



Comune di
Concamarise



Comune di
Salizzole

Provincia di
Verona



Comune di
Gazzo V.se



Comune di
Sanguinetto

P.A.T.I.

Elaborato

VAL CI

Int.

Scala

VALUTAZIONE IDRAULICA
sulla proposta di riadozione parziale 2009
del PATI della Bassa Veronese limitatamente al Comune di Gazzo V.se

Dgr n° 1322 del 10/05/2006

Dgr n° 1841 del 19/06/2007

Dgr n° 2948 del 6/10/2009



VALUTATORE

dott. Cristiano Mastella, geologo



GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Comune di Concamarise
Il Sindaco

Regione Veneto

Progettisti incaricati

Comune di Gazzo V.se
Il Sindaco

Direzione Urbanistica

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

Comune di Salizzole
Il Sindaco

Comune di Sanguinetto
Il Sindaco

Novembre 2009



COMUNE DI GAZZO VERONESE

o.f. 8200277 023 6

37060

con sede a RONCANOVA

☎ (0442) 579014 - 579000 - 579039
Fax: (0442) 579036
e-mail: ediliziaprivata@comune.gazzo.vr.it

PROVINCIA DI VERONA



UFFICIO TECNICO
Servizio Tutela Territorio e Ambiente

N° 11390_protocollo

li, 11.12.2009

Anticipo per fax al n°:
045 8676577
Anticipo per e-mail su:
Michele.Pazzetta@regione.veneto.it

SPETT.LE UNITÀ PERIFERICA
GENIO CIVILE DI VERONA
PIAZZALE CADORNA N. 2
37126, VERONA (VR)

alla c.a

Ing. Michele Pezzetta

Anticipo per fax al n°:
045 8006256
Anticipo per e-mail su:
consorzio@agrotartaro.it
rino.bertasini@agrotartaro.it

SPETT.LE CONSORZIO DI BONIFICA
AGRO VERONESE TARTARO TIONE
PIAZZA S. NICOLO', 3
37121 - VERONA (VR)

alla c.a

Ing De Antoni e Ing. Rino Bertasini

Anticipo per fax al n°:
044 2634120
Anticipo per e-mail su:
consorzio@valligrandi.it
tecnico@valligrandi.it

SPETT.LE CONSORZIO DI BONIFICA
VALLI GRANDI E MEDIO VERONESE
VIA MEUCCI N. 15
37045 - S. PIETRO DI LEGNAGO (VR)

alla c.a

Ing. De Pletri

SPETT. REGIONE VENETO
DIPARTIMENTO URBANISTICA
CALLE PRIULI - CANNAREGIO ,99
30121 VENEZIA (VE)
Arch. Silvia Bresin

e p.c.

Ufficio di Coordinamento PATI
Comune di Sanguinetto
Via Interno Castello 1
37058, SANGUINETTO (VR)

alla c.a responsabile Geom. Claudio Bologna

GAZZO,

11 dicembre 2009

Prot

MITTENTE

Amministrazione comunale di Gazzo V.se
responsabile Ufficio di Piano di Gazzo V.se

OGGETTO

**PATI - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei Comuni di
Concamarise, Gazzo Veronese, Salizzole e Sanguinetto Trasmissione
elaborati per Parere sulla Compatibilità Idraulica per la riadozione
parziale del PATI relativamente al solo territorio di Gazzo Veronese, con
riferimento al Parere già espresso dal Distretto Idrografico in data
17.09.2008 prot. n. 477166**



COMUNE DI GAZZO VERONESE

37060

con sede in RONCANOVA

c.f. 8200277 023 6

☎ (0442) 579014 - 579000 - 579039
Fax: (0442) 579036
e-mail: ediliziaprivatul@comunc.gazzo.vr.it

PROVINCIA DI VERONA

UFFICIO TECNICO
Servizio Tutela Territorio e Ambiente



N° 11390 protocollo

li, 11.12.2009

PREMESSO:

- che il PATI della Bassa Veronese relativo ai Comuni di Concarnarise, Gazzo Veronese, Salizzole e Sanguinetto è stato adottato ai sensi della L.R.V. 11/04 dalle Amministrazioni comunali nel dicembre del 2008, previa sottoscrizione in sede di copianificazione con la Direzione Urbanistica della Regione Veneto, sottoscrizione avvenuta sulla base di una serie di pareri espressi dagli Enti competenti tra i quali il Parere favorevole del Genio Civile di Verona sulla Compatibilità Idraulica ai sensi della GDR n. 1322 del 10.06.2006 espresso in data 17.09.2008 prot. n. 477166;
- che ora, a causa del mancato perfezionamento per il solo Comune di Gazzo V.se della procedura di pubblicazione della suddetta adozione avvenuta nel Dicembre 2008 - adozione oggetto di revoca da parte dell'attuale amministrazione comunale - si rende necessario procedere alla riadozione parziale del PATI della Bassa Veronese relativamente al solo territorio di Gazzo Veronese;
- che l'attuale amministrazione comunale di Gazzo V.se ha inteso per altro apportare una serie di modifiche ai precedenti elaborati, che risultano ora modificati ed aggiornati alle loro esigenze e volontà, modifiche che hanno portato alla redazione di una nuova tavola **Tav. 4-d.09 - CARTA DELLA TRASFORMABILITA', Comune di Gazzo V.se** in scala 1:10.000 e del relativo elaborato N.T. All. A.09 Allegato A alle Norme Tecniche: **A.T.O. Ambiti Territoriali Omogenei**.
- che pertanto, al fine di giungere all'approvazione del PATI della Bassa Veronese, si è reso necessario procedere alla suddetta fase di riadozione parziale;
- che a tal fine, su incarico e per conto dell'Amministrazione comunale di Gazzo Veronese, è stata eseguita una **Valutazione Idraulica** redatta dal dott. Cristiano Mastella, finalizzata alla riadozione parziale del PATI della Bassa Veronese relativamente al solo territorio di Gazzo Veronese.

Tutto ciò premesso, il Comune di Gazzo Veronese con accordo delle altre Amministrazioni comunali confermarle, con la presente è a trasmettere il seguente materiale relativo alla richiesta di Parere sulla Compatibilità Idraulica per la riadozione parziale del PATI relativamente al solo territorio di Gazzo Veronese, con riferimento al Parere già espresso dal Distretto Idrografico in data 17.09.2008 prot. n. 477166.

ALLEGATI POSTI IN ESAME:

- 1 - **Valutazione Idraulica sulla proposta di Riadozione parziale Novembre 2009 del PATI della Bassa Veronese** redatta dal dott. Cristiano Mastella, geologo, dato da un fascicolo denominato "VAL CI Int", con allegato:
 - **Tav. 4-d.09 - CARTA DELLA TRASFORMABILITA', Comune di Gazzo V.se** Novembre 2009 in scala 1:10.000
 - **Repertorio Azioni di piano**, estratto per la Valutazione Compatibilità Idraulica da fascicolo N.T. All. A.09 "All. A alle Norme Tecniche di Attuazione A.T.O. Ambiti Territoriali Esistenti"

Certi di una Vostra sollecita risposta, e rimanendo a disposizione per ulteriori delucidazioni in merito a quanto richiesto; si coglie l'occasione per porgero Distinti Saluti.


Ing. Luigi Lovato
 responsabile Ufficio di Piano
 istituito presso il Comune di Gazzo Veronese



COMUNE DI SANGUINETTO		
22 SET. 2008		
PROT. N.	CL	CL
08188	X	A

17 SET. 2008

Protocollo N° 447/166

Allegati N°

/57.00.18.1.1 Idc E.420.14.1.C

Piano di Assetto Territoriale Intercomunale (P.A.T.I.) dei Comuni di Concamarise, Salizzole, Gazzo Veronese e Sanguinetto.
Valutazione di compatibilità idraulica.

- Al **Comune di Sanguinetto**
Ufficio Coordinamento P.A.T.I.
Via Interno Castello, 1
37058 Sanguinetto (VR)
- per conoscenza* Alla **Direzione Difesa del Suolo**
Calle Priuli
Cannaregio, 99
30121 VENEZIA
- Alla **Direzione Urbanistica**
Calle Priuli
Cannaregio, 99
30121 VENEZIA
- Al **Consorzio di Bonifica Agro Veronese**
Tartaro Tione
Piazza S. Nicolò, 3
37121 Verona (VR)
- Al **Consorzio di Bonifica Valli Grandi e Medio Veronese**
Via Meucci, 15
37045 S. Pietro di Legnago (VR)

Visto il Piano di assetto idrogeologico del fiume Fissero Tartaro Canalbianco adottato con deliberazione del Comitato Istituzionale competente n.1 del 12.04.2002, pubblicata sul BUR n.86 in data 30.08.2002

Viste le DGR n. 3637/2002, 1322/2006 e 1841/2007 che forniscono indicazioni per la formazione di nuovi strumenti urbanistici e loro varianti al fine di garantire adeguata sicurezza idraulica degli insediamenti;

Vista la richiesta inviata da codesto Comune con nota prot. n. 6268 del 16.07.08 per il parere sulla valutazione di compatibilità idraulica del Piano di Assetto Territoriale Intercomunale (P.A.T.I.) dei Comuni di Concamarise, Salizzole, Gazzo Veronese e Sanguinetto

Vista la Relazione sulla valutazione di compatibilità idraulica allegata alla citata nota;

Viste le note dei Consorzi di Bonifica Agro Veronese Tartaro Tione e Valli Grandi e Medio Veronese rispettivamente con prot. n. 3064 del 06/08/08 e prot. n. 4049 del 27/08/08 con le quali si esprime parere favorevole con prescrizioni;

Segreteria Regionale all'Ambiente e Territorio
Distretto idrografico Delta Po Adige Canalbianco

CI868(PATI-Sanguinetto-Gazzo e altri) Sede di Rovigo - Viale della Pace, 11/d - 45100 Rovigo - 0425/397358 - Fax 0425/397272
Sede di Verona - Piazzale Cadorna, 2 - 37126 Verona - Tel. 045/8676511 - Fax 045 8676577

Pagina 1 di 2



Considerato

- che il Piano di Assetto Territoriale Intercomunale non prevede alcuna trasformazione all'interno di aree classificate dal PAI sopra citato di pericolosità idraulica;
- che la relazione di compatibilità idraulica contiene l'indicazione delle misure compensative da adottare per garantire l'invarianza idraulica;
- che le caratteristiche di permeabilità dei terreni non permettono di realizzare sistemi di infiltrazione facilitata;
- che pertanto è stato dimensionato un volume specifico di invaso pari a 550 mc/ha;
- che dovranno essere rispettate le prescrizioni dei Consorzi di Bonifica;
- che, come previsto dalle DGR 1322/2006 e 1841/2007, la progettazione definitiva delle opere atte a garantire l'invarianza idraulica sarà sviluppata nell'ambito dei P.U.A.;

Atteso che il presente atto costituisce esclusivamente parere in merito alla compatibilità idraulica del Piano in oggetto, ai sensi delle DGR n. 3637 del 13.12.2002, 1322/2006 e 1841/2007, e che restano pertanto fatti salvi tutti gli ulteriori provvedimenti necessari ai fini della sua approvazione;

Tutto ciò premesso e considerato,

si esprime parere favorevole

all'adozione delle soluzioni e misure compensative individuate nella relazione di compatibilità idraulica sopra citata, subordinatamente all'osservanza delle prescrizioni di cui ai precedenti considerato.

Sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico.

Si invita ad introdurre nelle norme tecniche di attuazione quanto segue:

- ❖ dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica e prescritto nel presente parere;
- ❖ dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati, etc.);

gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative relative al P.I. saranno esaminati dall'Ufficio del Genio Civile di Verona mentre il progetto definitivo da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di piano dovrà essere valutato dai Consorzi di Bonifica Agro Veronese Tartaro Tione e Valli Grandi e Medio Veronese.

In sede di adozione del Piano in argomento il Comune di Sanguinetto dovrà dare atto allo scrivente di aver provveduto ad adeguare lo strumento urbanistico medesimo alle prescrizioni ed indicazioni espresse nel presente parere.

Distinti saluti.

IL DIRIGENTE DEL DISTRETTO IDROGRAFICO

Ing. Fabio Galiazzo

Responsabile dell'Istruttoria Ing. Michele Pezzetta: 045/8676573

Segreteria Regionale all'Ambiente e Territorio

Distretto idrografico Delta Po Adige Canalbianco

CI868(PATI-Sanguinetto-Gazzo e altri) Sede di Rovigo - Viale della Pace, 11d - 45100 Rovigo - 0425/397358 - Fax 0425/397272
Sede di Verona - Piazzale Cadorna, 2 - 37126 Verona - Tel. 045/8676511 - Fax 045 8676577

Pagina 2 di 2



Comune di
Concamarise



Comune di
Salizzole

Provincia di
Verona



Comune di
Gazzo V.se



Comune di
Sanguinetto

P.A.T.I.

Elaborato

VAL CI

Int.

Scala

VALUTAZIONE IDRAULICA
sulla proposta di riadozione parziale 2009
del PATI della Bassa Veronese limitatamente al Comune di Gazzo V.se

Dgr n° 1322 del 10/05/2006

Dgr n° 1841 del 19/06/2007

Dgr n° 2948 del 6/10/2009



VALUTATORE

dott. Cristiano Mastella, geologo



GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Comune di Concamarise
Il Sindaco

Regione Veneto

Progettisti incaricati

Comune di Gazzo V.se
Il Sindaco

Direzione Urbanistica

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

Comune di Salizzole
Il Sindaco

Comune di Sanguinetto
Il Sindaco

Novembre 2009

SOMMARIO

1	PREMESSA	3
1.1	Principali contenuti dello studio	3
2	NORMATIVA VIGENTE	4
3	ANALISI DELLE NUOVE AZIONI DI PIANO PREVISTE DALL'AMMINISTRAZIONE PER LA RIADOZIONE	5
3.1	Sintesi.....	28
4	VALUTAZIONE DEL POSSIBILE AGGRAVAMENTO DELLE AREE CRITICHE IDRAULICHE E LA EVENTUALE ALTERAZIONE SIGNIFICATIVA DEL REGIME IDRAULICO IN SEGUITO ALLA NUOVA PROPOSTA DI PIANO	30
5	CONCLUSIONI	33
6	ALLEGATI ALLA RELAZIONE	33

1 PREMESSA

Il PATI della Bassa Veronese relativo ai Comuni di Concamarise, Gazzo Veronese, Salizzole e Sanguinetto è stato adottato dalle Amministrazioni comunali nel dicembre del 2008, previa sottoscrizione in sede di copianificazione con la Direzione Urbanistica della Regione Veneto, sottoscrizione avvenuta sulla base di una serie di pareri espressi dagli Enti competenti, tra i quali il Parere favorevole del Genio Civile di Verona sulla Compatibilità idraulica ai sensi della GDR n. 1322 del 10.06.2006 espresso in data 17.09.2008 prot. n. 477166.

Ora, a causa del mancato perfezionamento per il solo Comune di Gazzo V.se della procedura di pubblicazione della suddetta adozione avvenuta nel Dicembre 2008 - adozione oggetto di revoca da parte dell'attuale amministrazione comunale - si rende necessario procedere alla **riadozione parziale del PATI della Bassa Veronese relativamente al solo territorio di Gazzo Veronese.**

L'attuale amministrazione comunale di questo Comune ha inteso per altro apportare una serie di modifiche ai precedenti elaborati, che risultano ora modificati ed aggiornati alle loro esigenze e volontà: nel dettaglio, le modifiche adottate hanno portato alla redazione di una nuova tavola **Tav. 4-d.09 - CARTA DELLA TRASFORMABILITA', Comune di Gazzo V.se** in scala 1:10.000 e del relativo elaborato **N.T. All. A.09 Allegato A alle Norme Tecniche: A.T.O. Ambiti Territoriali Omogenei** che sono alla base della presente valutazione idraulica.

Pertanto, al fine di giungere all'approvazione del PATI della Bassa Veronese, si è reso necessario procedere alla suddetta fase di riadozione parziale previa sottoscrizione degli elaborati modificati con la Direzione Urbanistica della Regione Veneto in sede di copianificazione del PATI.

A tal fine, su incarico e per conto dell'Amministrazione comunale di Gazzo Veronese, è stata eseguita la seguente **Valutazione idraulica** finalizzata alla valutazione del regime idraulico per la riadozione parziale del PATI della Bassa Veronese relativamente al solo territorio di Gazzo Veronese.

1.1 Principali contenuti dello studio

E' di primaria importanza che i contenuti del presente elaborato di **Valutazione idraulica** pervengano a dimostrare che, per effetto delle nuove previsioni urbanistiche, non venga aggravato l'esistente livello di rischio idraulico e non venga pregiudicata la possibilità di riduzione di tale livello, mantenendo quindi attuali e valide le valutazioni contenute nel precedente studio di Compatibilità Idraulica prodotto dal sottoscritto ai sensi della DGR n. 1841 del 19.06.2006 già valutato in maniera positiva dal Genio Civile di Verona con il Parere favorevole espresso in data 17.09.2008 prot. n. 477166.

A riguardo l'approccio che ha ispirato lo studio è il seguente:

- ♦ E' stata verificata l'ammissibilità del progetto di piano, considerando le interferenze tra i dissesti idraulici presenti e le destinazioni o trasformazioni d'uso del suolo collegate all'attuazione della ri-adozione in oggetto;
- ♦ In secondo luogo è stato valutato se il nuovo progetto di piano aumentasse l'impermeabilizzazione delle superfici incrementando le criticità idrauliche del territorio.
- ♦ Infine si è valutato se il dimensionamento degli invasi realizzato con la precedente compatibilità idraulica secondo il principio dell'invarianza idraulica fosse rispettato con questa nuova riadozione.

2 NORMATIVA VIGENTE

In merito alla normativa Dgr n° 1322 del 10/05/2006, alla Dgr n° 1841 del 19/06/2007 e alla Dgr n° 2948 del 6/10/ 2009 per quanto riguarda la valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici: *“ Al fine di consentire una più efficace prevenzione dei dissesti idraulici ed idrogeologici ogni nuovo strumento urbanistico comunale (PAT/PATI o PI) deve contenere uno studio di compatibilità idraulica che valuti per le nuove previsioni urbanistiche le interferenze che queste hanno con i dissesti idraulici presenti e le possibili alterazioni causate al regime idraulico. In relazione alla necessità di non appesantire l’iter procedurale, la “valutazione” di cui sopra è necessaria solo per gli strumenti urbanistici comunali (PAT/PATI o PI), o varianti che comportino una trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico.*

Per le varianti che non comportano alcuna alterazione del regime idraulico ovvero comportano un’alterazione non significativa la valutazione di compatibilità idraulica è sostituita dalla relativa asseverazione del tecnico estensore dello strumento urbanistico attestante che ricorre questa condizione.

