

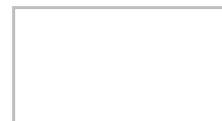
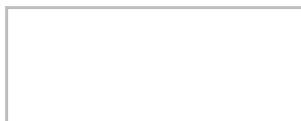


Comune di
Salizzole

Provincia di
Verona

P.I.
I Variante 2014

Elaborato



VARIANTE PUNTUALE N° 1/2014
“CITTADELLA DELLA FAMIGLIA”
RELAZIONE PROGRAMMATICA E NTO
ELABORATI PROGETTUALI



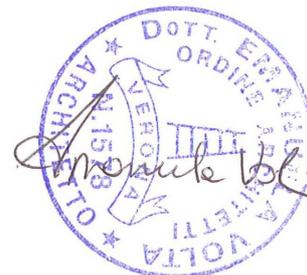
GRUPPO DI LAVORO

Progettista
Arch. Emanuela Volta

Collaborazione:
Arch. Nicola Grazioli

Comune di Salizzole
Sindaco Mirko Corrà

Progettista incaricato
Arch. Emanuela Volta



PREMESSA	3
1. MOTIVAZIONI E OGGETTO DELLE VARIANTI	4
2. OGGETTO DELLA VARIANTE SPECIFICA	5
3. IDIVIDUAZIONE AMBITI DI INTERVENTO	8
4. LOCALIZZAZIONE SU ORTOFOTO.....	9
ESTRATTI TAVOLE	10
PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO.....	10
ELABORATI PROGETTUALI:	23
<i>Estratto NTO PI vigenti:.....</i>	<i>26</i>
<i>Art. 38.2 - F2 - aree per attrezzature di interesse comune</i>	<i>26</i>
<i>Estratto NTO PI variate:.....</i>	<i>26</i>
<i>Art. 38.2 - F2 - aree per attrezzature di interesse comune</i>	<i>26</i>

PREMESSA

La legge urbanistica regionale (L.R.V. n° 11/2004) ha suddiviso la pianificazione urbanistica comunale in due livelli di pianificazione (art. 3, comma 41): il P.A.T - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e il P.I. - Piano degli Interventi.

Come precisato all'art. 12, mentre il P.A.T. delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio (è redatto su previsioni decennali ma ha validità a tempo indeterminato), il Piano degli interventi (che ha validità cinque anni) *"è lo strumento urbanistico che, in coerenza e in attuazione del PAT, individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità"*.

Il Piano degli Interventi viene attuato attraverso l'approvazione di più fasi, sulla base delle indicazioni date dal Documento del Sindaco in base alla programmazione prevista per il territorio. Il Piano degli Interventi del Comune di Salizzole ha attuato tre fasi:

- la prima fase, sviluppata nell'anno 2012, ha riguardato soprattutto l'allineamento grafico e normativo tra il PAT, il PRG e il PI;
- La seconda fase del PI (approvato con DCC n° 2 del 12/02/2014) ha avuto come obiettivo prioritario la raccolta di proposte concrete che prevedano l'intervento congiunto di pubblico e privato, come previsto dall'art. 6 della LRV n° 11/04 e s.m.i.
- la terza fase, in corso di adozione, sviluppata nell'anno 2014, ha riguardato la revisione della normativa e delle schedature dei Centri Storici e delle Corti Rurali di antica origine, nello specifico per la frazione di Bionde.

Si innestano nelle diverse fasi alcune necessità puntuali, relative ad alcuni aggiornamenti normativi specifici, legati alla contingenza e a istanze di revisione e attuazione di alcuni articoli delle NTO che, approvate nel 2012, vengono negli anni adeguate a normative di settore sovraordinate, e a nuove modalità di attuazione.

1. MOTIVAZIONI E OGGETTO DELLE VARIANTI

L'Amministrazione del Comune di Salizzole nel mese di Gennaio 2010, aveva verificato con precedente variante puntuale, in seguito recepita dal Piano degli Interventi, le possibilità operative del PRG relative alla specificità di alcune normative vigenti.

Era stata pertanto approvata, in regime di salvaguardia dato dall'adozione del PATI, una variante puntuale ai sensi della legge LR n° 23/05 "Disposizioni per l'applicazione della legislazione urbanistica regionale e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2005, n. 11 - Norme per il governo del territorio" per la parte ancora vigente relativa all'applicazione dell'art. 50, comma 4, lett. I), LR 61/85, ed era stato individuato un ambito a interesse comune in Loc. Bionde, avente finalità sociali e facente parte di un più ampio progetto di carattere generale, come confermato anche dal Piano di Assetto Territoriale.

L'Amministrazione di Salizzole con la presente variante, anche in coerenza con il percorso di revisione dell'edificato della frazione di Bionde, ha raccolto l'istanza puntuale relativa a sopravvenute necessità riferite alla Cittadella della Famiglia, realizzata appunto in frazione di Bionde.

Lo sviluppo di un ambito puntuale a finalità sociale, avente come obiettivo la creazione di un centro aggregativo per la famiglia in frazione di Bionde, anticipa e integra le previsioni del PATI in relazione alla previsione di insediamento a Bionde della Cittadella della Famiglia, progetto edilizio e al contempo sociale che ha lo scopo di creare a Salizzole un ambito puntuale di riferimento sovracomunale e con funzioni sociali importanti.

Si sottolinea che l'ambito oggetto di variante ricade parzialmente all'interno della fascia di rispetto di un allevamento, come schedato dal PATI.

La classificazione nello strumento urbanistico come "Area pubblica", ai sensi della LR. 61/85, Art. 50, comma 4), lett. h (quindi < 10.000 mq) è stata quindi realizzata conformemente alla normativa vigente e alle disposizioni della competente ASL di riferimento.

2. OGGETTO DELLA VARIANTE SPECIFICA

La presente variante si inserisce in un tema progettuale coerente con la pianificazione del Piano di Assetto del Territorio e con il Piano degli Interventi.

Il PATI infatti inserisce in Loc. Bionde di Salizzole un progetto unico, significativo per le sue qualità sociali e per la sua particolarità, che lo rende unico in Italia.

Si richiama l'estratto della relazione illustrativa prodotta in occasione della Variante 2010:

"Il progetto "Cittadella della Famiglia", una volta attuabile grazie all'operatività degli strumenti urbanistici, prenderà consistenza in una "fondazione che prevede come soci il Pontificio Consiglio per la Famiglia, il Vescovo di Verona ed altri Enti territoriali o associazioni che condivideranno l'idea di ridare vita alla famiglia,

Lo scopo di un progetto così ambizioso è la promozione, l'aiuto e il sostegno alla famiglia nella sua soggettività ecclesiale e sociale, ispirandosi alla concezione cristiana, per diventare punto di riferimento socio culturale per l'Italia ma anche a livello europeo.

Il progetto, nella sua prima definizione legata all'individuazione di un ambito specifico all'interno del PATI, utilizzerà come strumento operativo Villa Sarego Alighieri, in Via Caovilla a Bionde di Salizzole) e gli annessi ristrutturati o costruiti ex novo secondo le finalità della fondazione.

