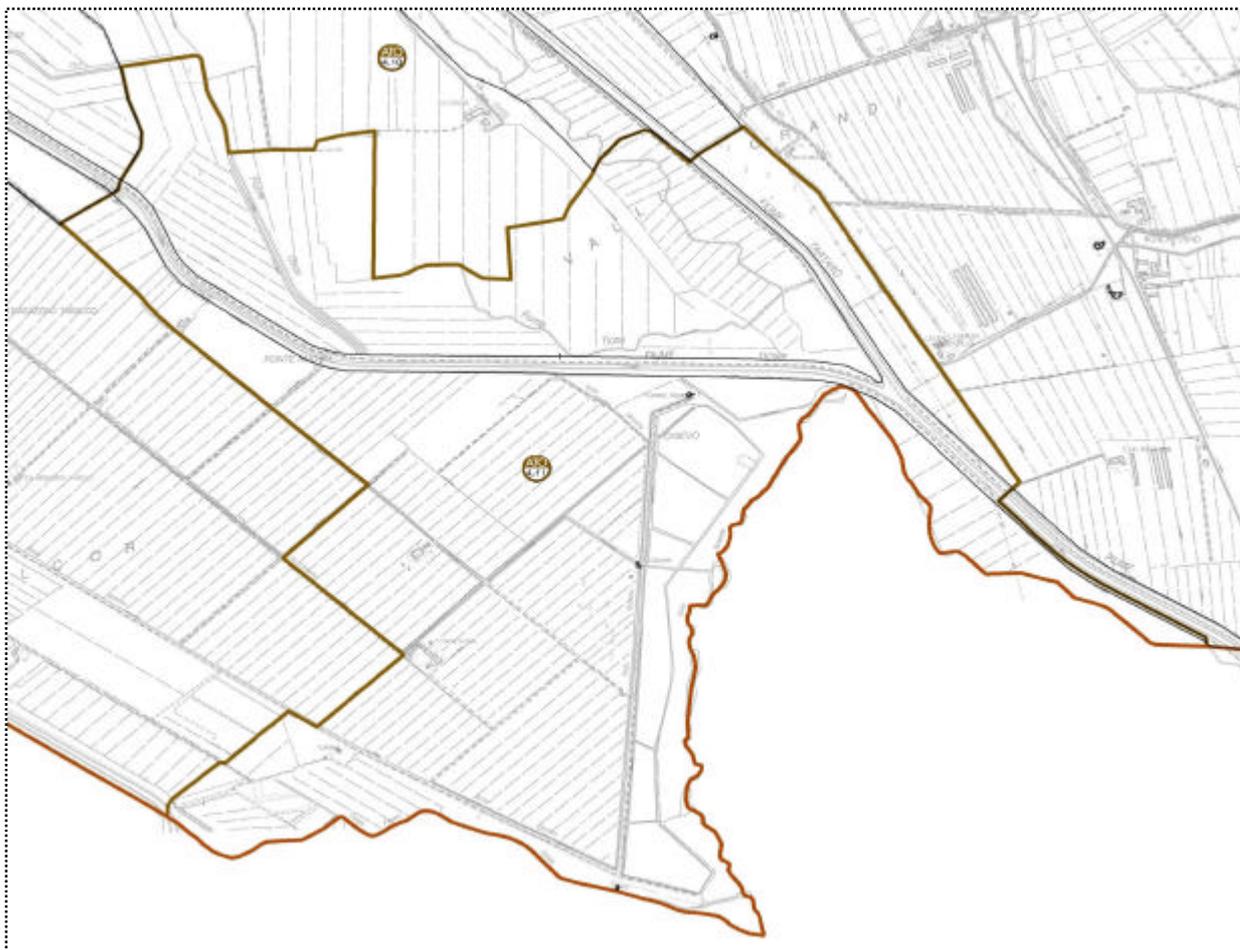
Note:

--

A.T.O. 4.11

Comune di Gazzo Veronese

A.T.O. Busatello Tipo: paesaggistica di tutela



1 - IDENTIFICAZIONE

L'ATO 4.11 - Busatello presenta significativi connotati ambientali morfologici che la riconducono all'insieme paesaggistica di tutela, e contiene l'omonima Oasi naturalistica posta nella zona umida sorta alla confluenza dei fiumi Tartaro e Tione.

L'ATO 4.11 è delimitata in buona parte dall'ATO 4.10 di tutela agricola e a sud dai Comuni lombardi di Ostiglia e Serravalle a Po. La struttura insediativa edilizia si limita a pochi insediamenti agricoli; qui domina infatti il sistema ambientale che è prevalentemente caratterizzato dalla presenza di un ambiente agricolo molto aperto, non edificato ne frammentato, con permanenza del sistema idrografico storico dato dal corridoio di passaggio dei fiumi Tartaro, Tione e Fissero-Canal Bianco, e nel margine sud dall'ambito paludoso del Busatello.

All'interno dell'ATO trova localizzazione il Parco della Palude del Busatello, dato in gestione alla locale sezione del WWF con sede a San Pietro e contiguo all'analogo parco disposto dai Comuni lombardi, nonché alcune opere idrauliche consortili di base, quali le turbine e pompe di sollevamento delle acque.

Accessibilità

L'accessibilità all'ATO 4.11 è garantita da una viabilità comunale, via Valcornara, che proveniendo da San Pietro in Valle o da Sustinenza collega l'Oasi del Busatello fino al Chievo.

2 - OBIETTIVI LOCALI

2.1 - Ambiente

- | Individuazione intera Ato quale ambito per il Parco del Busatello; peraltro, buona parte dell'ambito è individuato quale area di connessione naturalistica e/o area nucleo (relativa alla zona umida):
(azione generale 4.11.A, sottogruppo a1 ambiente naturale)
- | Individuazione del corso d'acqua Tartaro Nuovo e del Tione quale corridoi ecologici principali.
(azione puntuale 4.11.1, sottogruppo a1.3 ambiente naturale)

2.2 - Insedimenti

- | Individuazione delle Turbine Trevis posto nel Parco del Busatello, quale complesso a valore testimoniale da tutelare.
(azione puntuale 4.11.2, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)
- | Individuazione del manufatto delle Idrovore posto nel Parco del Busatello, quale complesso a valore testimoniale da tutelare.
(azione puntuale 4.11.3, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)
- | Individuazione del manufatto delle Idrovore posto nel Parco del Busatello al confine comunale con Serravalle a Po (MN), quale complesso a valore testimoniale da tutelare.
(azione puntuale 4.11.4, sottogruppo c1.2 di tutela patrimonio storico)

2.3 - Viabilità

|

3 - DIMENSIONAMENTO A.T.O. 4.11 Busatello

Carico insediativo aggiuntivo		Standard urbanistici mq/ab	
		Primari	Secondari
Residenziale		10	20
Attività compatibili con la residenza		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
Residenziale complessivo integrato			
Industriale e artigianale		10 mq ogni 100 mq	
Agro-industriale		10 mq ogni 100 mq	
Commerciale e Direzionale		100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	

Abitante teorico	mc	186
-------------------------	-----------	------------

Superficie ATO	4,89 kmq
Abitanti esistenti	5 ab
Abitanti teorici aggiunti	
Totale abitanti teorici	5 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	150 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	
Standard urbanistici totale ab. teorici	150 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	150 mq
Standard urbanistici previsti	
Differenza standard richiesti/previsti	-150 mq

Note:

--