La valutazione di compatibilità idraulica non sostituisce ulteriori studi e atti istruttori di qualunque tipo richiesti al soggetto promotore dalla normativa statale e regionale, in quanto applicabili.

Per le varianti agli strumenti urbanistici che non comportino una trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico, deve essere prodotta, dal tecnico progettista, una asseverazione della non necessità della valutazione idraulica. Tale asseverazione deve essere inviata, prima dell’adozione della variante, all’Ufficio Regionale del Genio Civile competente per territorio. Tale struttura regionale entro 30 (trenta) giorni dal ricevimento potrà formulare motivate obiezioni e richiedere la valutazione di compatibilità idraulica. Decorso questo termine la verifica si intende positiva”

3 ANALISI DELLE NUOVE AZIONI DI PIANO PREVISTE DALL'AMMINISTRAZIONE PER LA RIADOZIONE

A seguire vengono analizzate le modifiche apportate alle previsioni urbanistiche, come emergenti dal confronto tra gli Elaborati adottati nel 2008 e gli elaborati ora redatti per la nuova Adozione 2009.

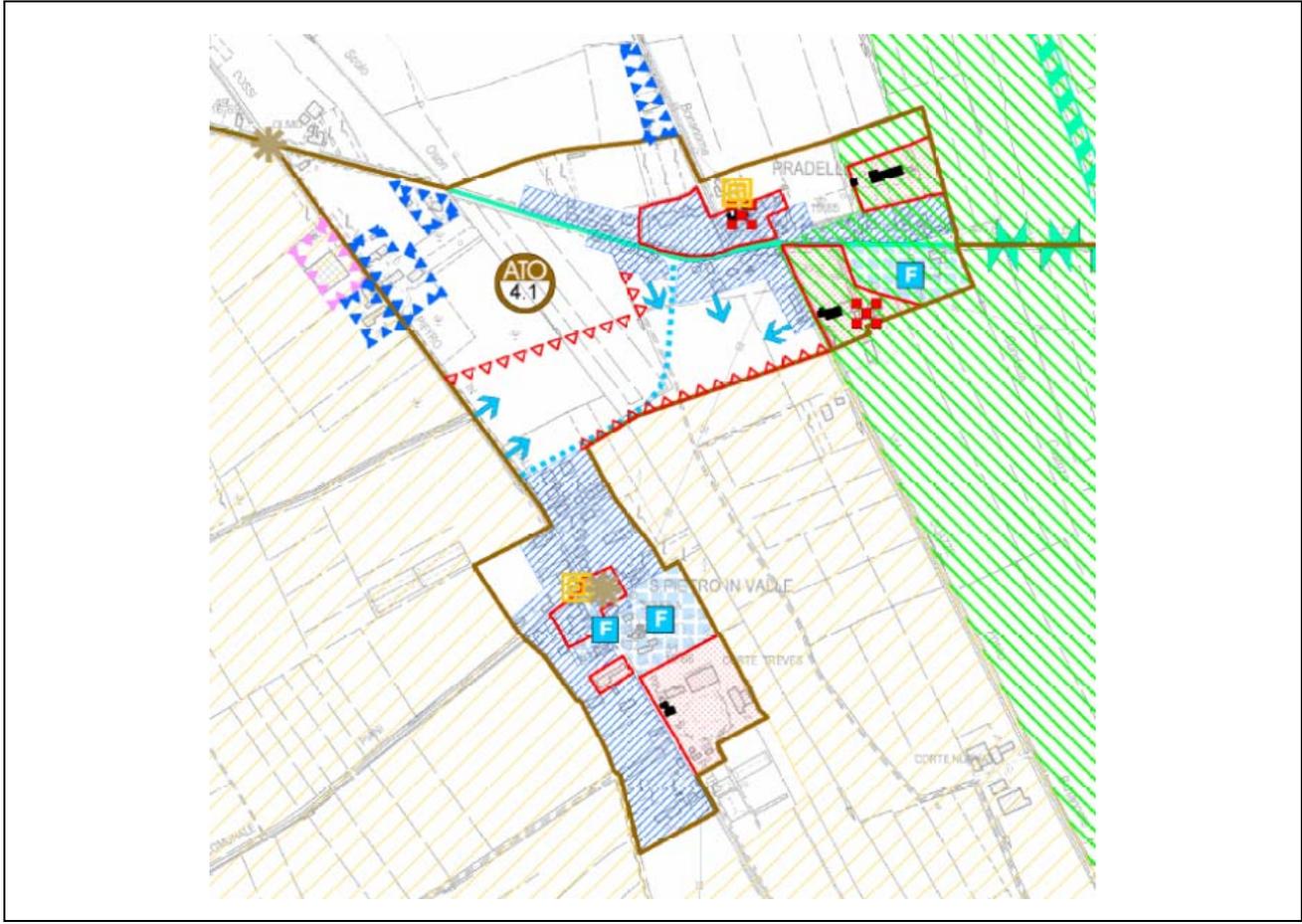
In merito si riportano organizzati per Ambiti Territoriali Omogenei (A.T.O.), una serie di estratti cartografici dalla Tavola 4 "Carta della Trasformabilità" nelle tre versioni ADOZIONE 2008, ADOZIONE 2009, TAVOLA DI RAFFRONTO 2008/2009, corredati da una tabella di valutazione dati stereometrici attinenti al bilancio complessive modifiche apportate; si riporta la legenda della Tavola 4.

Elaborato 4-d Scala 1:10.000		Carta della Trasformabilità	
LEGENDA N.T.			
	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	
	Direttrici 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	
COLORI DI CONFRONTO CON LA TAVOLA ADOTTATA			
	Aree o elementi aggiunti		
	Aree o elementi stralciati		
	Aree con sostituzione di azione strategica		

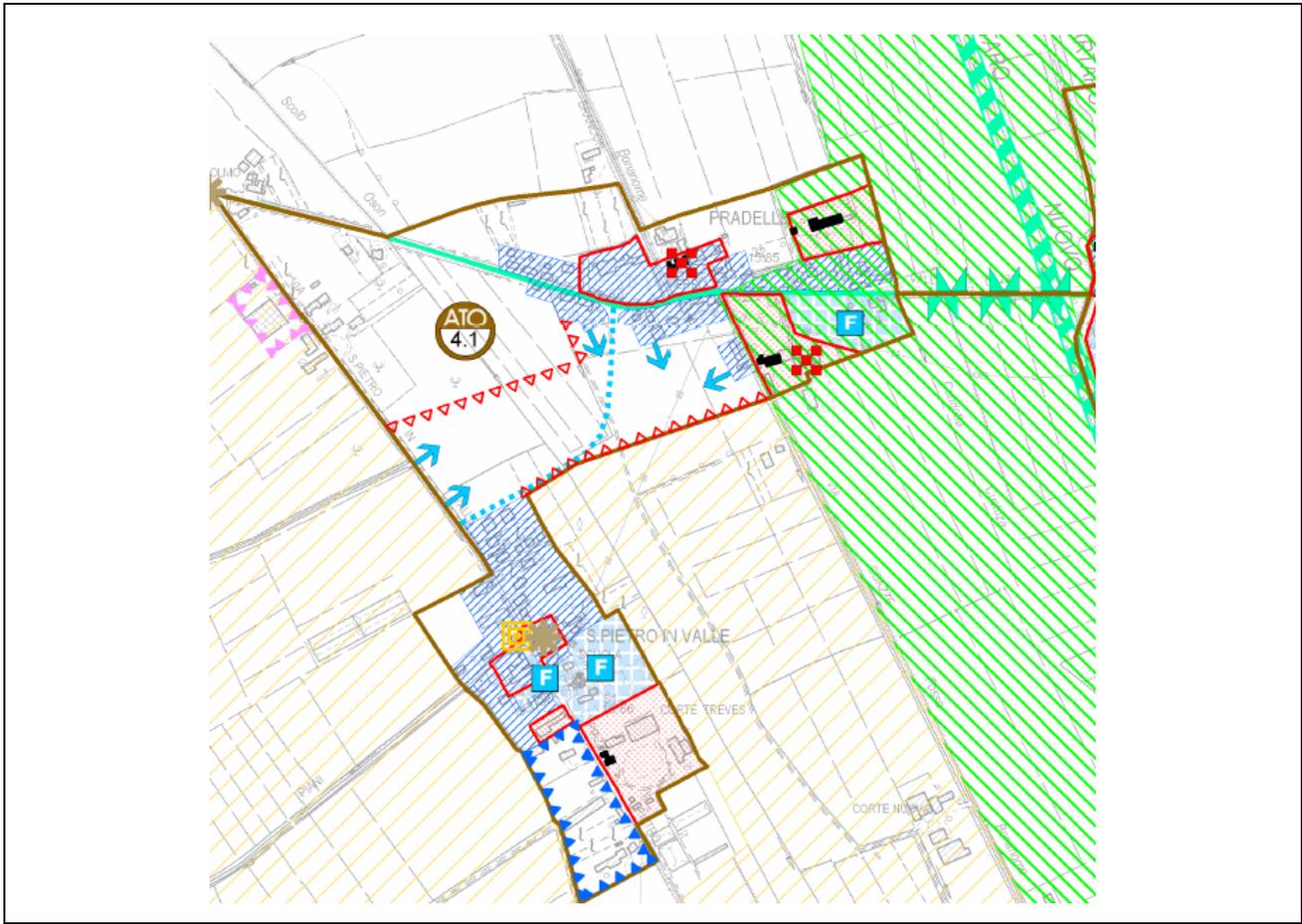
Sugli estratti vengono puntualmente individuate le modifiche più significative apportate con relative note esplicative, evidenziati secondo la seguente codifica:

- Rosso: area eliminata
- Giallo: area che vede una sostituzione di azione o di destinazione d'uso
- Verde: area eliminata
- Modifica relativa ad un'area consolidata residenziale
- Modifica relativa ad un'area di edificazione diffusa residenziale
- Vedi nota

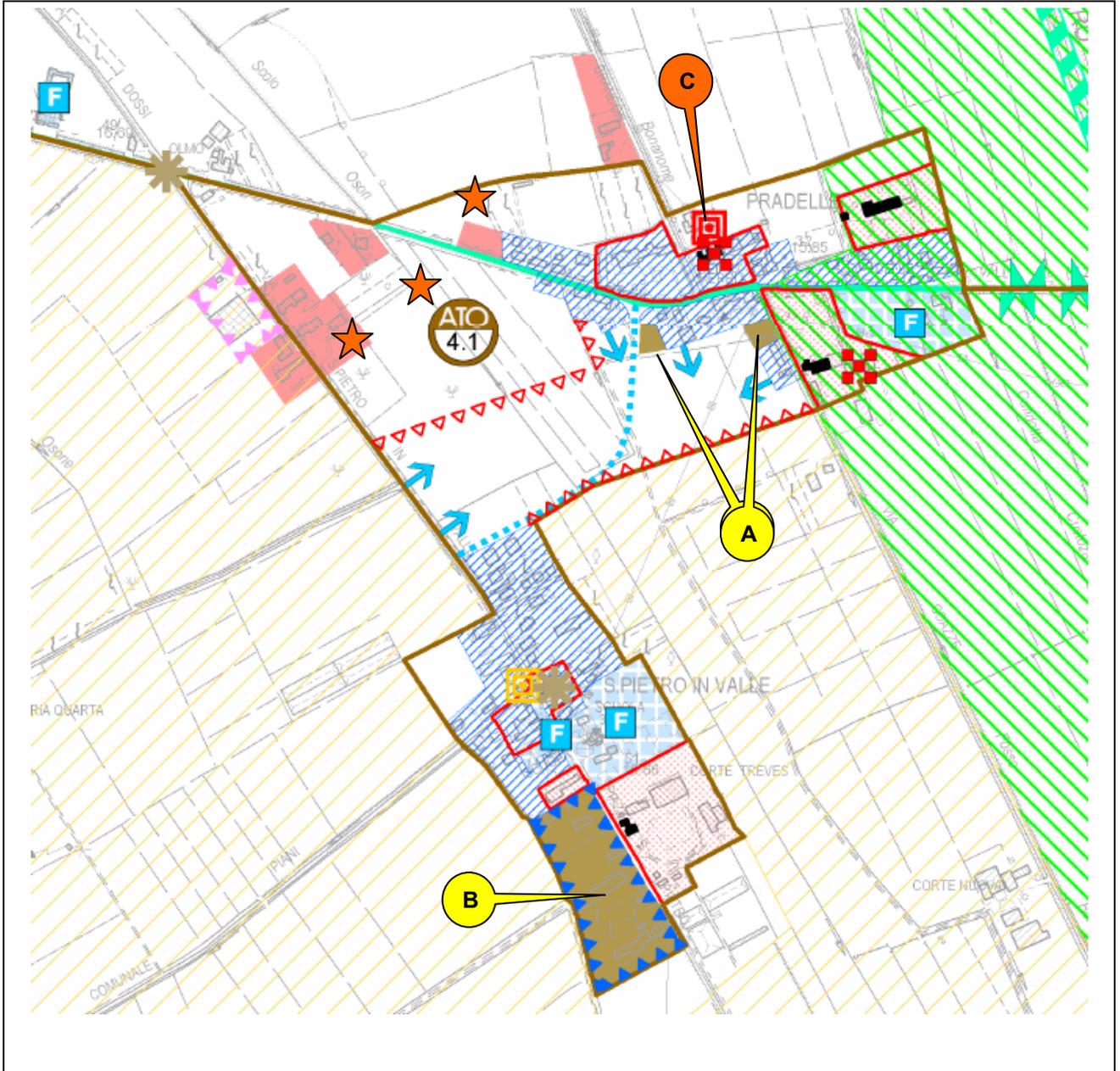
A.T.O. 4.1 S. Pietro-Pradelle Tipo: residenziale
ADOZIONE 2008



ADOZIONE 2009



A.T.O. 4.1 S. Pietro-Pradelle Tipo: residenziale
TAVOLA DI RAFFRONTO 2008/2009



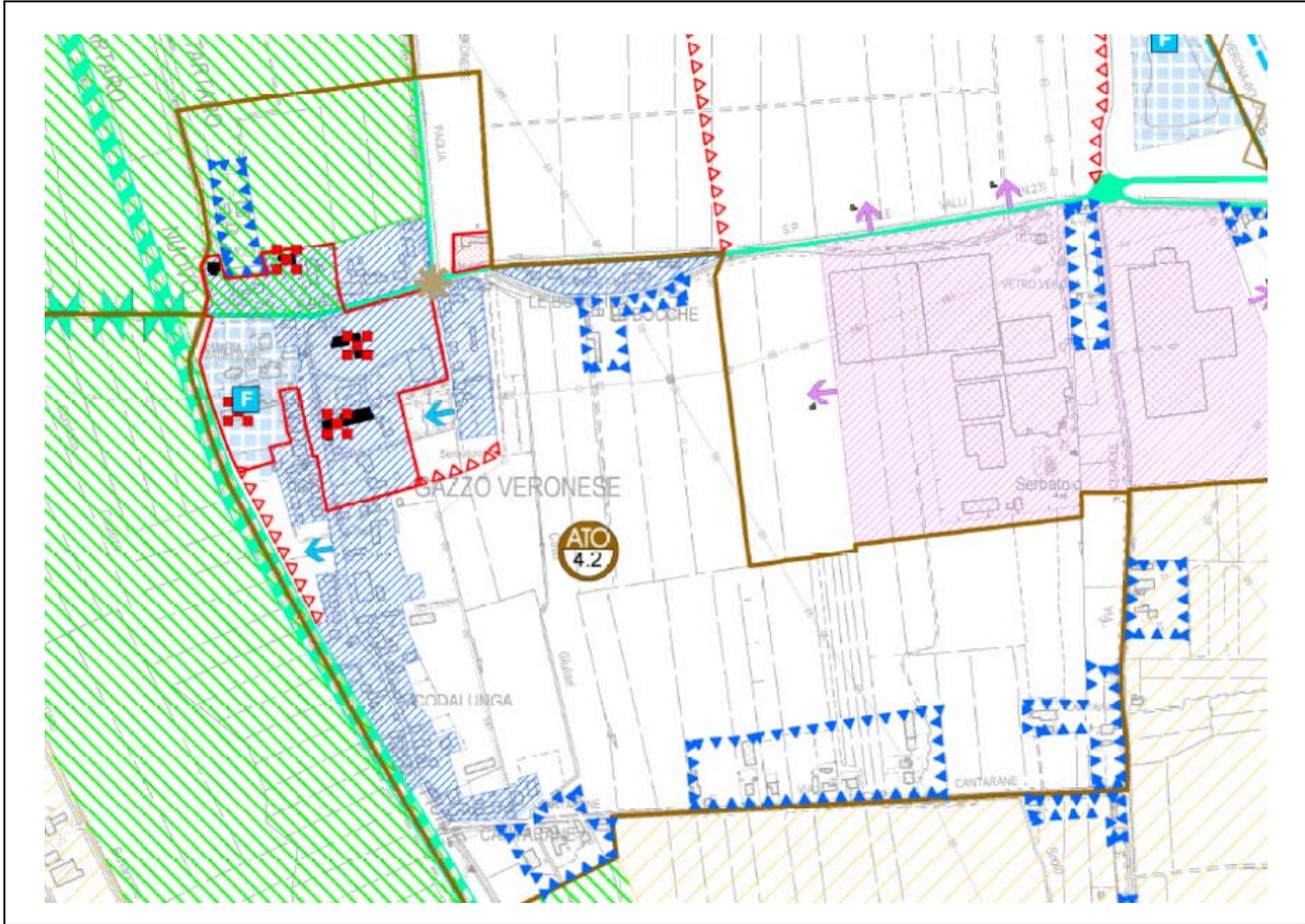
TAB. C.1
ATO 4.1 - S. Pietro-Pradelle

Bilancio per tipo zona	Bilancio complessivo modifiche per ATO		
	mq aggiunti 1	mq tolti 2	bilancio 3=1+2
Zone residenziali: -19.431 mq			
Aree di trasformazione	2.906		2.906
Aree di urbanizzazione consolidata		-35.146	-35.146
Aree di edificazione diffusa	29.806	-16.997	12.809
Zone produttive: invariate			
Aree di trasformazione			
Aree di urbanizzazione consolidata			
Aree di edificazione diffusa			
Altre zone: invariate			
Aree di riqualificazione			
Aree a standard			
Aree per viabilità sovracomunale			
totali ATO 4.1	32.712 mq	-52.143 mq	-19.431 mq