Le funzioni della Cittadella della Famiglia, individuata dal PATI come un'ampia area a servizi di interesse sovracomunale per cui viene individuata una specifica normativa, prevede attività diversificate in spazi che potranno ospitare:

- un centro culturale permanente
- Spazi comuni per corsi di formazione, incontri di studio e corsi
- Laboratori di ricerca su tematiche religiose
- Biblioteca specializzata sulla famiglia, completa di raccolte multimediali specializzate

In questo momento in Italia non esistono centri di questo tipo. La previsione di un ambito così specializzato diventerebbe un riferimento a livello nazionale, contribuirebbe a far diventare Salizzole un comune di riferimento per la condivisione e la diffusione di tematiche importanti a livello etico, religioso e culturale".

La variante in oggetto trae origine dalla necessità di integrare la normativa già vigente, sviluppando le potenzialità previste per le ZTO F2 di interesse comune, con la previsione per ambiti particolari di una porzione di residenziale congrua allo sviluppo delle reali necessità riscontrate a seguito della messa a regime delle attività della Cittadella della Famiglia, nel fabbricato riconvertito e ampliato ricompreso all'interno dell'area a servizi, con la possibilità di ospitare funzioni integrative del progetto principale.

La modifica introdotta è pertanto esclusivamente normativa e non comporta alcuna modifica agli elaborati grafici del PAT e del PI vigenti.

Le norme del PRG antecedenti al PI prevedevano che le zone per Interesse Comune avessero specifici parametri di intervento, con un indice di edificazione fondiaria di 2,5 mc/mq, con un rapporto di copertura del 35% e con una percentuale di residenza ammessa inferiore al 10% della Superficie netta di pavimento.

Si è ritenuto già in fase di primo PI di alleggerire l'articolato, soprattutto in riferimento al fatto che le aree destinate ad attrezzature di interesse comune non possano essere

legate a stringenti definizioni, in quanto espressione di puntuali necessità specifiche del territorio, da sviluppare in modo accurato in sede di progettazione.

La presente variante richiama pertanto non i precedenti artt. n° 229-233 del PRG antecedente al PI, che comunque si riportano per completezza di seguito, bensì l'art. 38.2 del PI vigente, che viene integrato e aggiornato sulla base di specifiche necessità relative alla Cittadella della Famiglia, ma comunque di interesse generale per tutte le aree individuate dal Piano come F2.

Si riportano dapprima gli artt. 229-233 del PRG, superati dall'art. 38.2 del PI vigente, che verrà integrato dalla presente variante.

Articoli dal PRG superati:

Capo XX Aree per attrezzature di interesse comune (Fc)

Art. 229. - Zone per attrezzature e servizi di interesse comune, opere di urbanizzazione

quando le zone per attrezzature e servizi di interesse comune siano rappresentate da attività terziarie a queste corrispondono:

per aree per opere di urbanizzazione primaria

0.4 mq. ad ogni mq. di s.l.p.

per aree per opere di urbanizzazione secondaria

0.4 mq. ad ogni mq. di s.l.p.

Art. 230. - Usi previsti ed usi esclusi

1 Le aree per attrezzature di interesse comune sono caratterizzate dagli usi «Servizi ed attrezzature di proprietà pubblica e privata ma di uso pubblico» e «Attività terziarie».

2. Sono ammesse «Residenze» in relazione alle attività di servizio in percentuale inferiore al 10% della S.n.p.

Art. 231. - Tipi di intervento

Sono ammessi sia interventi sull'edilizia esistente secondo i tipi di intervento descritti
Errore. L'origine riferimento non è stata trovata. *- delle presenti norme sia interventi di nuova costruzione*

Art. 232. - Modalità di intervento

1. Gli interventi si attuano per concessione diretta fatti salvi i casi indicati dal PRG dove la realizzazione di nuove attrezzature e/o ampliamento di quelle esistenti sono subordinate all'approvazione di un piano particolareggiato o di altro strumento attuativo.

2. Gli interventi per concessione diretta sono regolamentati dai parametri di cui al successivo

*art. 233. - parametri di **intervento** - o compresi in un «Progetto norma» o «edifici e a volumetria definita»*

Art. 233. - Parametri di intervento

Sf minima -

H -

Ilv 0.5 (salvo diversa indicazione nei Progetti norma)

Ef 2.5

Rc 0.35

Rp 0.30

Articoli dal PI da integrare e aggiornare con la presente Variante:

Art. 38.2 - F2 - aree per attrezzature di interesse comune

All'interno di tali aree devono essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale, quali: uffici pubblici, edifici per attività culturali, sociali, chiese, destinazioni legate all'utilizzo socio-sanitario di natura pubblica o privata convenzionata, ecc.

L'indice di copertura fondiario massimo è fissato nel 50%; l'altezza massima del fabbricato non può eccedere i 10.00 m fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico e funzionale.

A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico si devono prevedere apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:

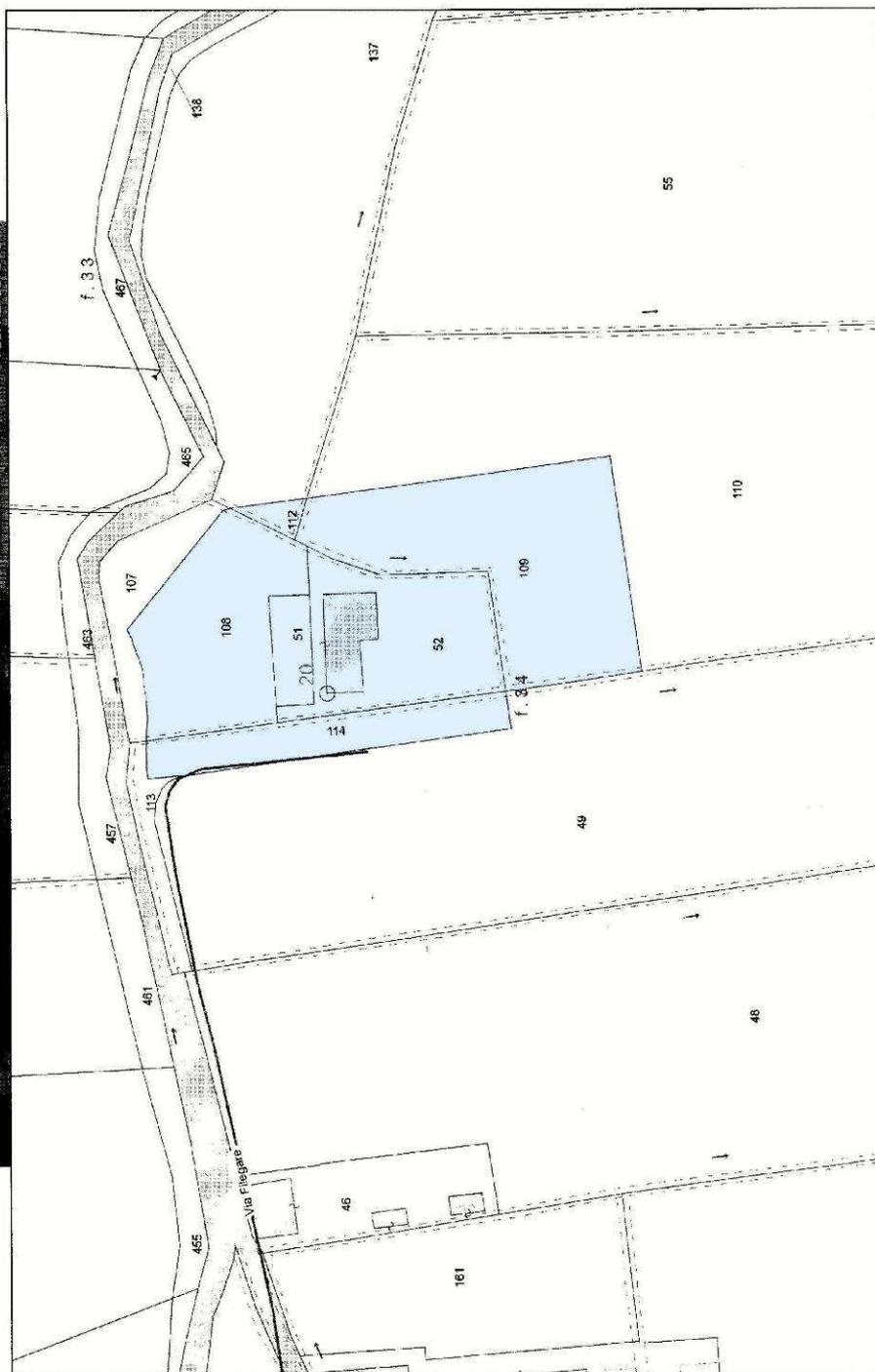
Attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico: 5 mq dipendente;

Attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 5 mq dipendente e 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

3. IDIVIDUAZIONE AMBITI DI INTERVENTO

Estratto di mappa scala 1:2000 Comune di Salizzole
Foglio 34 mapp. 51, 52, 108, 109, 112, 114.

Sistema Informativo Territoriale Integrato



GTMaplet PDFPrinter by Glabo - www.limteam.it

Servizi Territoriali S.r.l. - tel. 045 8352813 - fax 045 8349408 - info@csr.vr.it

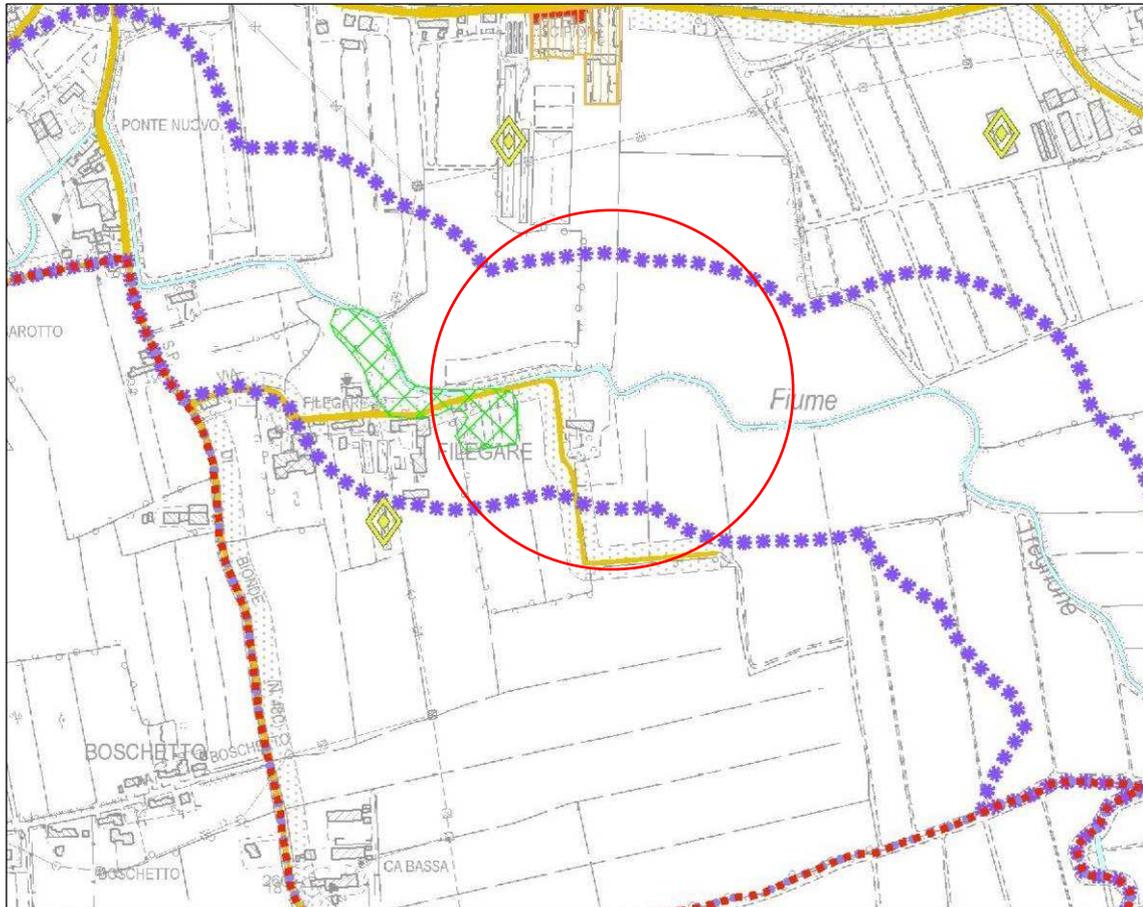
4. LOCALIZZAZIONE SU ORTOFOTO



ESTRATTI TAVOLE PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

TAV. 1 – CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

	Confini comunali	
	Confine del PATI	
VINCOLI		
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004	Art. 7
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua	Art. 8
	Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004	Art. 9
	Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 - elementi puntuali	Art. 10
	Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 - ambiti	Art. 10
	Zone boscate	Art. 11
	Vincolo sismico O.P.C.M. 3519/2006 - Intero territorio	Art. 12
RETE NATURA 2000		
	Siti di Importanza Comunitaria	Art. 13
	Zone di Protezione Speciale	Art. 13
PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE		
	Ambiti dei Parchi o per l'istituzione di Parchi e riserve naturali ed archeologiche ed a tutela paesaggistica	Art. 14
	Piani d'Area o di Settore vigenti, adottati o in corso di elaborazione Intero territorio	Art. 15
	Piano Ambientale della Palude del Busatello	Art. 16
	Zone Umide	Art. 17
	Centri Storici	Art. 18
	Corti rurali di antica origine e manufatti significativi	Art. 19
	Area a scolo meccanico in riferimento al PAI	Art. 20
ALTRI ELEMENTI		
	Idrografia/Fasce di rispetto	Art. 21
	Viabilità/Fasce di rispetto	Art. 22
	Ferrovia/Fasce di rispetto	Art. 23
	Zone militari/Servitù militare	Art. 24
	Elettrodotti/Fasce di rispetto	Art. 25
	Metanodotti e gasdotti/Fasce di rispetto	Art. 26
	Oleodotti/Fasce di rispetto	Art. 27
	Depuratori e impianti tecnologici/Fasce di rispetto	Art. 28
	Cimiteri/Fasce di rispetto	Art. 29
	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico/Fasce di rispetto	Art. 30
	Allevamenti zootecnici intensivi	Art. 31



Letture del PATI:

L'ambito oggetto di intervento è localizzato a sud di Bionde, all'interno della fascia di vincolo paesaggistico del Fiume Tregnone.

Si riporta per completezza l'art.8 del PATI vigente in salvaguardia, relativamente alle fasce di rispetto dei fiumi vincolati.