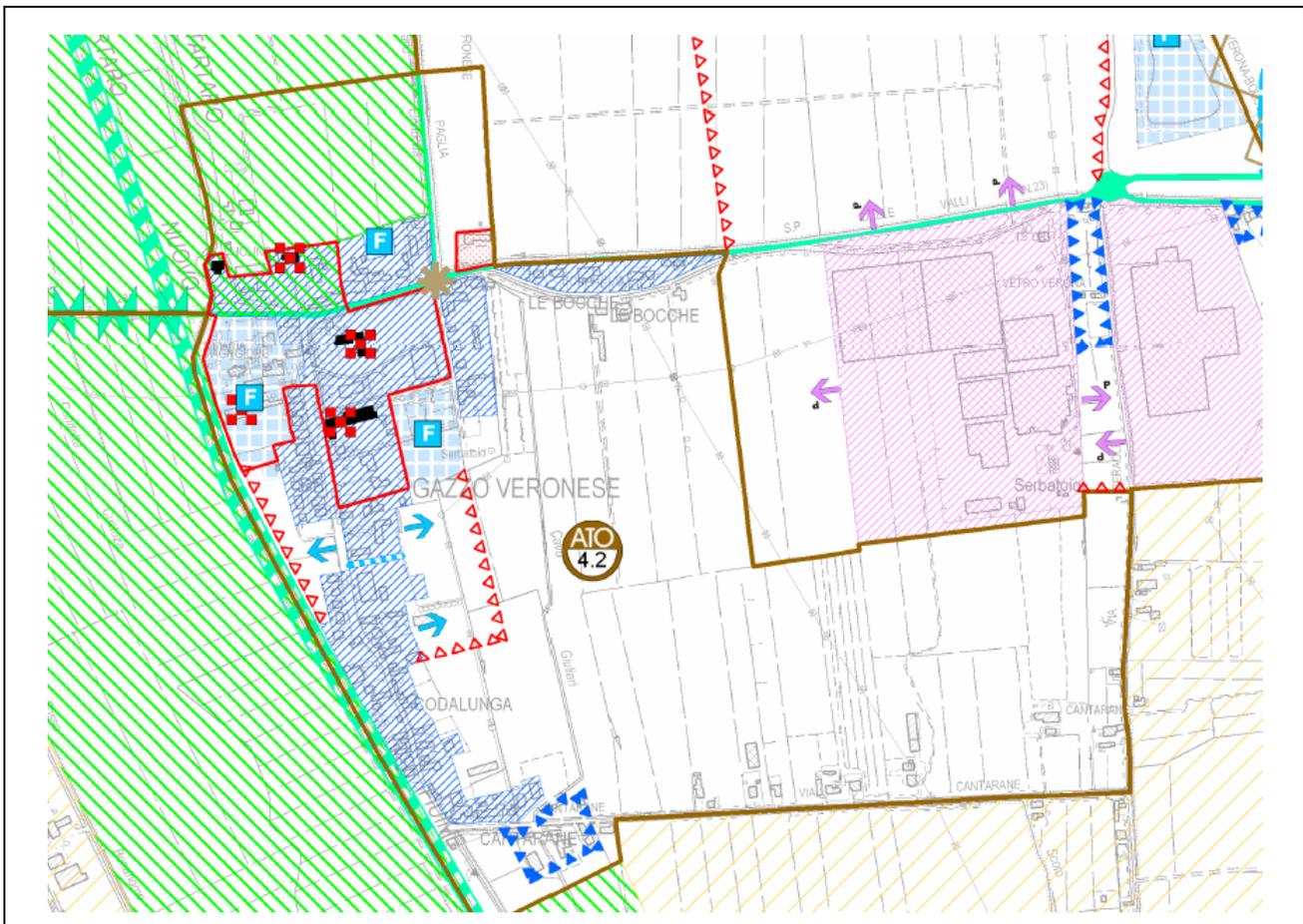
Le modifiche introdotte attengono sostanzialmente a:

- A** modesto ampliamento area di trasformazione residenziale a seguito inclusione due aree prima individuate a consolidato resid.
- B** sostituzione da area a urbanizzazione consolidata ad area di edificazione diffusa;
- C** eliminazione individuazione opera incongrua;
- ★** eliminazione vari ambiti di edificazione diffusa residenziale.

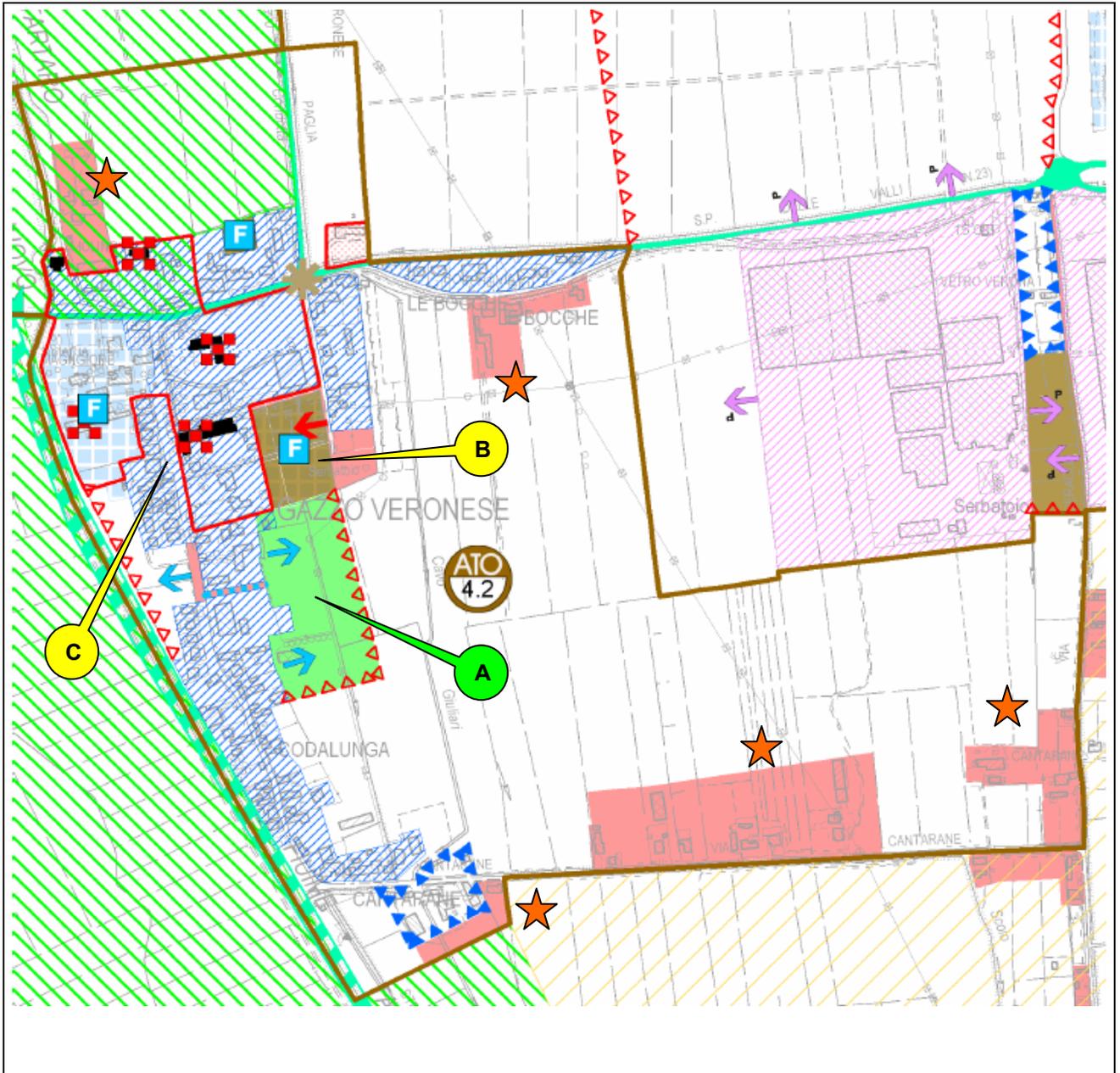
A.T.O. 4.2 Gazzo Tipo: residenziale
ADOZIONE 2008



ADOZIONE 2009



A.T.O. 4.2 Gazzo Tipo: residenziale
TAVOLA DI RAFFRONTO 2008/2009



TAB. C.2
ATO 4.2 - Gazzo Veronese

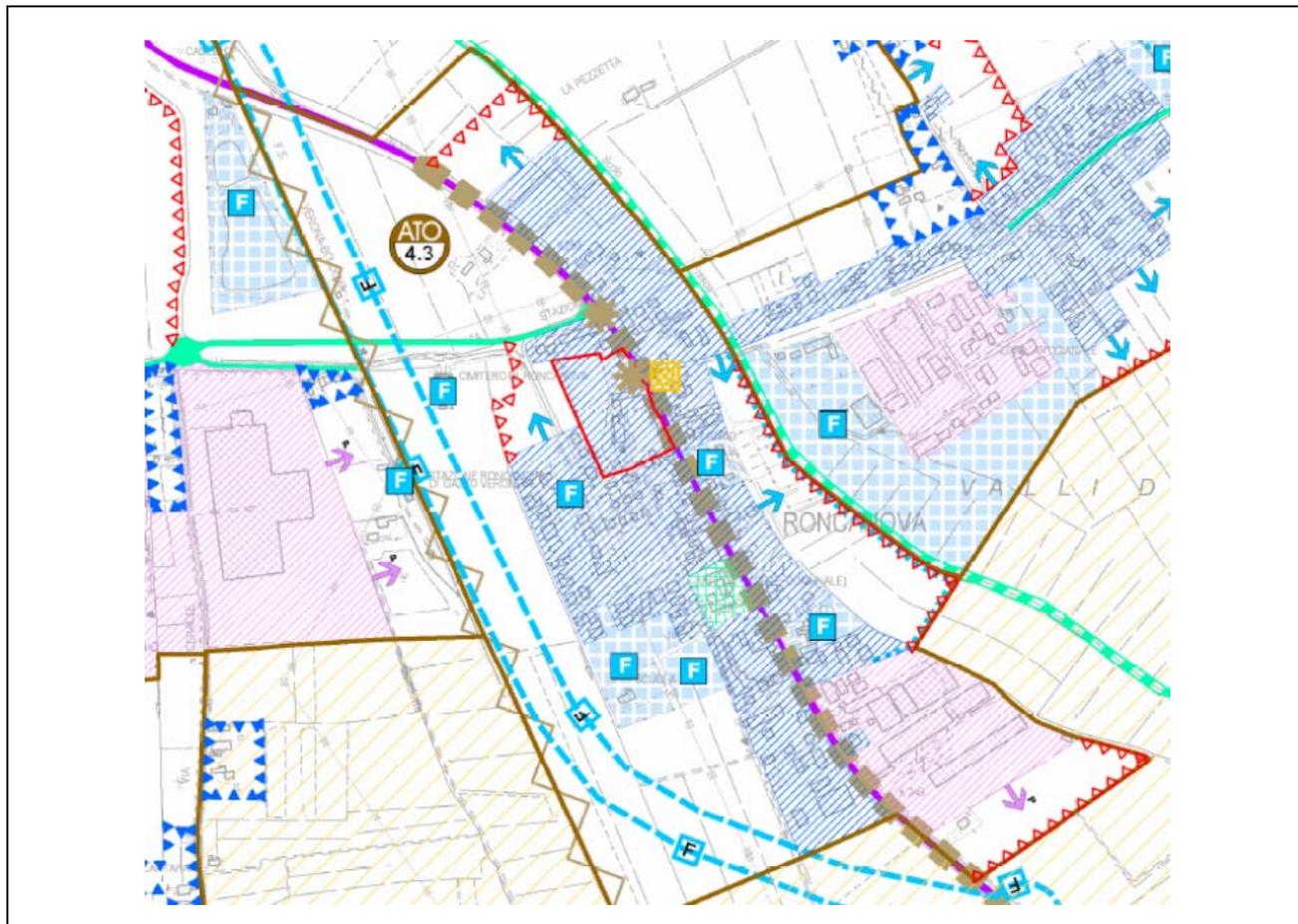
Bilancio per tipo zona	Bilancio complessivo modifiche per ATO		
	mq aggiunti 1	mq tolti 2	bilancio 3=1+2
Zone residenziali: -93.772 mq			
Aree di trasformazione	36.566	-15.326	21.240
Aree di urbanizzazione consolidata	735	-10.097	-9.362
Aree di edificazione diffusa		-105.650	-105.650
Zone produttive: invariate			
Aree di trasformazione			
Aree di urbanizzazione consolidata			
Aree di edificazione diffusa			
Altre zone: +17492			
Aree di riqualificazione			
Aree a standard	17.492		17.492
Aree per viabilità sovracomunale			
totali ATO 4.1	54.793 mq	-131.073 mq	-76.280 mq

Le modifiche introdotte attengono sostanzialmente a:

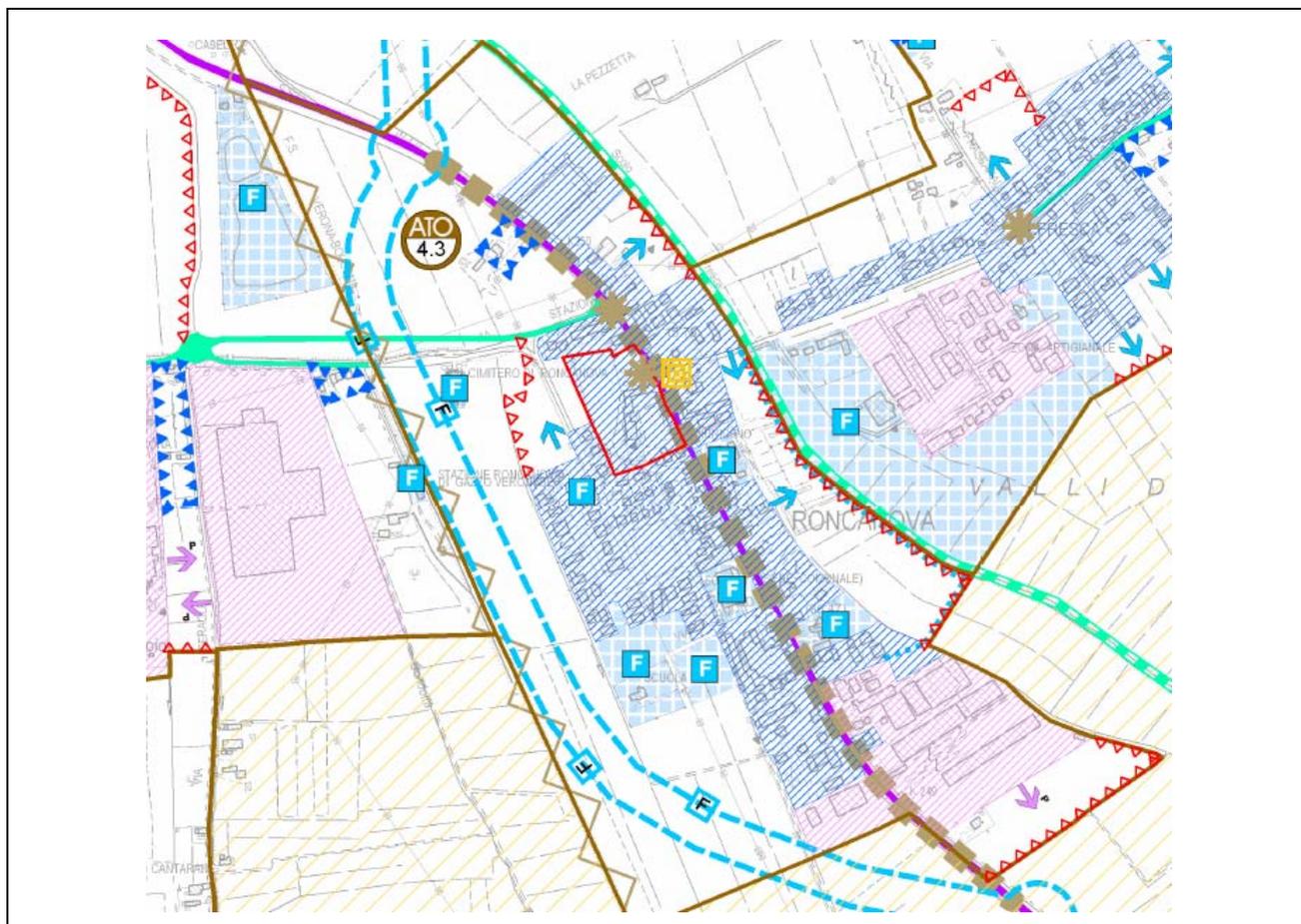
- (A)** individuazione nuova area di trasformazione residenziale in corrispondenza/ampliamento area di espansione prevista da PRG;
- (B)** sostituzione da area di trasformazione residenziale ad area a servizi di interesse comune (come da previsione di PRG);
- (C)** riduzione perimetro Centro Storico con esclusione della sede stradale (come da PRG);
- ★** eliminazione o risagomatura vari ambiti di edificazione diffusa residenziale.

A.T.O. 4.3 Roncanova Tipo: mista a dominante residenziale

ADOZIONE 2008

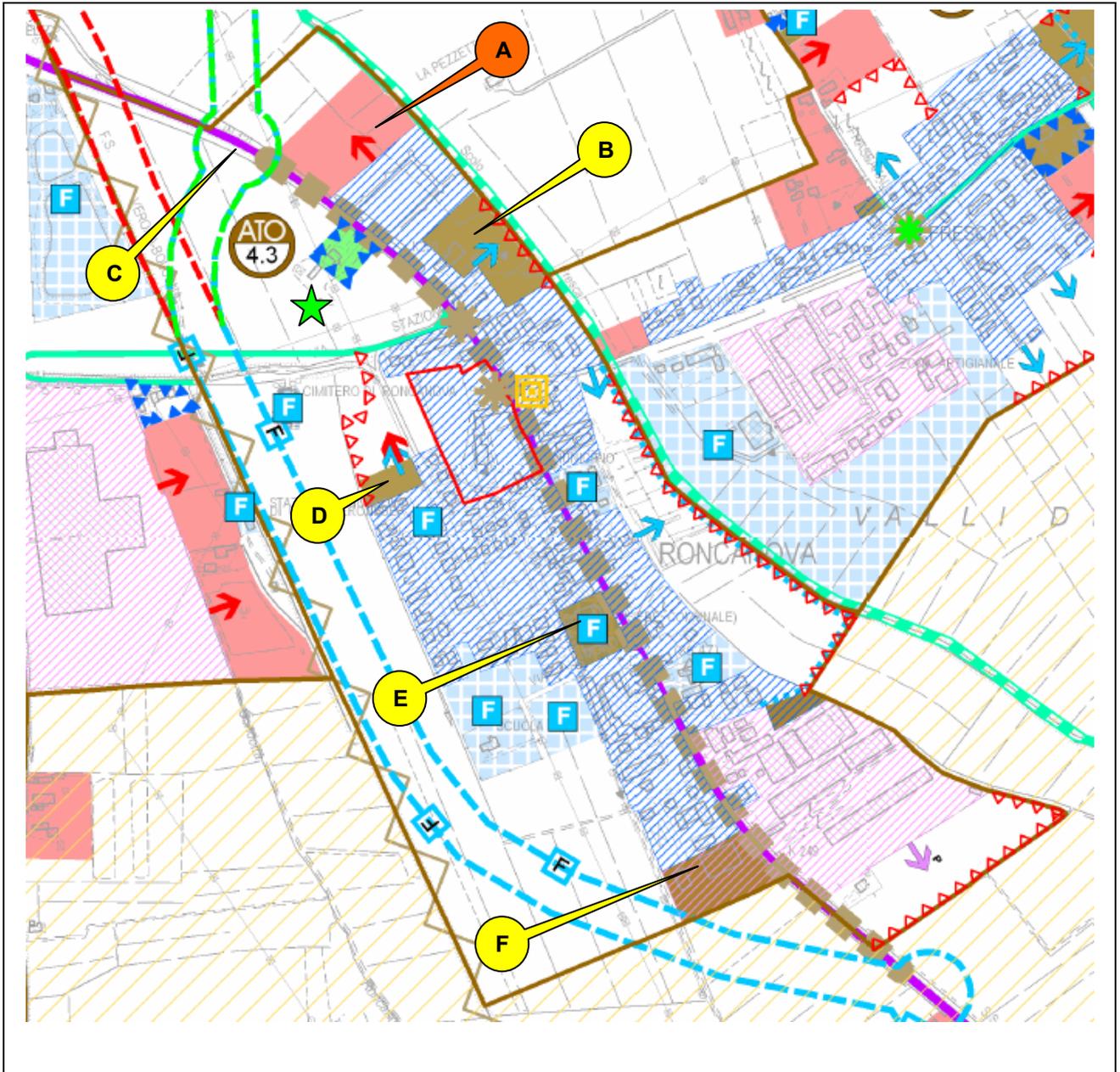


ADOZIONE 2009



A.T.O. 4.3 Roncanova Tipo: mista a dominante residenziale

TAVOLA DI RAFFRONTO 2008/2009



TAB. C.3
ATO 4.3 - Roncanova

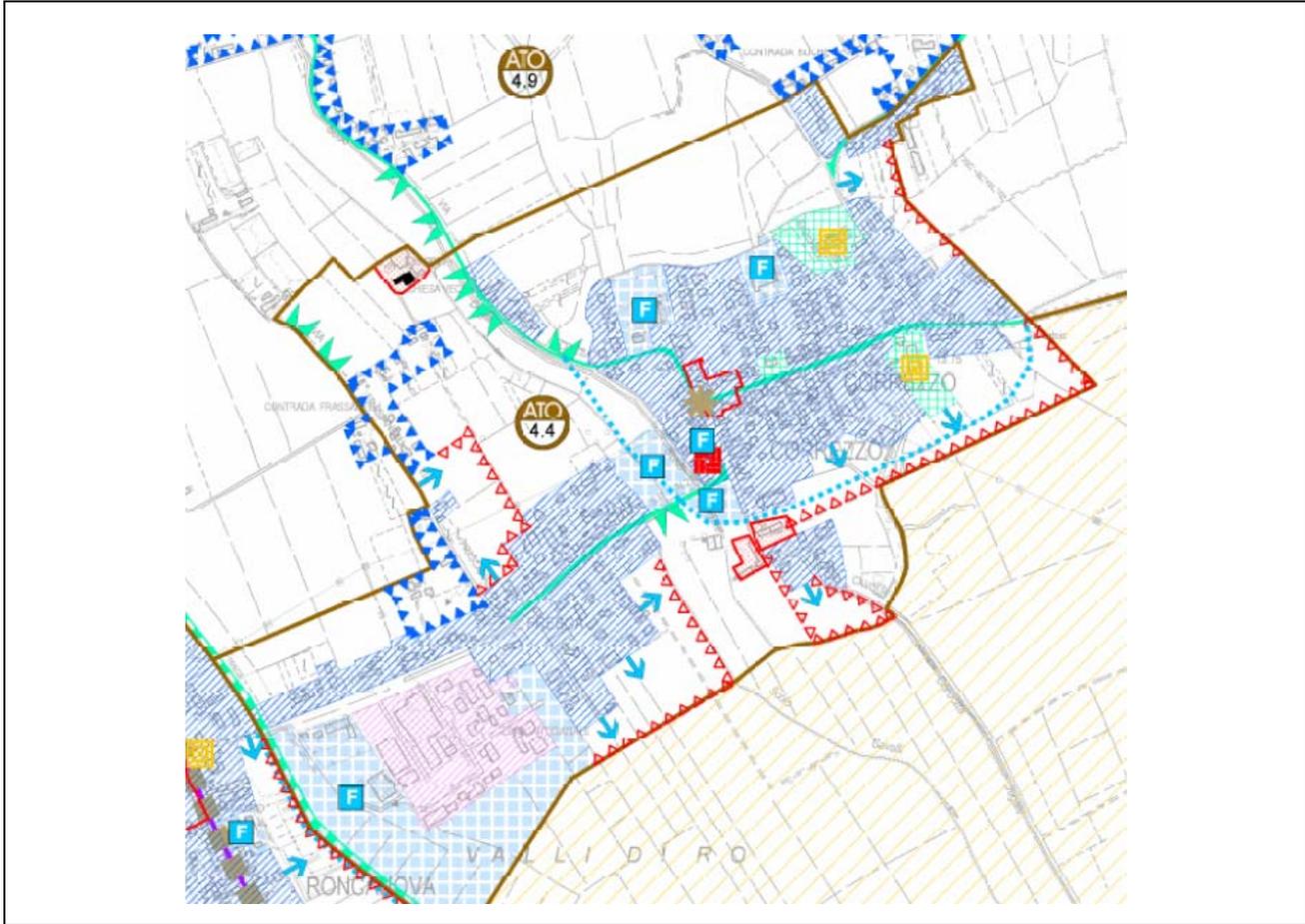
Bilancio per tipo zona	Bilancio complessivo modifiche per ATO		
	mq aggiunti 1	mq tolti 2	bilancio 3=1+2
Zone residenziali: -25.935 mq			
Aree di trasformazione	19.072	-20.652	-1.580
Aree di urbanizzazione consolidata		-32.237	-32.237
Aree di edificazione diffusa	7.882		7.882
Zone produttive: +10581			
Aree di trasformazione			
Aree di urbanizzazione consolidata	13.165	-2.584	10.581
Aree di edificazione diffusa			
Altre zone: -450 mq			
Aree di riqualificazione		-7.018	-7.018
Aree a standard	7.018		7.018
Aree per viabilità sovracomunale	2.850	-3.300	-450
totali ATO 4.3	49.987 mq	-65.791 mq	-15.804 mq

Le modifiche introdotte attengono sostanzialmente a:

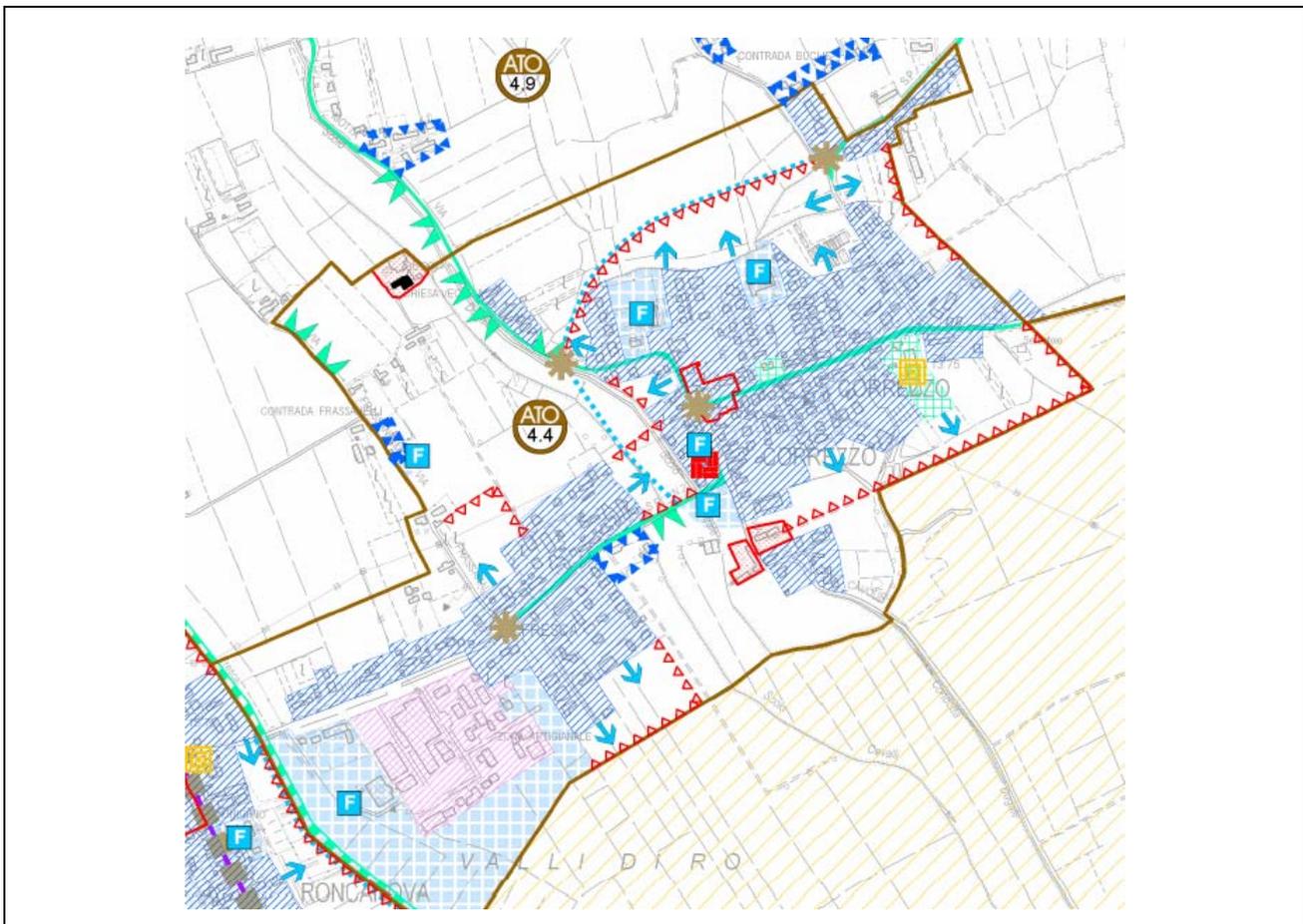
- (A)** eliminazione area di trasformazione residenziale, a conseguenza dello spostamento viabilità (vedi **(C)**).
- (B)** sostituzione da ambito urb. consolidata ad area di trasformazione residenziale (come da PRG);
- (C)** spostamento viabilità sovra comunale come da nuovo tracciato viabilità di raccordo casello Autostrada Nogara-Mare/variante alla SS12;
- (D)** modesto ampliamento area di trasformazione residenziale a seguito sostituzione un'area precedentemente individuata a consolidato residenziale (come da PRG);
- (E)** sostituzione per l'ambito delle Scuole Medie esistenti da area di Riqualificazione per nuove strutture ricettive a area per servizi/standard;
- (F)** sostituzione di area urbanizzazione consolidata da residenziale a produttiva (come da PRG);

★ individuazione nuovo ambito edificazione diffusa.

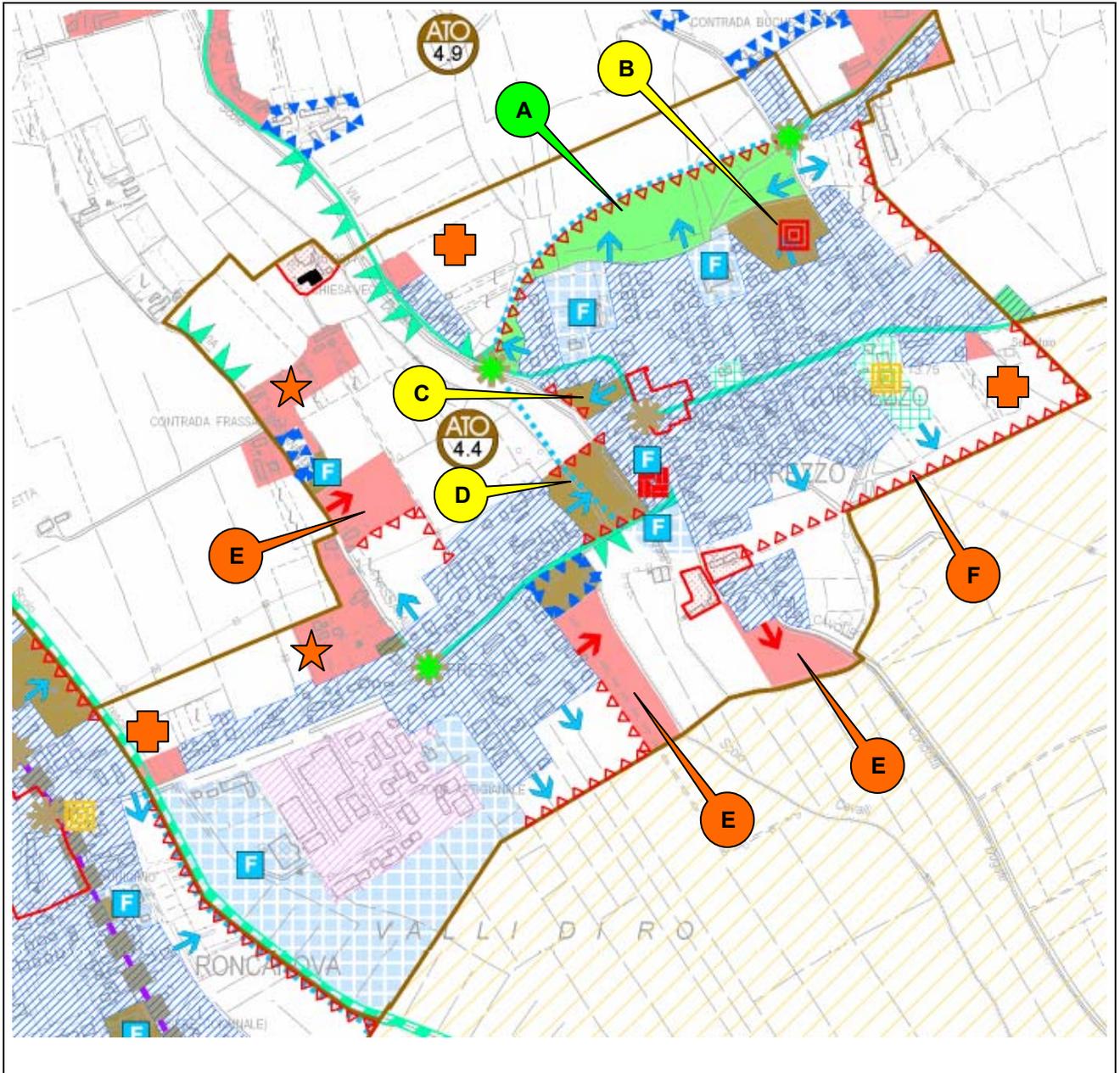
A.T.O. 4.4 Correzzo Tipo: mista a dominante residenziale
ADOZIONE 2008



ADOZIONE 2009



A.T.O. 4.4 Correzzo Tipo: mista a dominante residenziale
TAVOLA DI RAFFRONTO 2008/2009



TAB. C.4
ATO 4.4 - Correzzo

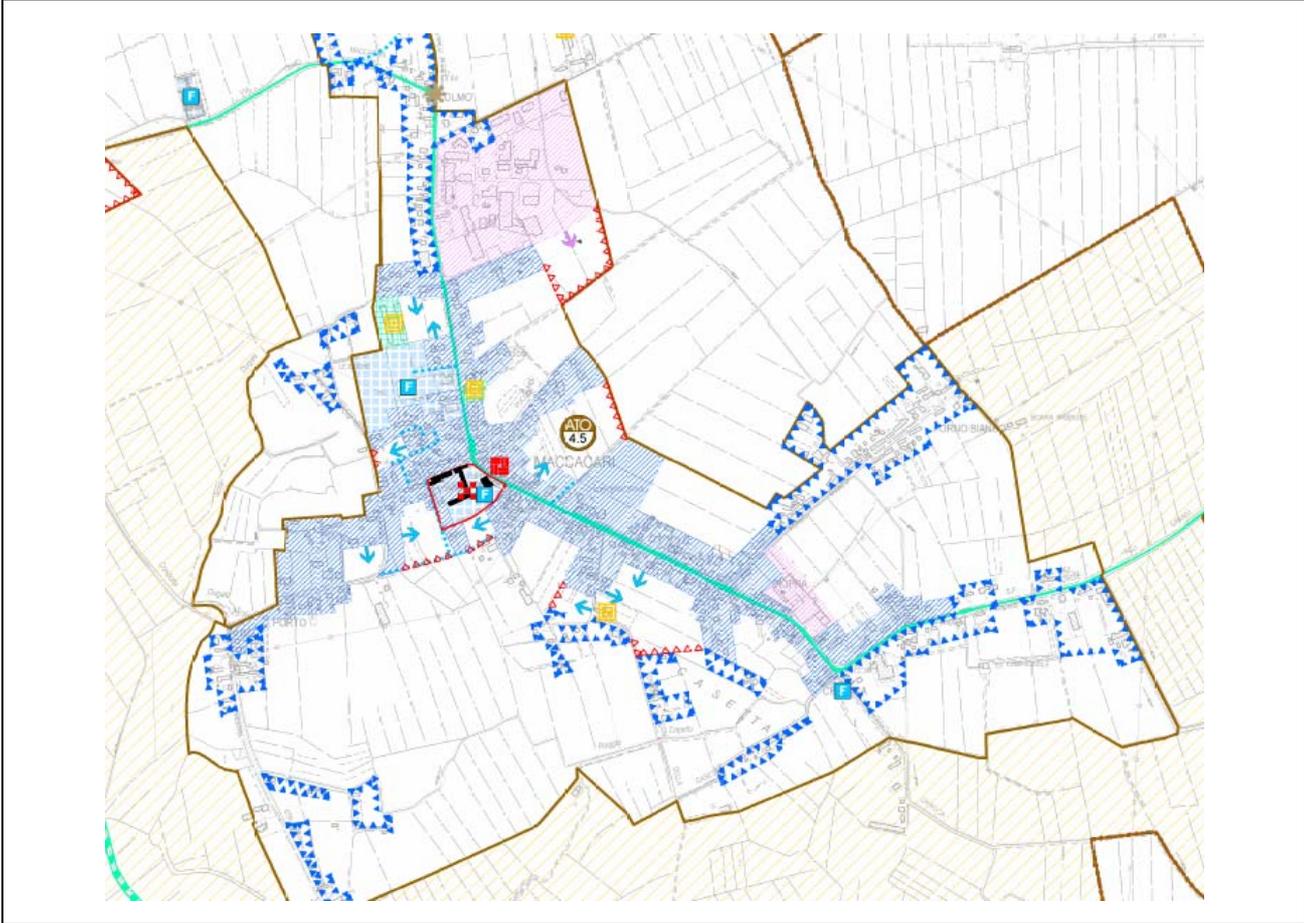
Bilancio per tipo zona	Bilancio complessivo modifiche per ATO		
	mq aggiunti 1	mq tolti 2	bilancio 3=1+2
Zone residenziali: -18.110 mq			
Aree di trasformazione	77.777	-43.870	33.907
Aree di urbanizzazione consolidata	1.057	-22.833	-21.776
Aree di edificazione diffusa	6.954	-37.195	-30.241
Zone produttive: invariate			
Aree di trasformazione			
Aree di urbanizzazione consolidata			
Aree di edificazione diffusa			
Altre zone: -27.149 mq			
Aree di riqualificazione		-13.424	-13.424
Aree a standard	1.928	-15.653	-13.725
Aree per viabilità sovracomunale			
totali ATO 4.4	87.716 mq	-132.975 mq	-45.259 mq