Art. 8 - Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua

Tavola di riferimento: Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

PRESCRIZIONI E VINCOLI

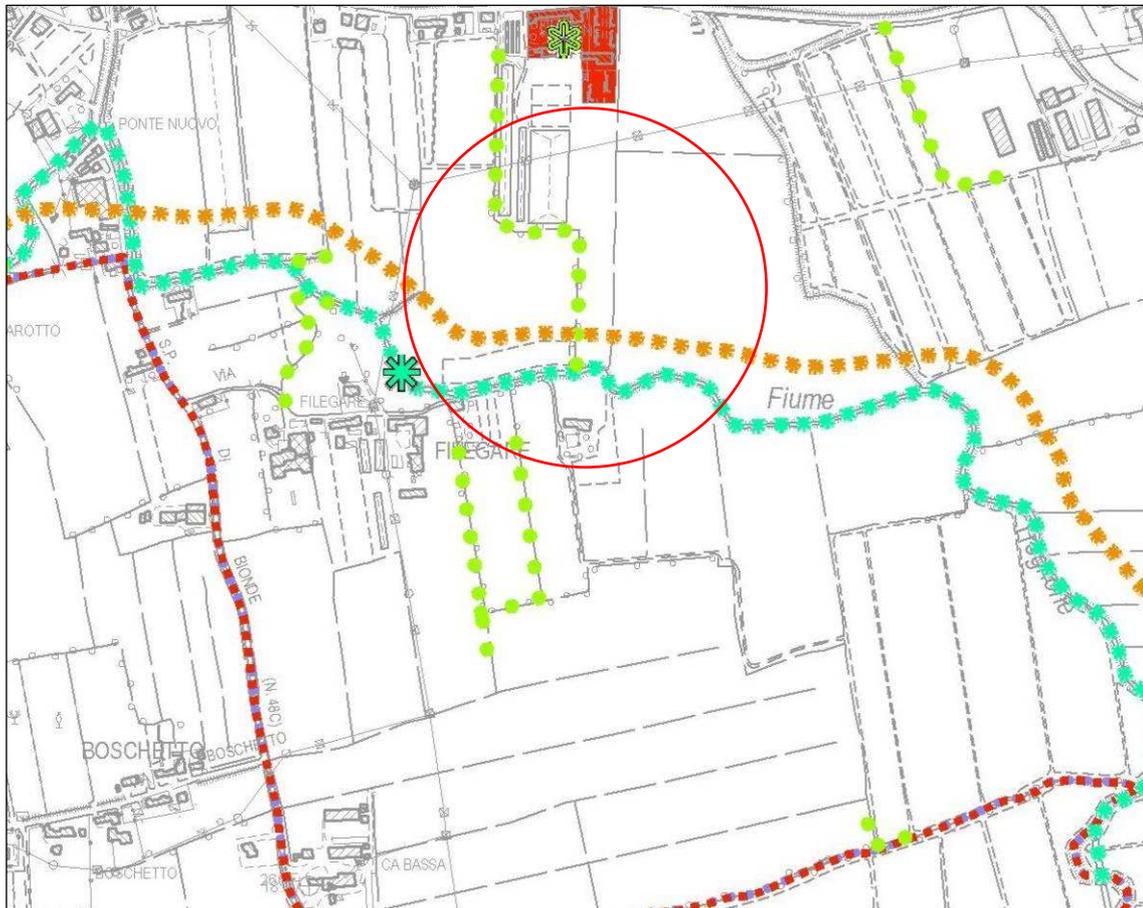
1. Il PATI recepisce i corsi d'acqua sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004, primo comma, lettera c), e il corrispondente elenco degli idronomi suddivisi per comune in base alle disposizioni della DCR n° 23 del 27/06/01 e ricadenti all'interno dei territori comunali e come riportati sulla *Tavola 1 – Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale*.
2. Sono sottoposti alle disposizioni di cui all'art. 142 del D.Lgs. n. 42/2004 i corsi d'acqua di cui al comma precedente, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. Particolare cura va osservata negli interventi sui manufatti tipici esistenti, sui gruppi arborei, sulle macchie boscate e sulla vegetazione caratteristica.
3. Nelle fasce di rispetto a vincolo paesaggistico dei corsi d'acqua qualsiasi attività di trasformazione urbanistica al di fuori delle aree già edificate è soggetta al rispetto delle norme specifiche di cui al D.Lgs. 42/04.
4. All'interno di tali fasce, gli interventi di trasformazione edilizia, comprese le nuove costruzioni, sono subordinati al rilascio dell'Autorizzazione Paesistica da acquisire preventivamente alla richiesta di permesso di costruire.
5. Fatte salve le disposizioni per i corsi d'acqua pubblici di cui al D. Lgs. 42/04, il PATI dispone che i corsi d'acqua di pregio ambientale, indicati nelle tavole di progetto con relative zone di tutela, vengano salvaguardati sulla base delle seguenti disposizioni:
 - a) conservare il carattere ambientale delle vie d'acqua mantenendo i profili naturali del terreno, le alberate, le siepi con eventuale ripristino dei tratti mancanti e recupero degli accessi fluviali;
 - b) realizzare le opere attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua, agli impianti, ecc., nonché le opere necessarie per l'attraversamento dei corsi d'acqua; le opere devono essere realizzate nel rispetto dei caratteri ambientali del territorio.
6. Gli obiettivi di tutela e di qualità paesaggistica contenuti nel PATI sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti urbanistici vigenti e sono altresì vincolanti per gli interventi settoriali.
7. Dalla data dell'adozione del PATI le prescrizioni di natura paesaggistica in esso contenute costituiscono norma di salvaguardia immediatamente applicabile in attesa dell'adeguamento degli strumenti urbanistici.
8. Per quanto attiene alla tutela del paesaggio, le disposizioni di tutela e qualità paesaggistica sono comunque prevalenti sulle disposizioni contenute negli atti, nelle disposizioni di pianificazione urbanistica ed edilizia e devono essere obbligatoriamente applicate nell'ambito dei procedimenti di approvazione di P.U.A., di rilascio dei titoli abilitativi e della Denuncia di Inizio Attività.

COMPITI DEL PI

1. Il PI integra l'individuazione delle opere incongrue, elementi di degrado, e/o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica già individuata nel PATI, ne prescrive la demolizione e/o conformazione e disciplina il procedimento e le modalità di attribuzione e gestione del credito edilizio, secondo quanto previsto dalla L.R.V. 11/04.
2. A norma dell'art. 36 della L.R.V. 11/04, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità paesaggistica finalizzate a conseguire obiettivi di tutela e valorizzazione, determina a favore dell'avente titolo un credito edilizio.
3. Eventuali modifiche agli elementi degli idronomi vincolati suddivisi per Comune saranno recepite dai PI, senza che ciò determini variante al PATI.