Le modifiche introdotte attengono sostanzialmente a:

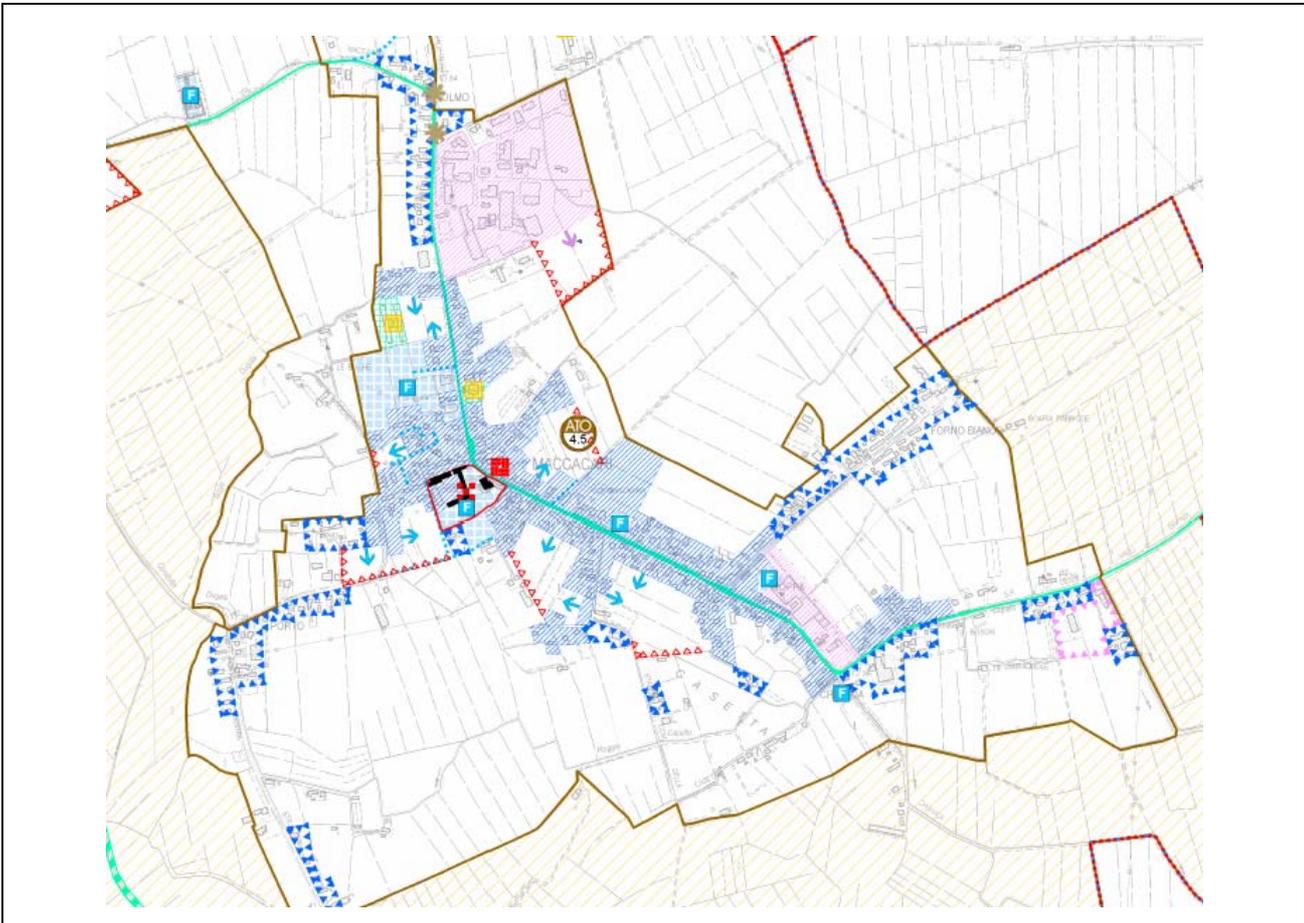
- (A)** individuazione nuova area di trasformazione residenziale Correzzo Nord, (vedi anche **(B)**), con nuovo tracciato direttrice di connessioni urbana nord.
- (B)** sostituzione per l'ambito serre florovivaistiche esistenti da area di Riqualificazione residenziale a area di trasformazione residenziale unita a **(A)**;
- (C)** sostituzione da ambito urb. consolidata ad area di trasformazione residenziale (come da PRG);
- (D)** sostituzione da area per servizi/standard di progetto a area di trasformazione residenziale;
- (E)** eliminazione/risagomatura di tre aree di trasformazione residenziale;
- (F)** eliminazione tracciato direttrice di connessioni urbana (passante sud);
- (+)** eliminazione o risagomatura vari ambiti di urbanizzazione consolidata residenziale;
- (★)** eliminazione o risagomatura vari ambiti di edificazione diffusa residenziale.

A.T.O. 4.5 Maccacari Tipo: mista a dominante residenziale

ADOZIONE 2008

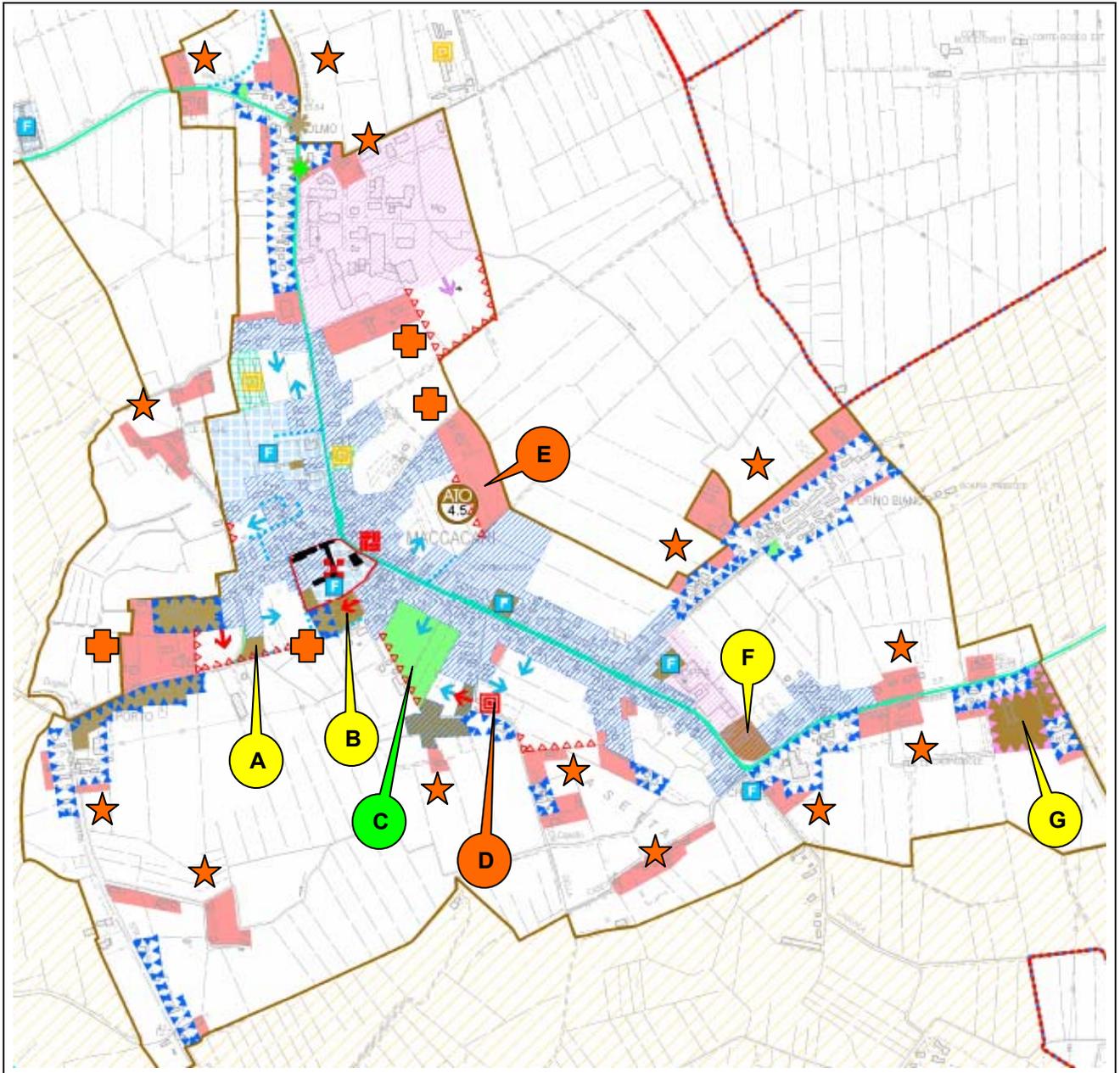


ADOZIONE 2009



A.T.O. 4.5 Maccacari Tipo: mista a dominante residenziale

TAVOLA DI RAFFRONTO 2008/2009



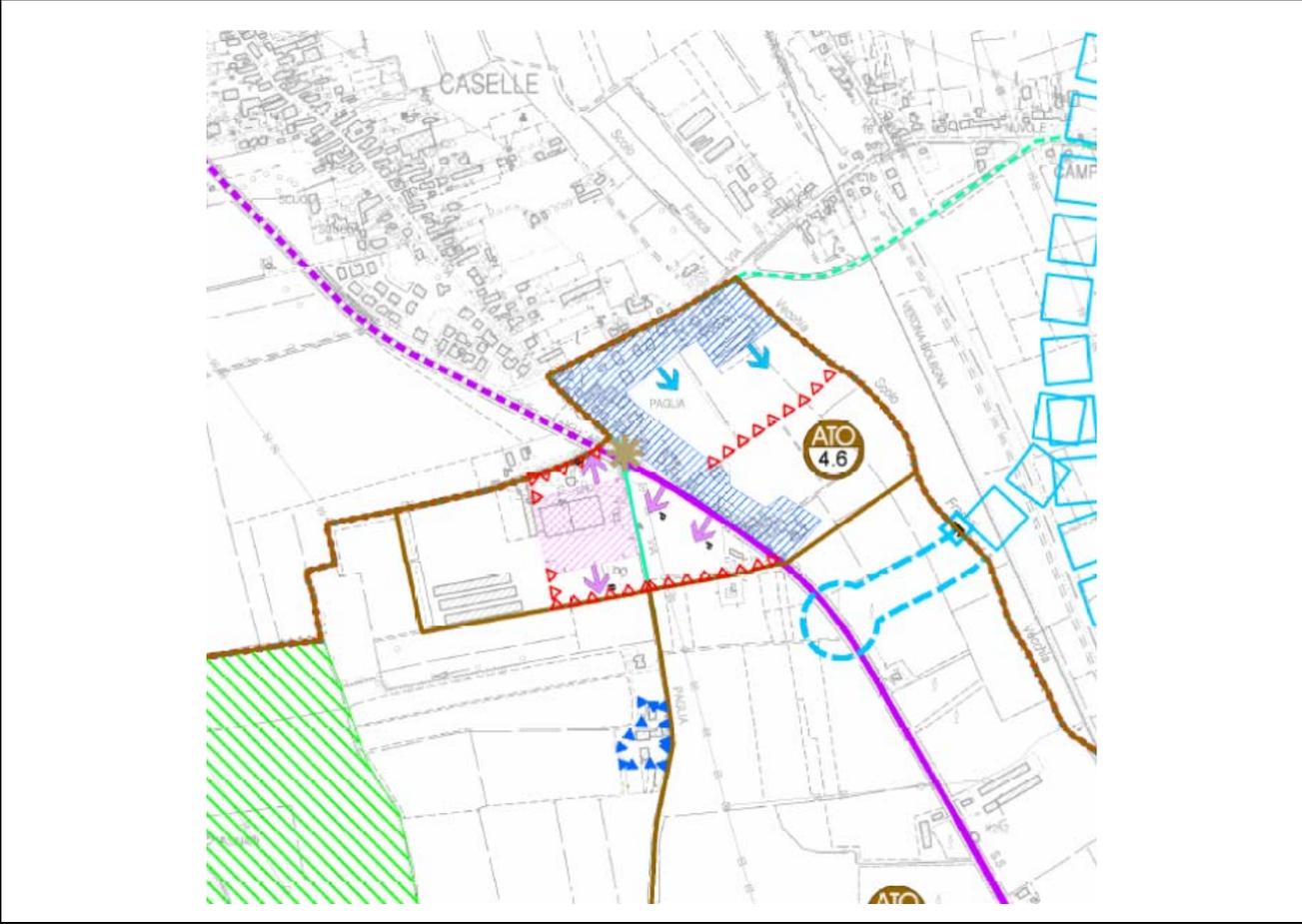
TAB. C.5
ATO 4.5 - Maccacari

Bilancio per tipo zona	Bilancio complessivo modifiche per ATO		
	mq aggiunti 1	mq tolti 2	bilancio 3=1+2
Zone residenziali: -266.337 mq			
Aree di trasformazione	30.406	-40.632	-10.226
Aree di urbanizzazione consolidata	12.576	-135.070	-122.494
Aree di edificazione diffusa	39.891	-173.508	-133.617
Zone produttive: +33737			
Aree di trasformazione			
Aree di urbanizzazione consolidata	8.602		8.602
Aree di edificazione diffusa	25.135		25.135
Altre zone: +14892			
Aree di riqualificazione			
Aree a standard	14.892		14.892
Aree per viabilità sovracomunale			
totali ATO 4.5	131.502 mq	-349.210 mq	-217.708 mq

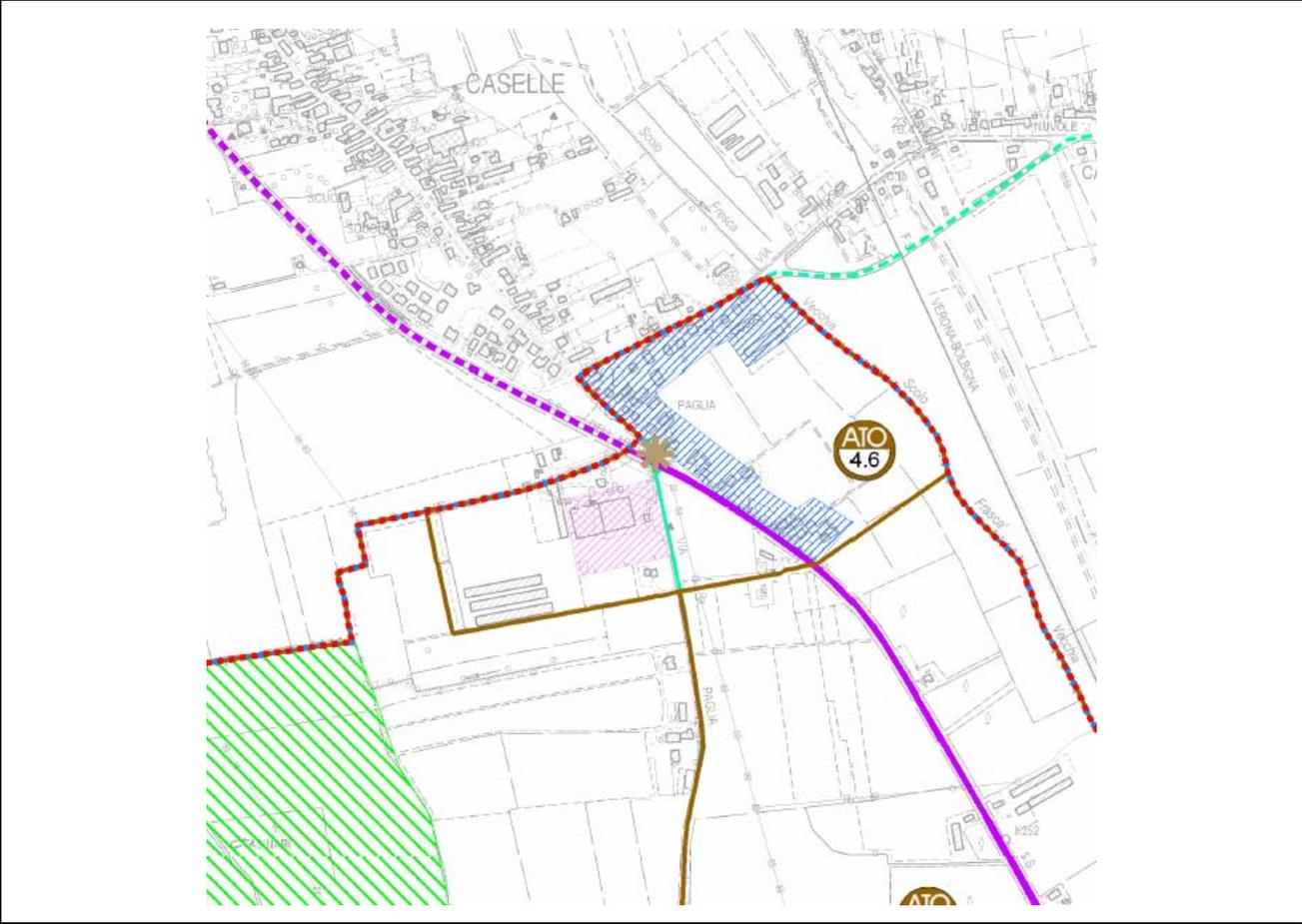
Le modifiche introdotte attengono sostanzialmente a:

- A** modesta risagomatura area di trasformazione residenziale a seguito inclusione area prima individuata a consolidato resid.
- B** sostituzione da area di trasformazione residenziale a area per servizi/standard di progetto;
- C** individuazione nuova area di trasformazione residenziale a saturazione edificato;
- D** eliminazione opera incongrua da ambito di trasformazione residenziale;
- E** riduzione area di trasformazione residenziale;
- F** sostituzione di area urbanizzazione consolidata da residenziale a produttiva (come da PRG);
- G** sostituzione di area edificazione diffusa da residenziale a produttiva (come da PRG);
- +** eliminazione, risagomatura o sostituzione vari ambiti di urbanizzazione consolidata residenziale;
- ★** eliminazione o risagomatura o sostituzione vari ambiti di edificazione diffusa residenziale.