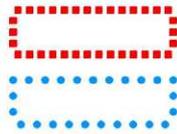
TAV. 2 – CARTA DELLE INVARIANTI

	Confini comunali	
	Confine del PATI	
INVARIANTI DI NATURA GEOLOGICA		
	Ambito palude	Art. 32.1
	Paleoalvei	Art. 32.2
	Terrazzi e argini	Art. 32.3
INVARIANTI DI NATURA PAESAGGISTICA		
	Ambiti di natura paesaggistica	Art. 33.1
	Siepi campestri	Art. 33.2
	Giardini, parchi e viali storici	Art. 33.3
INVARIANTI DI NATURA AMBIENTALE		
	Ambiti di natura ambientale	Art. 34.1
	Corsi d'acqua principali	Art. 34.2
	Biotopo di Filegare	Art. 34.3
INVARIANTI DI NATURA STORICO-MONUMENTALE		
	Ambiti di natura storico-monumentale	Art. 35.1
	Elementi puntuali di natura storico-monumentale	Art. 35.2



TAV. 3 – CARTA DELLE FRAGILITA'

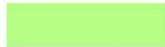
	Confini comunali	
	Confine del PATI	
INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - ATO		
	ATO	Art. 39
AZIONI STRATEGICHE		
	Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale	Art. 40
	Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale	Art. 40
	Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale	Art. 41
	Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva	Art. 41
	Aree di miglioramento della qualità urbana	Art. 42.1
	Aree di riqualificazione e riconversione	Art. 42.2
	Opere incongrue	Art. 43
	Limiti fisici alla nuova edificazione	Art. 44
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale	Art. 45
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza	Art. 46
Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso		
	Commerciale e Direzionale	Art. 47
	Produttiva	Art. 47
	Agroindustriale	Art. 47
VALORI E TUTELE		
	Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale: Palude del Busatello	Art. 48.1
	Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale: Parco del Tartaro Tione	Art. 48.2
	Ambiti di tutela agricola: La campagna di Salizsole	Art. 49.1
	Ambiti di tutela agricola: Le valli di Gazzo V.se	Art. 49.1
	Ambiti di tutela agricola: Il "Ceson" di Gazzo V.se	Art. 49.2
	Centri storici	Art. 50
	Corti rurali e manufatti significativi	Art. 50
	Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete	Art. 51
	Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale	Art. 52
	Complessi a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale esterni ad ambiti tutelati	Art. 52
	Coni visuali	Art. 54
	Aree nucleo	Art. 55
	Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)	Art. 56
	Corridoi ecologici principali	Art. 57
	Corridoi ecologici secondari	Art. 57
	Isole ad elevata naturalità (Stepping stone)	Art. 58
SISTEMA RELAZIONALE		
	Viabilità di connessione territoriale	Art. 59.1
	Viabilità di connessione extraurbana	Art. 59.1
	Diretrici principali per l'organizzazione delle connessioni urbane	Art. 59.2
	Corridoi per infrastrutture di maggior rilevanza	Art. 59.3
	Barriere infrastrutturali	Art. 59.4
	Tratti viari sovraccarichi	Art. 59.5
	Intersezioni sovraccariche	Art. 59.5



Confini comunali

Confine del PATI

COMPATIBILITA' GEOLOGICA



Area idonea

Art. 36



Area idonea a condizione

Art. 36

01: penalità geotecnica - 02: difficoltà di deflusso - 03: ristagno idrico



Area non idonea

Art. 36

AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO



Aree esondabili o a periodico ristagno idrico

Art. 37

ALTRE COMPONENTI



Corsi e specchi d'acqua

Art. 38.2



Zone umide

Art. 38.3



Aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna

Art. 38.4



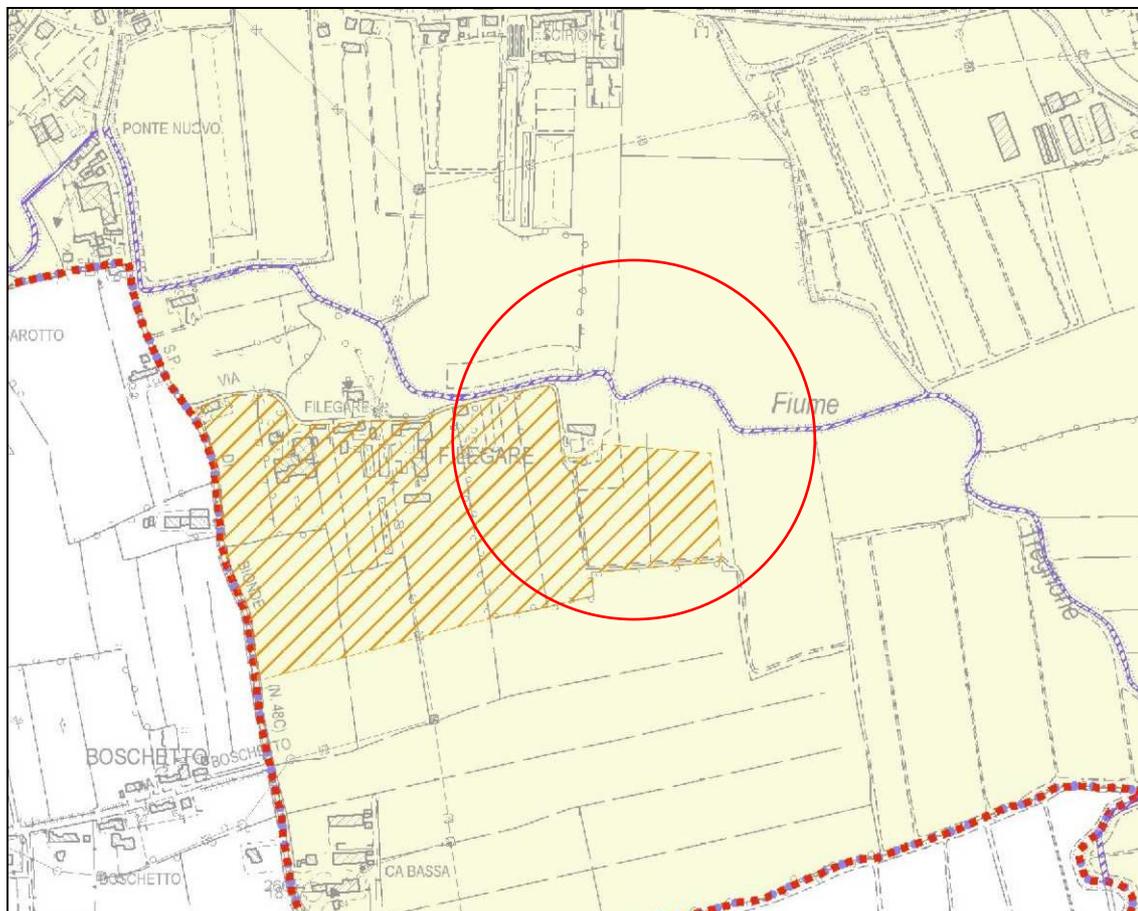
Area a rischio archeologico di epoca preistorica

Art. 38.5



Sito a rischio archeologico di epoca romana-medievale

Art. 38.6



Letture del PATI

L'ambito individuato è localizzato a sud di Bionde, all'interno di un ambito che la Soprintendenza ha individuato come area a rischio archeologico.

Si riporta per completezza l'art.38.5 vigente del PATI, relativamente alle aree a rischio archeologico di epoca preistorica.

Per quello che riguarda la Compatibilità Geologica, la Tav. 3 - Carta delle fragilità inserisce l'ambito di intervento all'interno delle aree idonee a condizione, in riferimento alle quali si riporta di seguito il vigente art. 36 del PATI.

Art. 36 – Aree idonee, idonee a condizione e non idonee

Tavola di riferimento: Tavola 3 – Carta delle Fragilità

Sulla base delle analisi, e ai sensi del D.M. 11/03/1988, L. n°64/1974, C.R. n°9/2000, D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni, la classificazione delle penali ai fini edificatori è fondata su indici relativi di qualità dei terreni con riferimento alle eventuali problematiche relative ai possibili effetti di inquinamento delle acque sotterranee, alla compressibilità dei terreni, alle caratteristiche geotecniche nei confronti delle opere di fondazione, alla erodibilità di sponde fluviali, alla esondabilità dei corsi d'acqua, alla sicurezza di arginature o di altre opere idrauliche, alla salvaguardia di singolarità geologiche, geomorfologiche, paleontologiche o mineralogiche, alla protezione delle fonti di energia e delle risorse naturali.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta, il PATI ha individuate tre tipologie di tutela, a cui corrispondono le limitazioni all'attività edificatoria che seguono

1. AREE IDONEE: aree non esposte al rischio geologico-idraulico.

In tali aree non c'è alcun limite all'edificabilità; l'indagine geotecnica redatta da un professionista è comunque indispensabile per verificare la possibile presenza di terreni con qualità mediocri o scadenti; nel caso ci si raccomanda di attestarsi con le fondazioni in profondità su strati più favorevoli.

2. AREE IDONEE A CONDIZIONE: aree mediamente esposte al rischio geologico-idraulico.

In tali aree l'edificabilità è possibile, ma richiede la redazione di indagini geologiche e geotecniche secondo quanto previsto dalla normativa vigente (Norme tecniche D.M.11/3/1988. D.M. 14/09/2005 Norme Tecniche per le Costruzioni), finalizzate a definire le modalità di realizzazione delle opere per garantire le condizioni di sicurezza delle opere stesse, nonché dell'edificato e delle infrastrutture adiacenti.

Tali indagini sono necessarie per il dimensionamento corretto delle tipologie fondazionali verificando la possibile presenza di terreni con qualità mediocri o scadenti o a rischio di liquefazione, e realizzando le opportune verifiche di stabilità, ed indicando gli eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio.

In tali aree l'edificabilità è limitata in rapporto con le risultanze dell'indagine che hanno suddiviso il territorio nelle seguenti sottoclassi 01, 02 e 03:

01 – Idoneo a condizione: aree a penali geotecnica

Si tratta di aree penalizzate dalla presenza nei primi metri di terreno di livelli litologici con caratteristiche geotecniche mediocri o scadenti con variazioni sia in senso laterale che in profondità. Tali aree devono essere monitorate con particolare attenzione nel PI mediante indagine di dettaglio di tipo geotecnico estese all'area interessata dal PATI con indagini dirette tali da valutare le prescrizioni da fornire ai progettisti sia nella fase di interventi puntuali che estesi a grandi aree.

02 – Idoneo a condizione: aree a difficoltà di deflusso;

Si tratta di aree penalizzate per la difficoltà di deflusso delle acque superficiali come da indicazione dei Consorzi di Bonifica. Tali problemi sono in parte risolvibili con interventi specifici di manutenzione o di adeguamento della rete scolante, o adottando opportune specifiche modalità insediative.

In tali aree il PI valuterà puntualmente, sulla base di analisi geologico - idrauliche o su ulteriori indicazioni dei consorzi di bonifica e della Autorità di Bacino la loro

eliminazione o una revisione della loro perimetrazione anche valutandole ad una scala di maggior dettaglio.

03 – Idoneo a condizione: aree a ristagno idrico.

Si tratta di aree penalizzate per il rischio esondazione e o innalzamento della superficie freatica. In tali aree il PI valuterà puntualmente, sulla base di analisi geologico - idrauliche o su ulteriori indicazioni dei consorzi di bonifica e della Autorità di Bacino la loro riprogettazione.

Per tutte le sottoclassi sopra indicate, le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A. dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini delle penali edificatorie, dimostri la compatibilità degli interventi in progetto con le norme di tutela e sicurezza.

Lo sviluppo dell'analisi deve essere conforme a quanto previsto dalle Norme Tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988, e proporzionato al grado di penali attribuito al terreno ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.

3. AREE NON IDONEE: aree molto esposte al rischio geologico – idraulico.

La nuova edificabilità è preclusa per l'elevatissima penalizzazione a causa del rischio esondazione e della presenza nel sottosuolo di terreni con caratteristiche geotecniche pessime.

In particolare in tali aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi come definiti all'art. 3 del D.P.R. 380/2001, fatti salvi:

- gli interventi sull'esistente di cui al comma 1, lett. a), b), c), d) con esclusione di demolizioni e ricostruzioni non in loco o che comportino eccessive variazioni di sedime;
- gli interventi di ampliamento di edifici per abitazione esistenti, compresi quelli previsti all'art.44, comma 4, lett. a) della L.R. 11/04 e.s.m.e.i., purché in aderenza al fabbricato esistente e nel rispetto di quanto previsto dalle presenti norme.

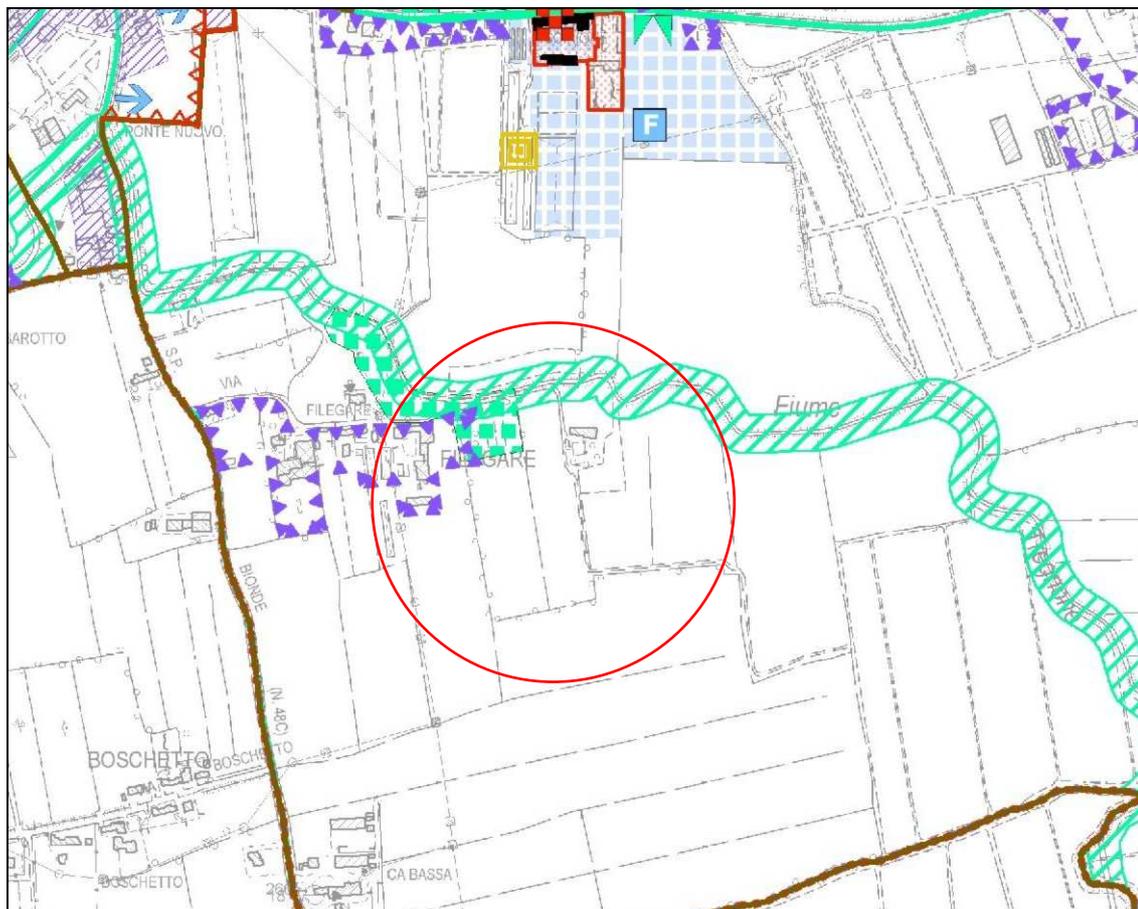
In ogni caso i progetti per tali interventi dovranno sempre essere accompagnati e resi compatibili con Relazioni geognostiche specifiche, verifiche di stabilità ed eventuali interventi di stabilizzazione e mitigazione del rischio preventivi.