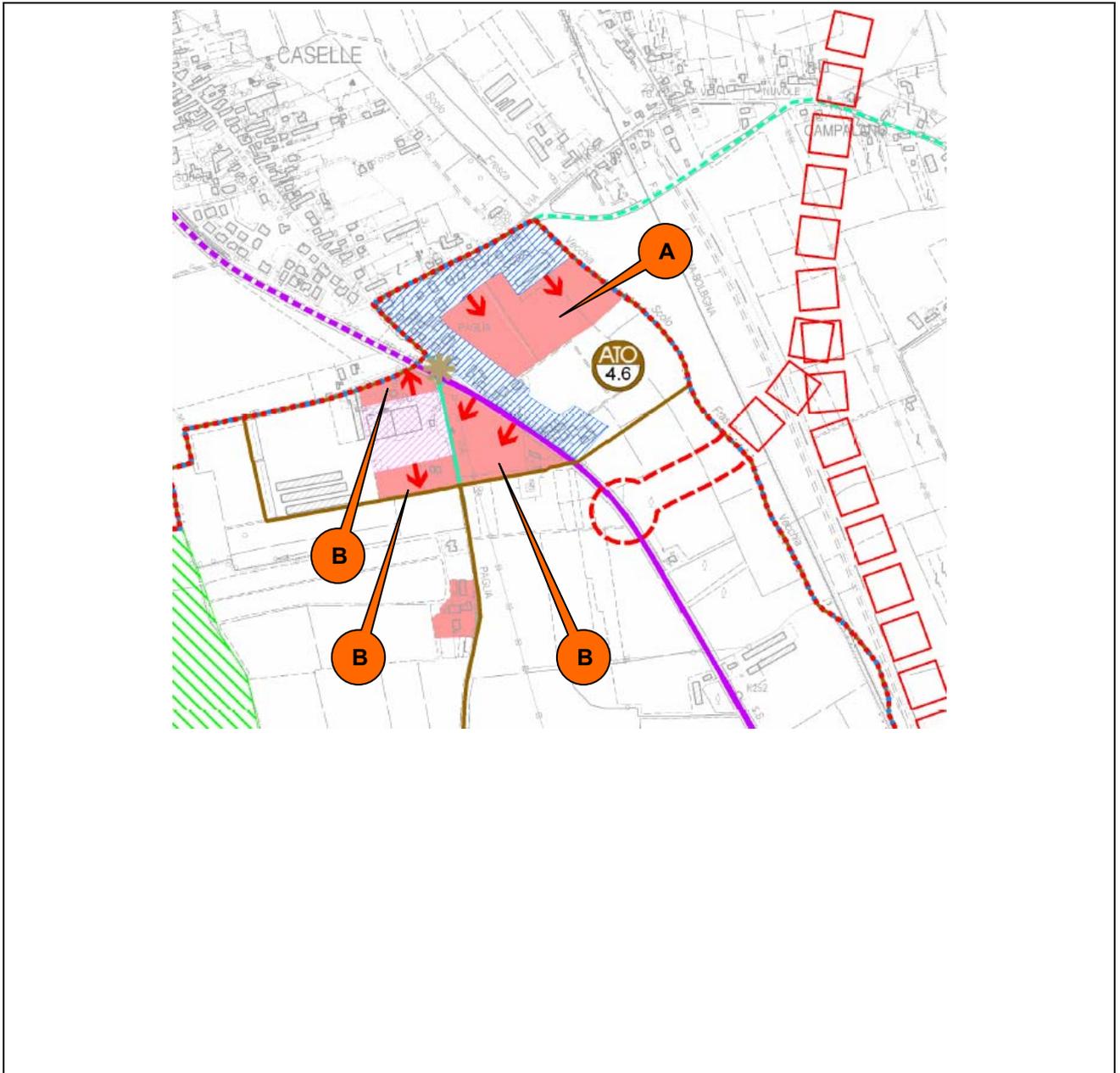
A.T.O. 4.6 Paglia Tipo: mista a dominante residenziale
ADOZIONE 2008



ADOZIONE 2009



A.T.O. 4.6 Paglia Tipo: mista a dominante residenziale
TAVOLA DI RAFFRONTO 2008/2009



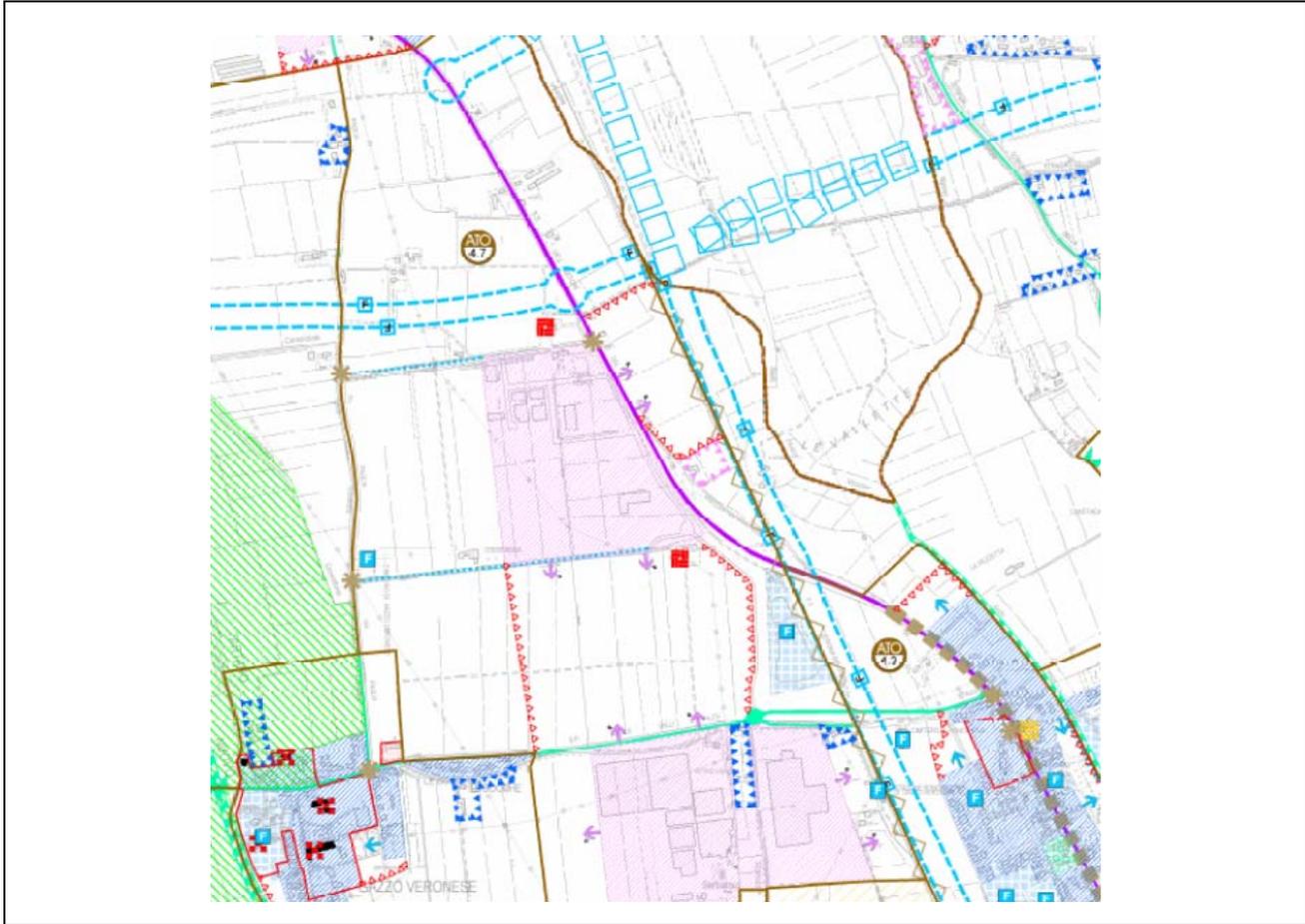
TAB. C.6
ATO 4.6 - Paglia

Bilancio per tipo zona	Bilancio complessivo modifiche per ATO		
	mq aggiunti 1	mq tolti 2	bilancio 3=1+2
Zone residenziali: -41.198 mq			
Aree di trasformazione		-41.198	-41.198
Aree di urbanizzazione consolidata			
Aree di edificazione diffusa			
Zone produttive: -39.349 mq			
Aree di trasformazione		-39.349	-39.349
Aree di urbanizzazione consolidata			
Aree di edificazione diffusa			
Altre zone: invariate			
Aree di riqualificazione			
Aree a standard			
Aree per viabilità sovracomunale			
totali ATO 4.6		-80.547 mq	-80.547 mq

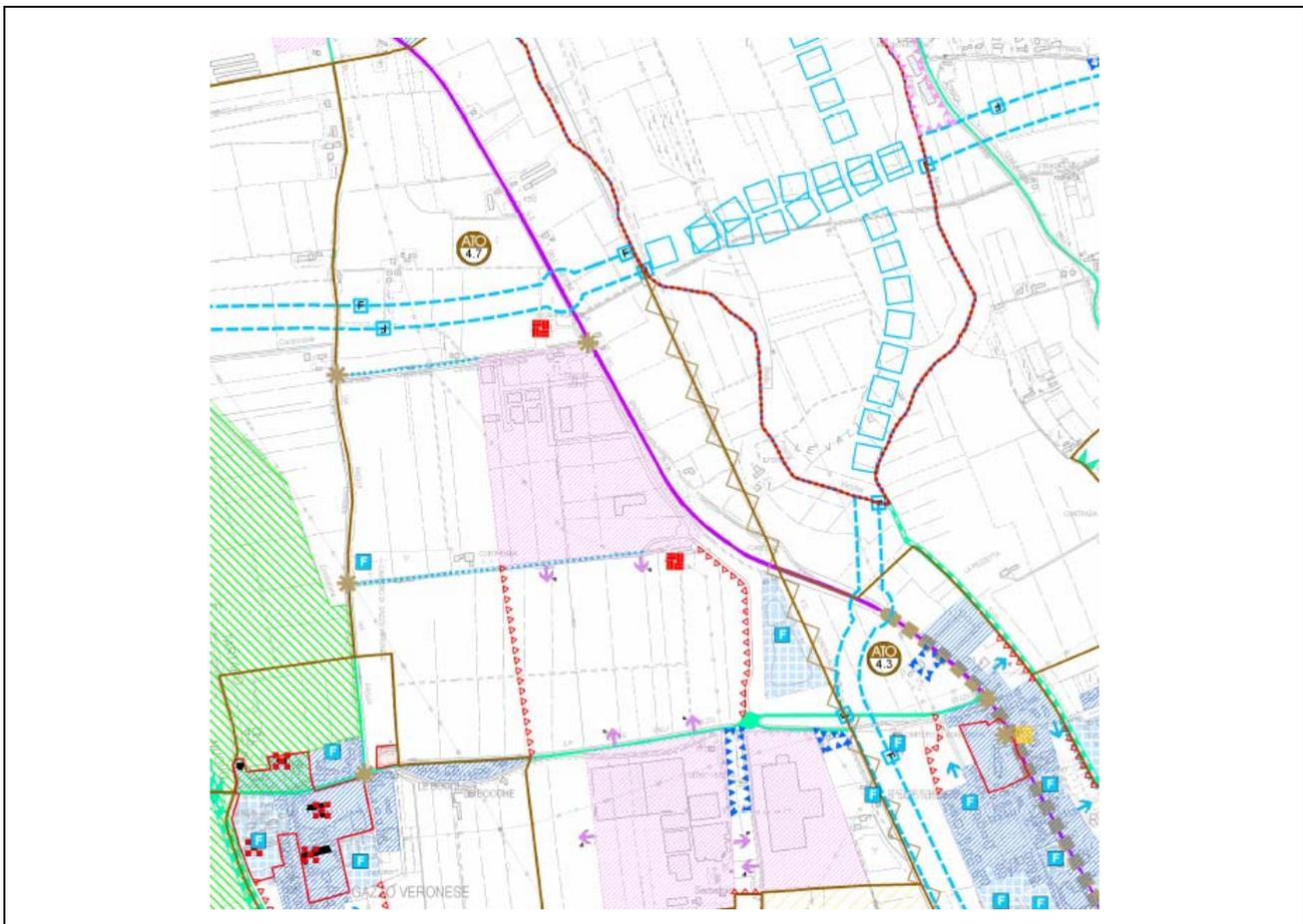
Le modifiche introdotte attengono sostanzialmente a:

- A** eliminazione di un' area di trasformazione residenziale posta in prossimità del confine con il Comune di Nogara;
- B** eliminazione di tre aree di trasformazione produttive poste in prossimità del confine con il Comune di Nogara.

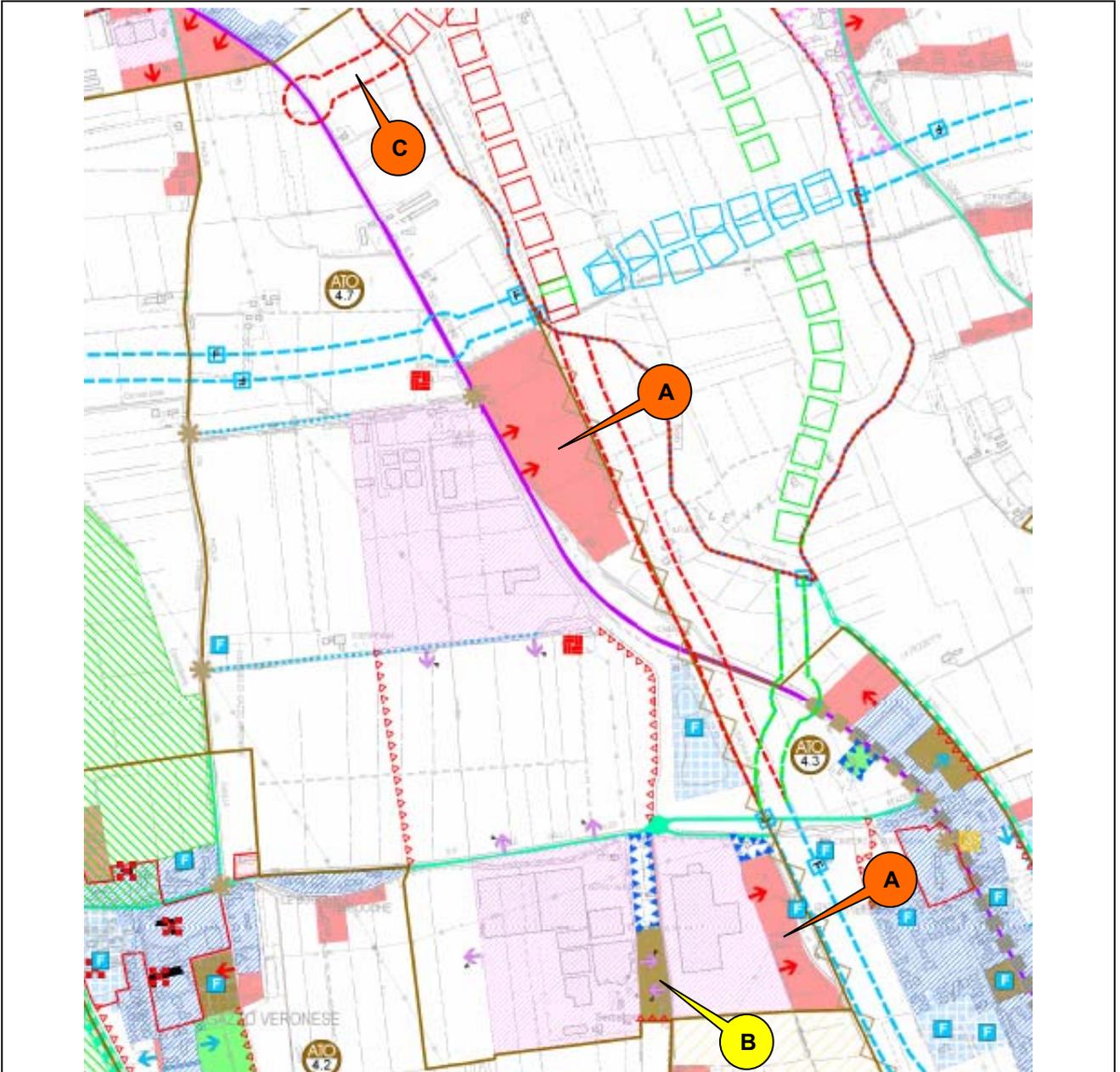
A.T.O. 4.7 a.p. Gazzo Veronese Tipo: produttiva
ADOZIONE 2008