COMPITI DEL PI

1. Il PI, tenuto conto delle previsioni del PATI ed in relazione anche alla classificazione sismica del comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui ai precedenti commi, ed in conformità alle Norme Tecniche emanate con il D.M. 11/3/1988.
2. Il PI sulla base di analisi geologico – idrauliche puntuali, o a seguito della ridefinizione dei limiti delle Aree esondabili o a periodico ristagno idrico, può precisare e ridefinire i suddetti limiti di zona rappresentati nella Tavola 3, ad una scala di maggior dettaglio, giustificando le diversità mediante adeguata documentazione geologico – tecnica allegata al PI.
3. In ogni caso devono essere comunque rispettate le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità idraulica e le disposizioni date per i singoli ATO.

TAV. 4 – CARTA DELLA TRASFORMABILITA'

	Confini comunali	
	Confine del PATI	
INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - ATO		
	ATO	Art. 39
AZIONI STRATEGICHE		
	Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale	Art. 40
	Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale	Art. 40
	Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale	Art. 41
	Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva	Art. 41
	Aree di miglioramento della qualità urbana	Art. 42.1
	Aree di riqualificazione e riconversione	Art. 42.2
	Opere incongrue	Art. 43
	Limiti fisici alla nuova edificazione	Art. 44
	Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale	Art. 45
	Servizi di interesse comune di maggior rilevanza	Art. 46
Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso		
	Commerciale e Direzionale	Art. 47
	Produttiva	Art. 47
	Agroindustriale	Art. 47
VALORI E TUTELE		
	Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale: Palude del Busatello	Art. 48.1
	Ambiti per la formazione dei parchi e delle riserve naturali di interesse comunale: Parco del Tartaro Tione	Art. 48.2
	Ambiti di tutela agricola: La campagna di Salizzone	Art. 49.1
	Ambiti di tutela agricola: Le valli di Gazzo V.se	Art. 49.1
	Ambiti di tutela agricola: Il "Ceson" di Gazzo V.se	Art. 49.2
	Centri storici	Art. 50
	Corti rurali e manufatti significativi	Art. 50
	Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete	Art. 51
	Edifici a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale	Art. 52
	Complessi a valore monumentale, testimoniale, architettonico-culturale esterni ad ambiti tutelati	Art. 52
	Coni visuali	Art. 54
	Aree nucleo	Art. 55
	Aree di connessione naturalistica (Buffer zone)	Art. 56
	Corridoi ecologici principali	Art. 57
	Corridoi ecologici secondari	Art. 57
	Isole ad elevata naturalità (Stepping stone)	Art. 58
SISTEMA RELAZIONALE		
	Viabilità di connessione territoriale	Art. 59.1
	Viabilità di connessione extraurbana	Art. 59.1
	Diretrici principali per l'organizzazione delle connessioni urbane	Art. 59.2
	Corridoi per infrastrutture di maggior rilevanza	Art. 59.3
	Barriere infrastrutturali	Art. 59.4
	Tratti viari sovraccarichi	Art. 59.5
	Intersezioni sovraccariche	Art. 59.5



Lettura del PATI:

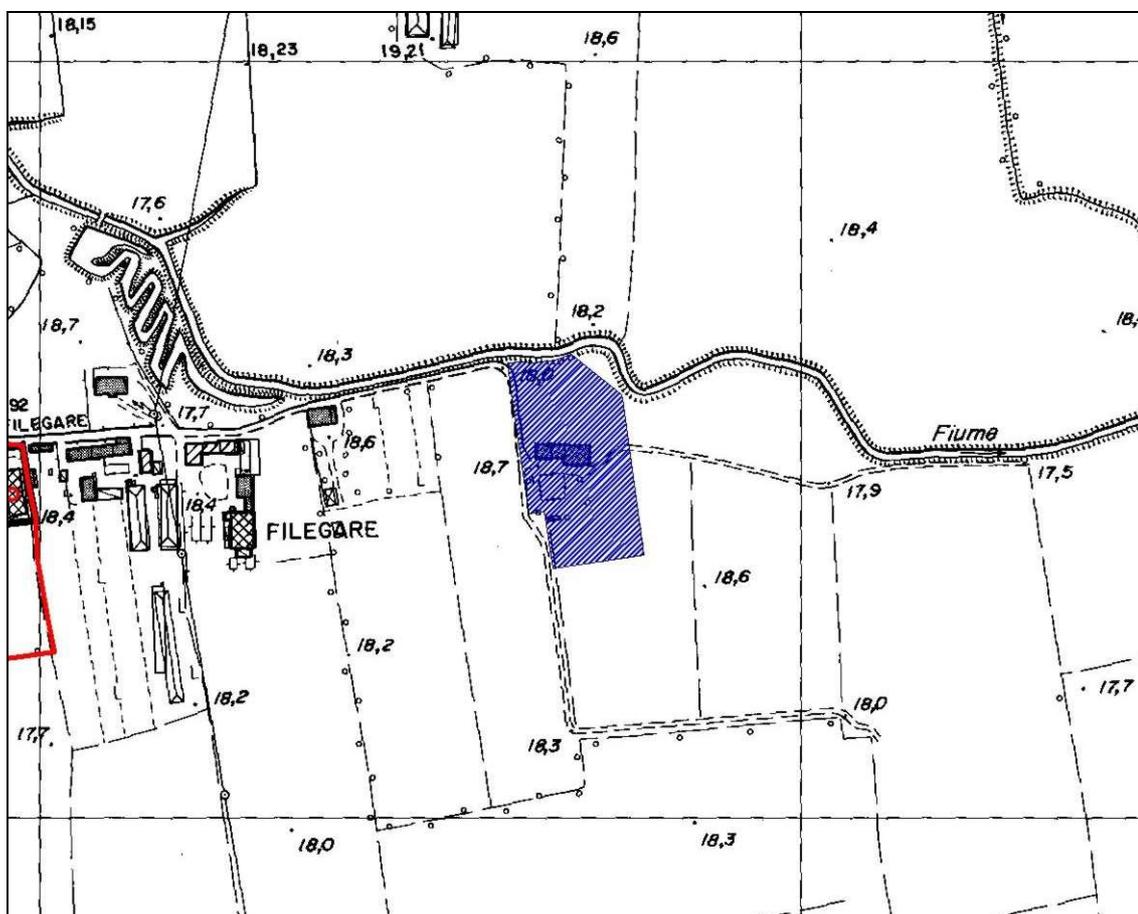
L'ambito oggetto di intervento è localizzato a sud di Bionde, in corrispondenza del fiume Tregnone sul quale è segnalata la presenza di un corridoio ecologico principale.