ADOZIONE 2009



A.T.O. 4.7 a.p. Gazzo Veronese Tipo: produttiva
TAVOLA DI RAFFRONTO 2008/2009



TAB. C.7
ATO 4.7 - a.p. Gazzo Veronese

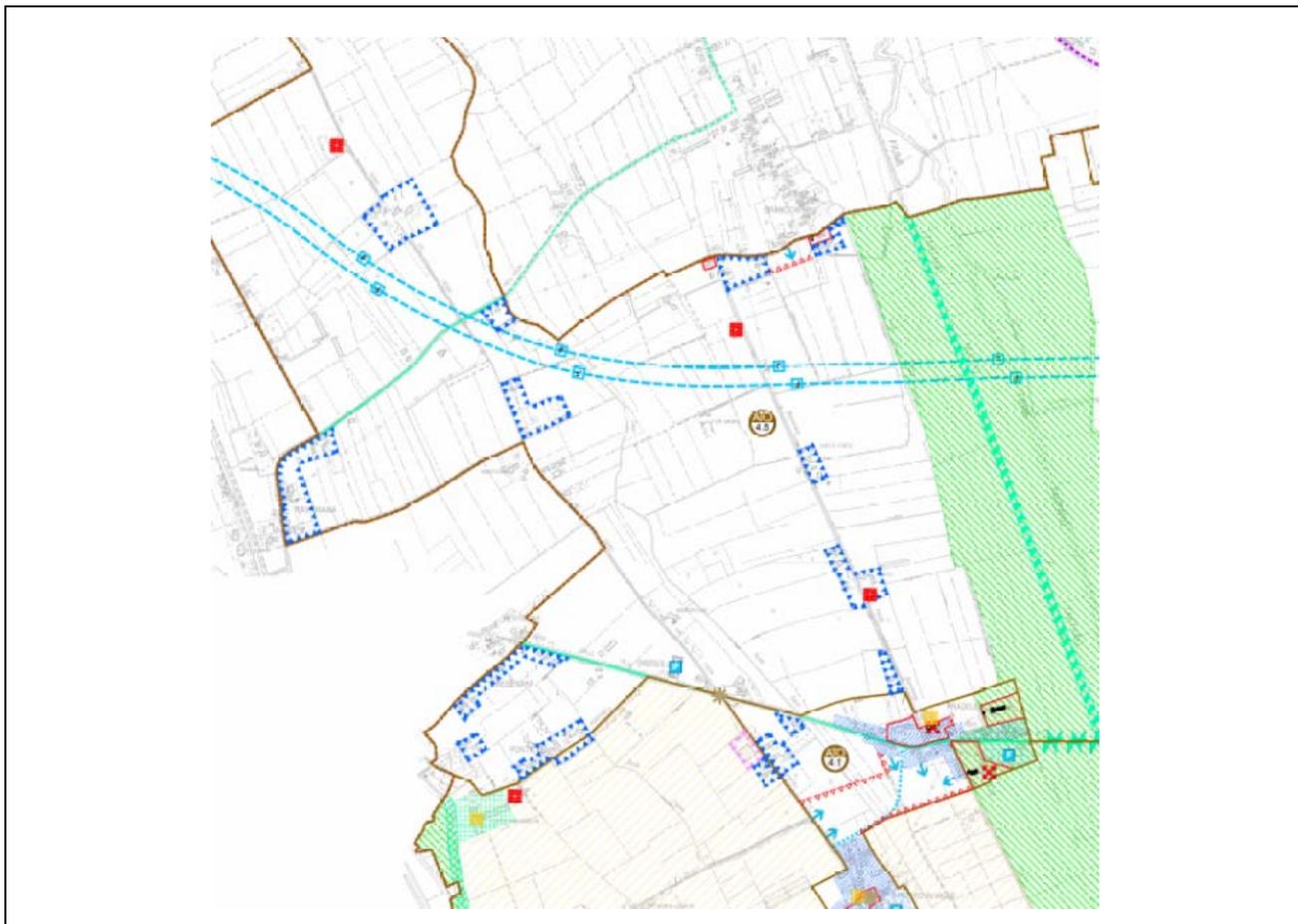
Bilancio complessivo modifiche per ATO			
Bilancio per tipo zona	mq aggiunti 1	mq tolti 2	bilancio 3=1+2
Zone residenziali: invariate			
Aree di trasformazione			
Aree di urbanizzazione consolidata			
Aree di edificazione diffusa			
Zone produttive: -131.589 mq			
Aree di trasformazione	18.978	-120.476	-101.498
Aree di urbanizzazione consolidata		-18.978	-18.978
Aree di edificazione diffusa		-11.113	-11.113
Altre zone: -4.560 mq			
Aree di riqualificazione			
Aree a standard			
Aree per viabilità sovracomunale		-4.560	-4.560
totali ATO 4.7	18.978 mq	-155.127 mq	-136.149 mq

Le modifiche introdotte attengono sostanzialmente a:

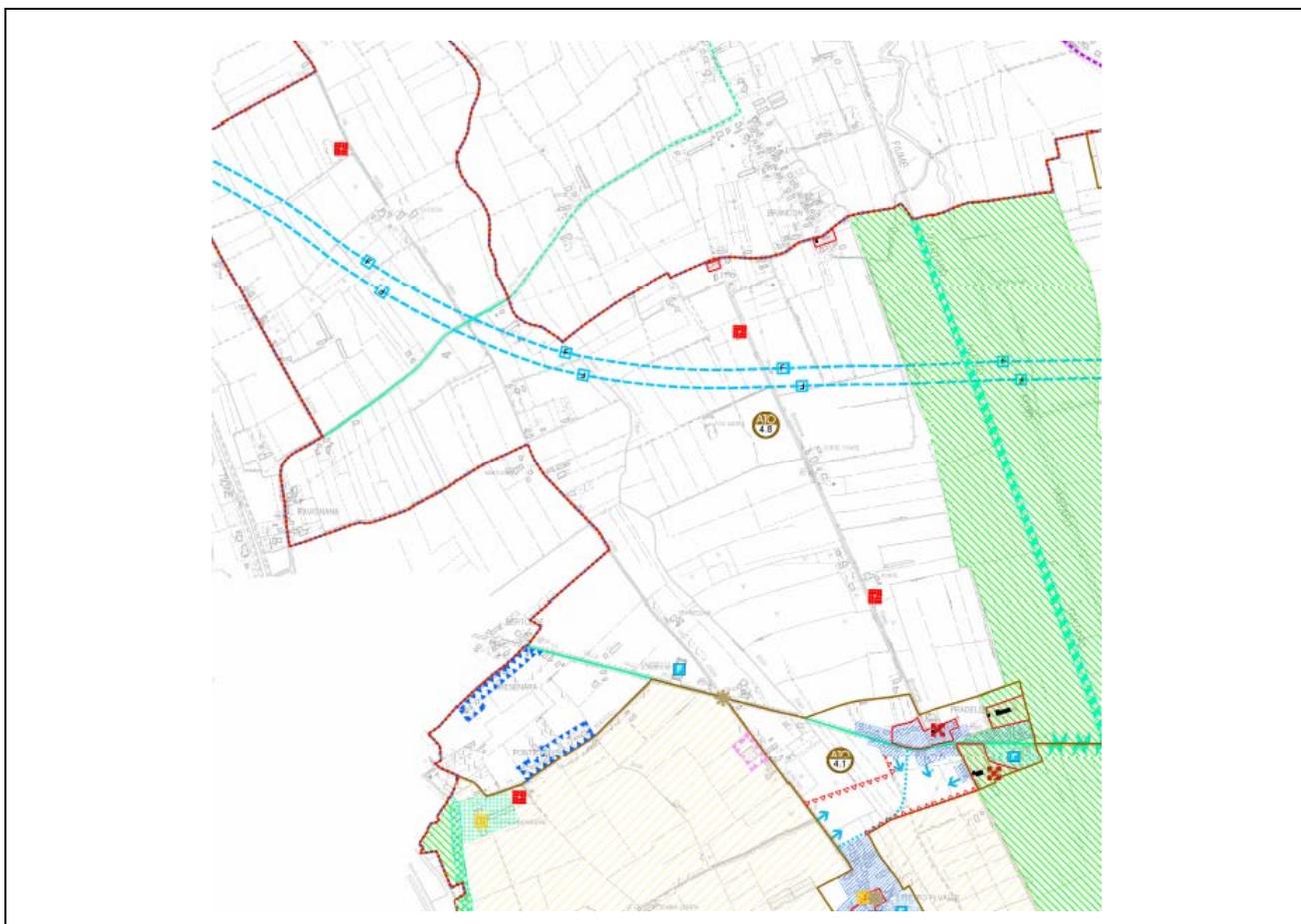
- A** eliminazione di due aree di trasformazione produttive.
- B** sostituzione da ambito urb. consolidata produttiva ad area di trasformazione produttiva (come da PRG);
- C** eliminazione raccordo viabilità sovra comunale al precedente tracciato raccordo casello Autostrada Nogara-Mare/variante alla SS12.

A.T.O. 4.8 Gazzo campagna nord-ovest Tipo: agricola

ADOZIONE 2008



ADOZIONE 2009



A.T.O. 4.8 Gazzo campagna nord-ovest Tipo: agricola
TAVOLA DI RAFFRONTO 2008/2009



TAB. C.8
ATO 4.8 - Gazzo campagna nord-ovest

Bilancio per tipo zona	Bilancio complessivo modifiche per ATO		
	mq aggiunti 1	mq tolti 2	bilancio 3=1+2
Zone residenziali: -222.384 mq			
Aree di trasformazione		-12.832	-12.832
Aree di urbanizzazione consolidata			
Aree di edificazione diffusa		-209.552	-209.552
Zone produttive: invariate			
Aree di trasformazione			
Aree di urbanizzazione consolidata			
Aree di edificazione diffusa			
Altre zone: invariate			
Aree di riqualificazione			
Aree a standard			
Aree per viabilità sovracomunale			
totali ATO 4.8		-222.384 mq	-222.384 mq

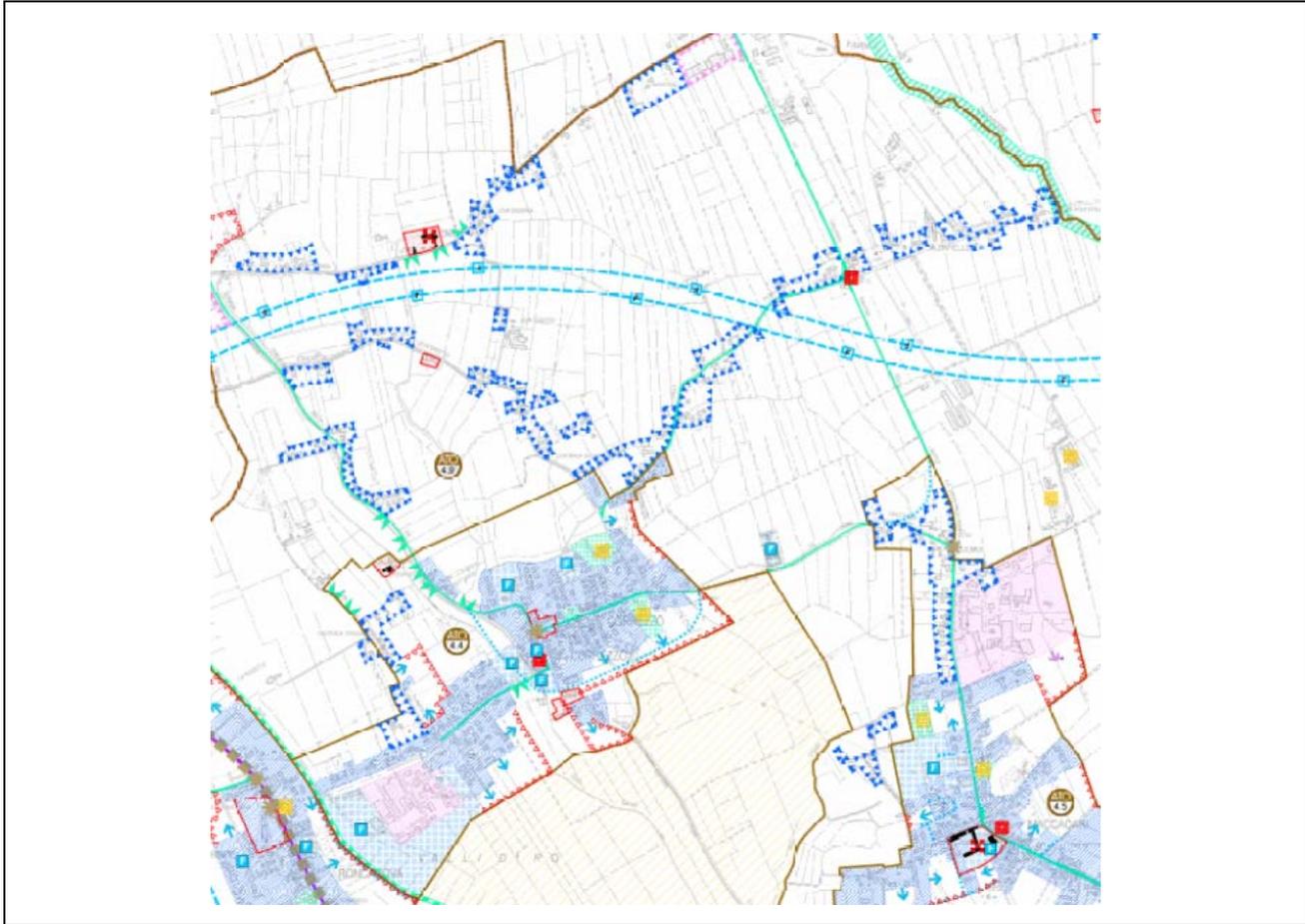
Le modifiche introdotte attengono sostanzialmente a:

A eliminazione di un' area di trasformazione residenziale posta in prossimità del confine con il Comune di Nogara.

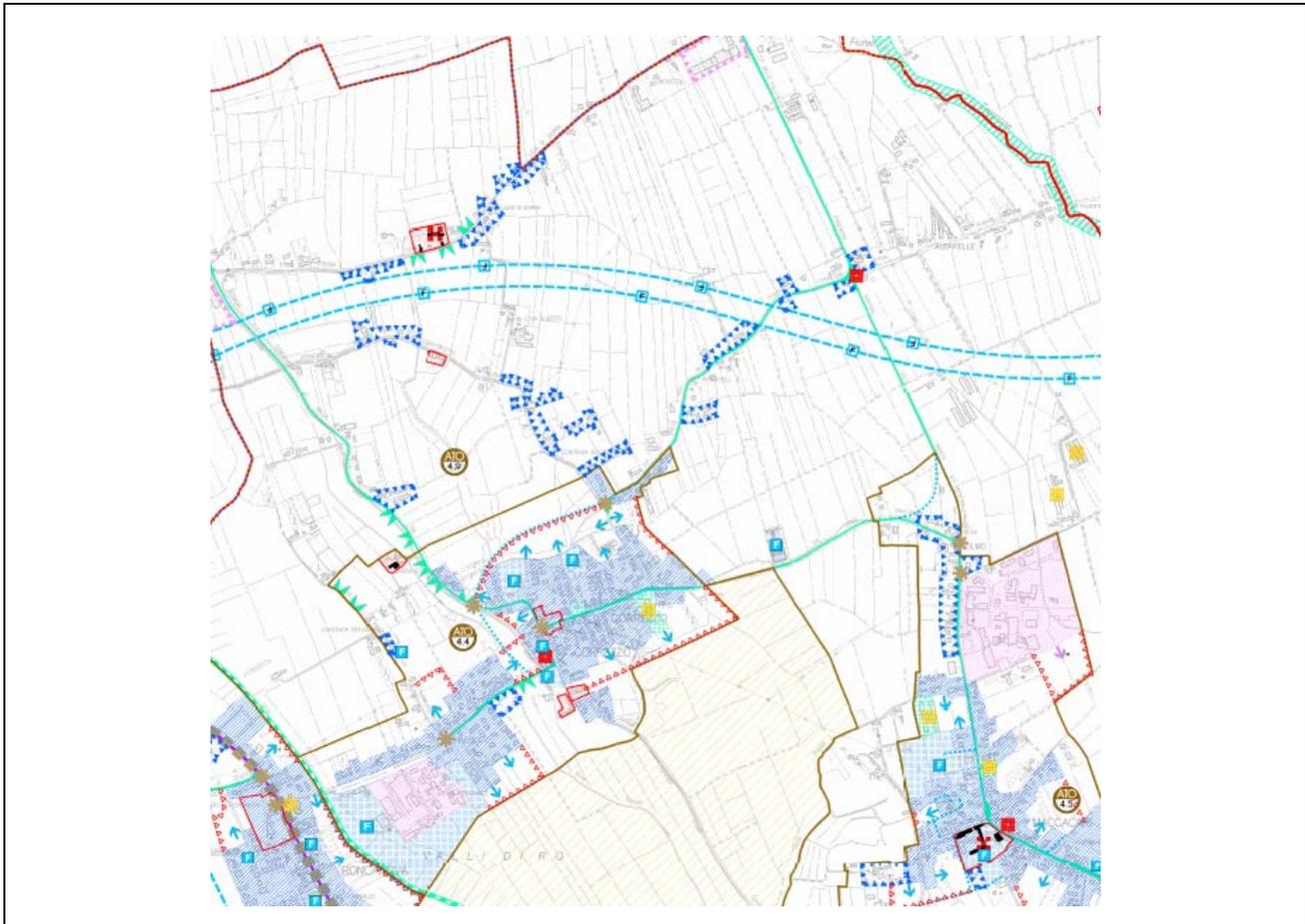
★ eliminazione vari ambiti edificazione diffusa