Si segnala la vicina presenza dell'ambito individuato come area nucleo, in corrispondenza della trotta delle Filegare.

ELABORATI PROGETTUALI: NORME MODIFICATE

ESTRATTI PRG STATO VIGENTE ANTE PI
(VARIANTE N° 1/2010)
(Variante ai sensi art. 50, comma 4, lett. h), LR 61/85)

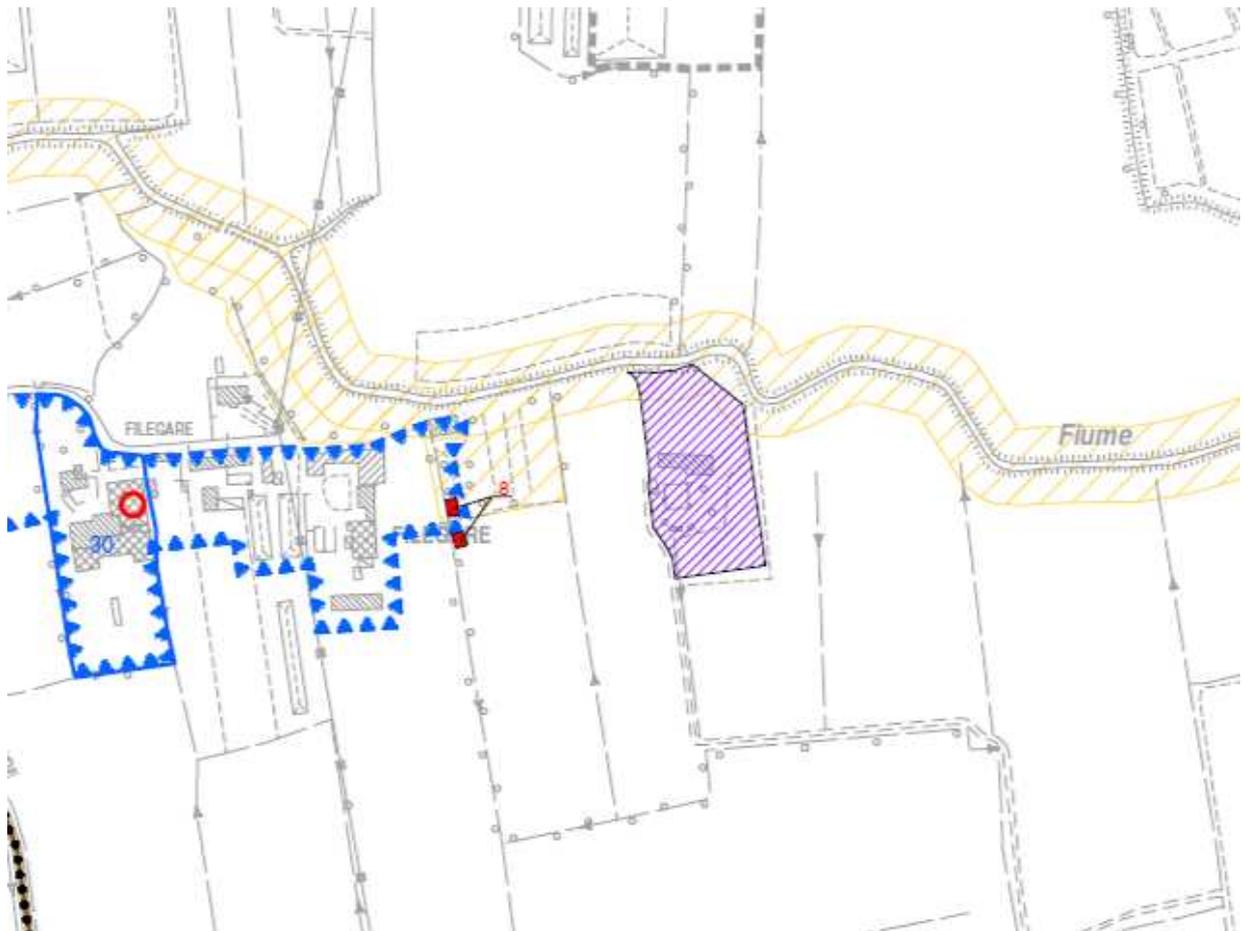
SCALA 1:5000



ESTRATTI PI STATO VIGENTE – INVARIATO

Elaborato
1.2
Scala
1:5.000

Carta della zonizzazione



Zona F2 - Aree per attrezzature d'interesse comune

- | | | |
|-----------------------|------------------------------------|------------------------------|
| 9 - chiese | 19 - casa famiglia (convenzionata) | 67 - impianti di depurazione |
| 15 - biblioteca | 35 - cimitero | 71 - isola ecologica |
| 16 - centro culturale | 64 - impianti gas | |

Estratto NTO PI vigenti:

Art. 38.2 - F2 - aree per attrezzature di interesse comune

All'interno di tali aree devono essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale, quali: uffici pubblici, edifici per attività culturali, sociali, chiese, destinazioni legate all'utilizzo socio-sanitario di natura pubblica o privata convenzionata, ecc.

L'indice di copertura fondiario massimo è fissato nel 50%; l'altezza massima del fabbricato non può eccedere i 10.00 m fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico e funzionale.

A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico si devono prevedere apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli così dimensionate:

Attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico: 5 mq dipendente;

Attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 5 mq dipendente e 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.

Estratto NTO PI variate:

Art. 38.2 - F2 - aree per attrezzature di interesse comune

All'interno di tali aree devono essere realizzate attrezzature pubbliche o di uso comune, di interesse generale, quali: uffici pubblici, edifici per attività culturali, sociali, chiese, destinazioni legate all'utilizzo socio-sanitario di natura pubblica o privata convenzionata, ecc.

L'indice di copertura fondiario massimo è fissato nel 50%; l'altezza massima del fabbricato non può eccedere i 10.00 m fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico e funzionale.

Sono ammesse «Residenze» in relazione alle attività di servizio in percentuale inferiore al 30% della superficie netta di pavimento.

A servizio dell'attrezzatura pubblica o di uso pubblico si devono prevedere apposite aree da destinare alla sosta veicolare e a quella dei cicli e dei motocicli. ~~così dimensionate:~~

~~Attrezzature prive di sportelli aperti al pubblico: 5 mq dipendente;~~

~~Attrezzature con sportelli aperti al pubblico: 5 mq dipendente e 1 mq/mq di superficie lorda di pavimento degli spazi aperti al pubblico e degli uffici.~~

Le attività di interesse comune (di uso collettivo), comprese le attività culturali di carattere religioso e/o di culto, dovranno prevedere la realizzazione di adeguate opere di urbanizzazione, al servizio delle suddette attrezzature pubbliche o di uso pubblico, al fine di ripartire adeguatamente i carichi urbanistici.

Gli standards urbanistici, relativi alle suddette attività di interesse comune, dovranno comunque essere indicati e dimensionati con apposita convenzione da sottoscrivere fra le parti, al fine di regolare i rapporti con l'Amministrazione Comunale.

La definizione dei parametri edilizi per tali zone avverrà con l'approvazione dei progetti edilizi da convenzionare in base alle necessità riscontrate, ed eventualmente a seguito della sottoscrizione di Accordo ai sensi Art. 6 LRV n° 11/2004 e smi, quando richiesto.