A.T.O. 4.9 Gazzo campagna nord-est Tipo: agricola

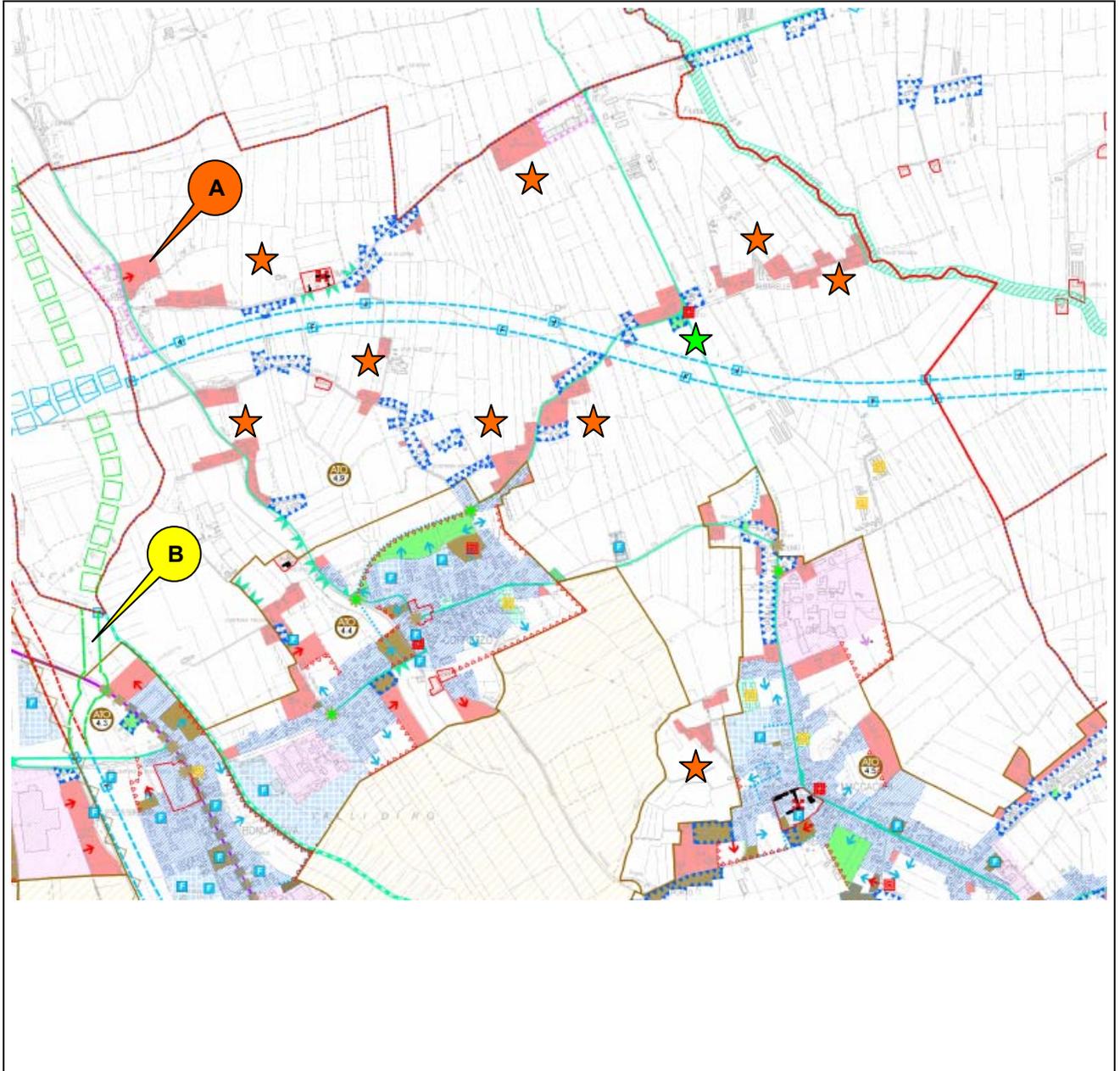
ADOZIONE 2008



ADOZIONE 2009



A.T.O. 4.9 Gazzo campagna nord-est Tipo: agricola
TAVOLA DI RAFFRONTO 2008/2009



TAB. C.9
ATO 4.9 - Gazzo campagna nord-est

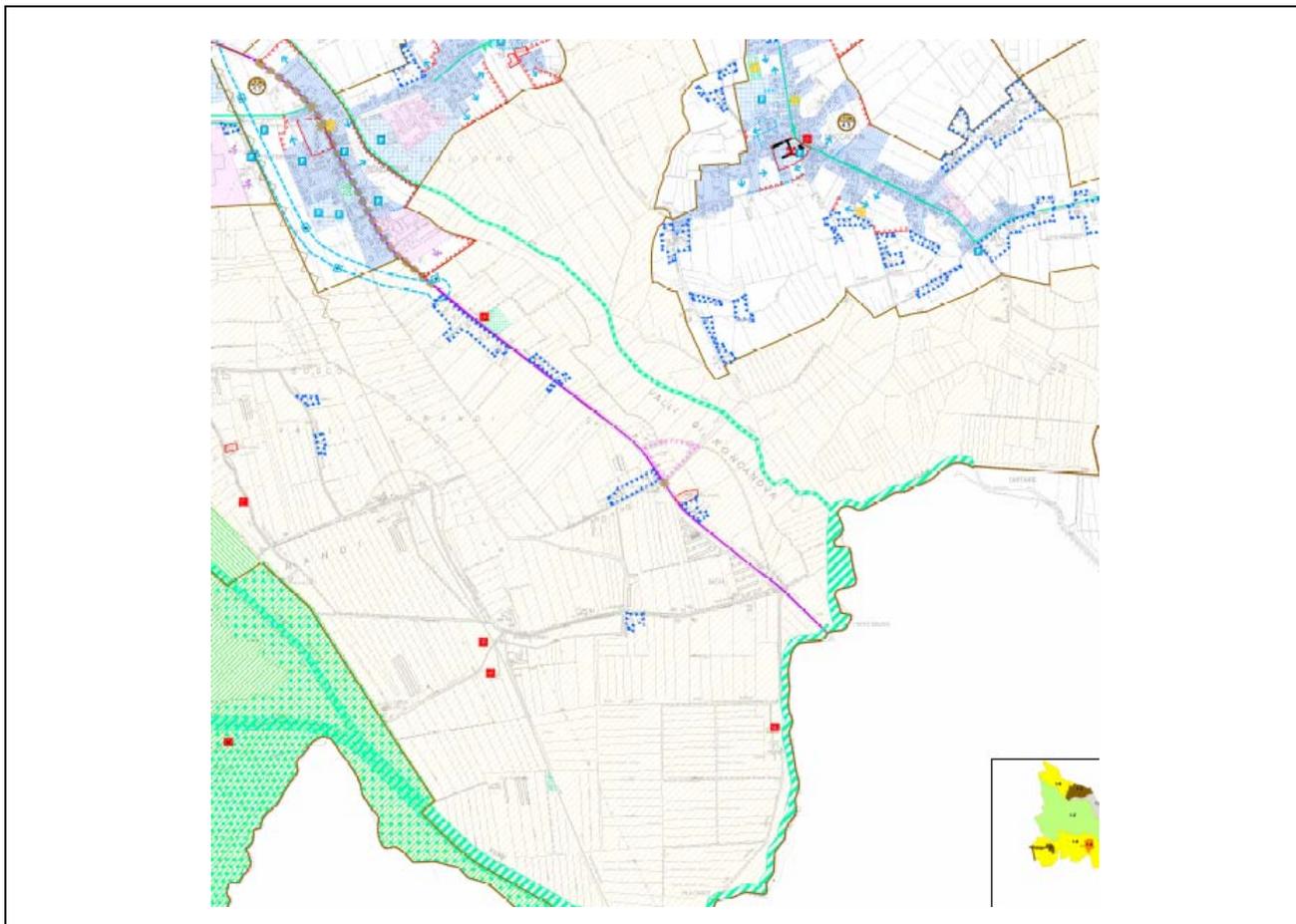
Bilancio per tipo zona	Bilancio complessivo modifiche per ATO		
	mq aggiunti 1	mq tolti 2	bilancio 3=1+2
Zone residenziali: -235.440 mq			
Aree di trasformazione			
Aree di urbanizzazione consolidata			
Aree di edificazione diffusa	4.831	-240.271	-235.440
Zone produttive: -19.707 mq			
Aree di trasformazione		-19.707	-19.707
Aree di urbanizzazione consolidata			
Aree di edificazione diffusa			
Altre zone: -14.950 mq			
Aree di riqualificazione			
Aree a standard			
Aree per viabilità sovracomunale	3.150	-18.100	-14.950
totali ATO 4.9	7.981 mq	-278.078 mq	-270.097 mq

Le modifiche introdotte attengono sostanzialmente a:

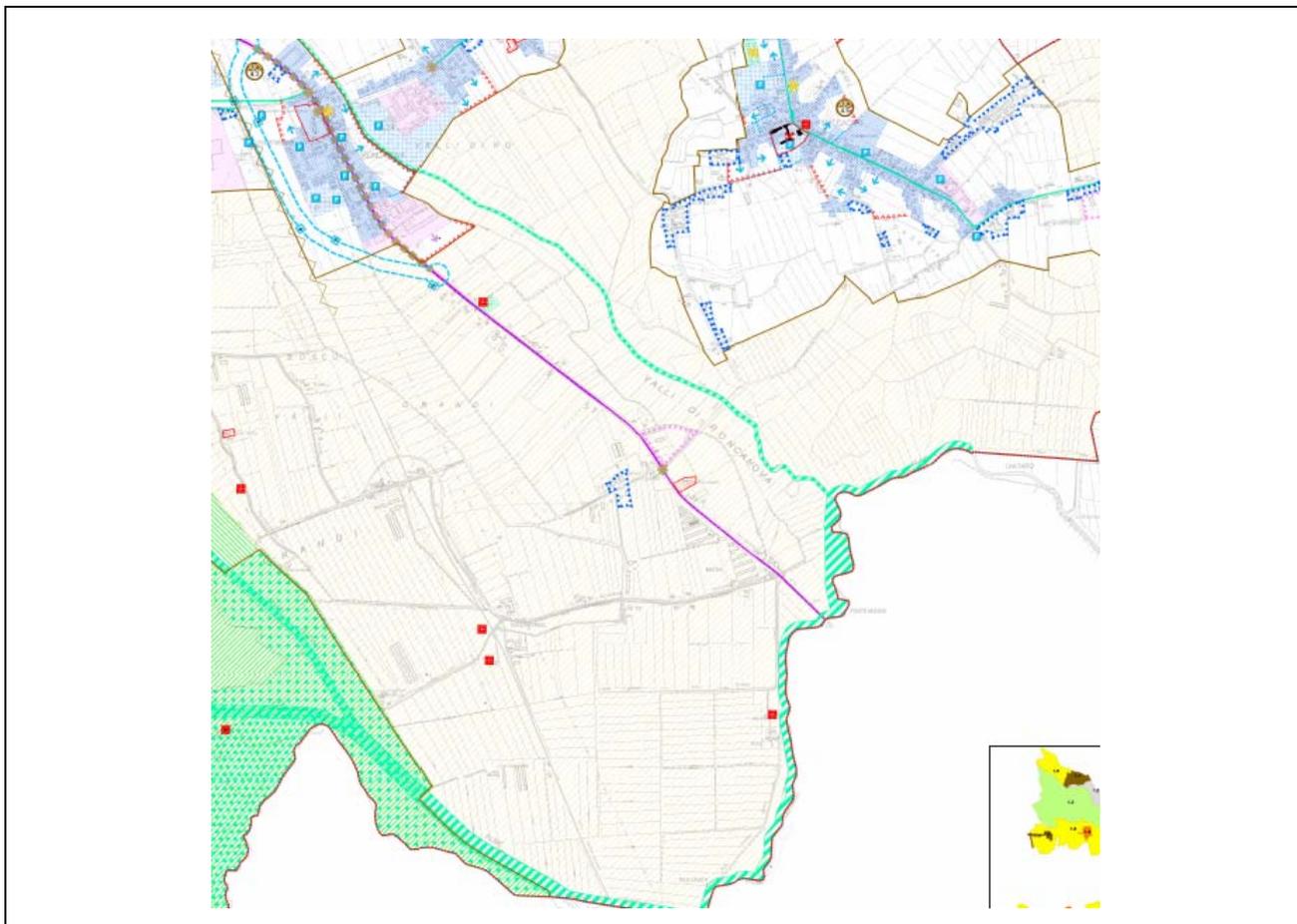
- A** eliminazione di un' area di trasformazione produttiva a destinazione agro-industriale;
- B** spostamento viabilità sovra comunale come da nuovo tracciato raccordo casello Autostrada Nogara-Mare/variante alla SS12;
- ★ individuazione nuovo ambito edificazione diffusa;
- ★ eliminazione o risagomatura vari ambiti edificazione diffusa.

A.T.O. 4.10 – Estratto lato est Gazzo campagna sud Tipo: agricola di tutela

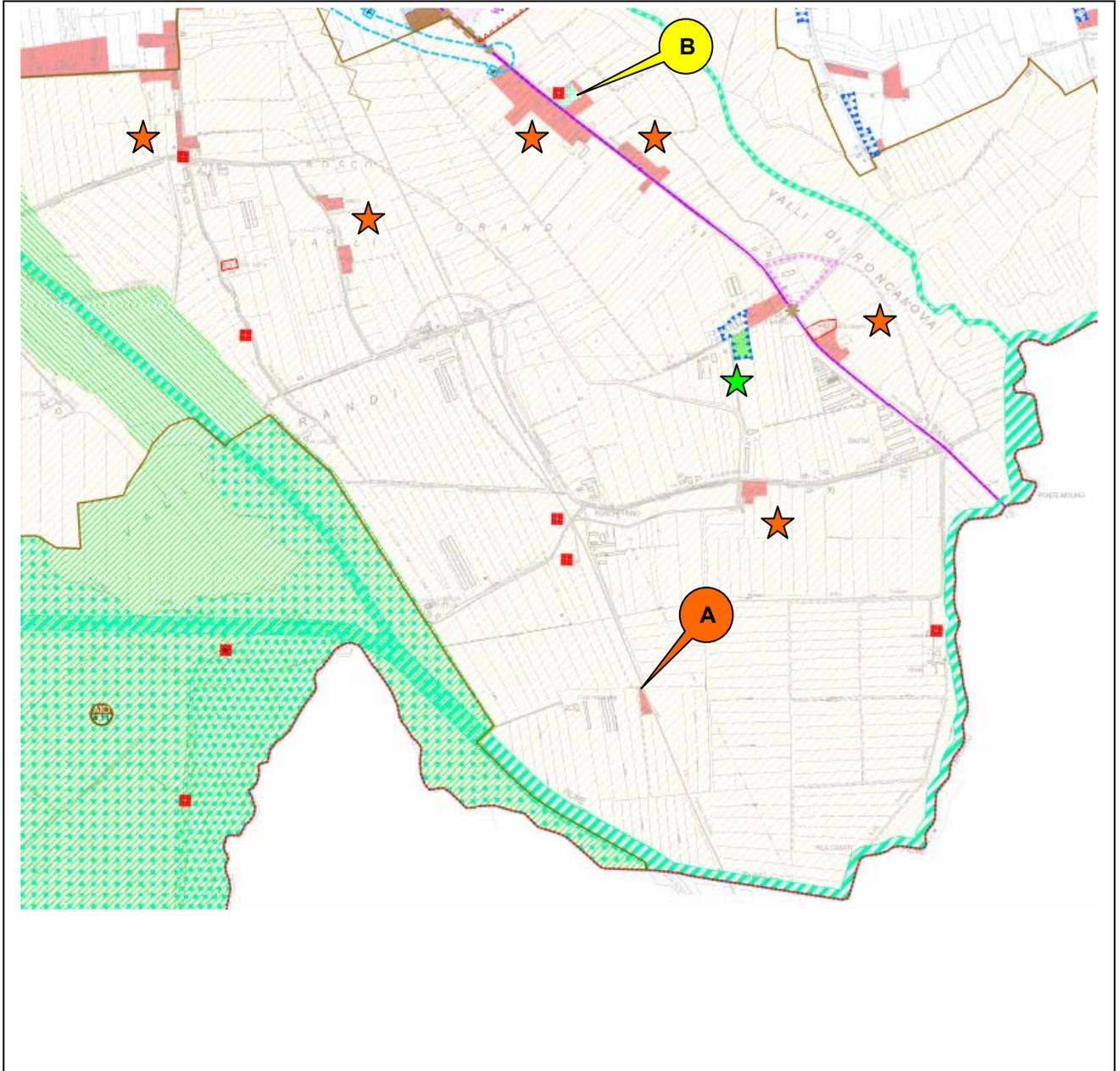
ADOZIONE 2008



ADOZIONE 2009



A.T.O. 4.10 Gazzo campagna sud Tipo: agricola di tutela
TAVOLA DI RAFFRONTO 2008/2009



TAB. C.10
ATO 4.10 - Gazzo campagna sud

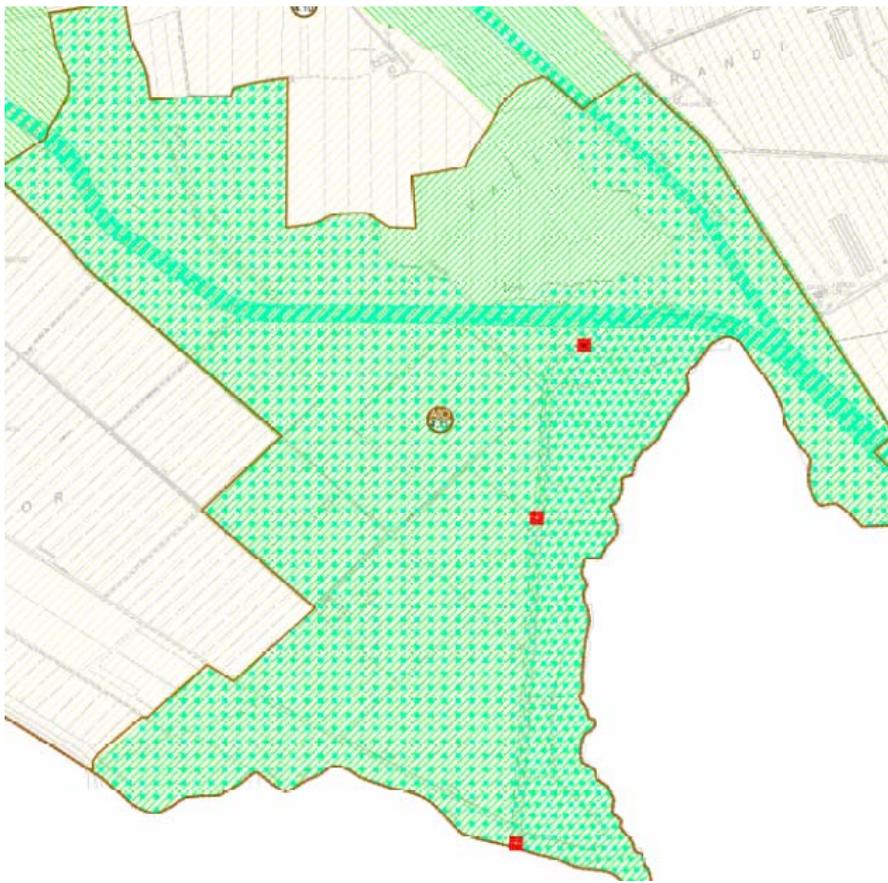
Bilancio per tipo zona	Bilancio complessivo modifiche per ATO		
	mq aggiunti 1	mq tolti 2	bilancio 3=1+2
Zone residenziali: -267.517 mq			
Aree di trasformazione			
Aree di urbanizzazione consolidata			
Aree di edificazione diffusa	8.909	-276.426	-267.517
Zone produttive: invariate			
Aree di trasformazione			
Aree di urbanizzazione consolidata			
Aree di edificazione diffusa			
Altre zone: -11.338 mq			
Aree di riqualificazione		-11.338	-11.338
Aree a standard			
Aree per viabilità sovracomunale			
totali ATO 4.10	8.909 mq	-287.764 mq	-278.855 mq

Le modifiche introdotte attengono sostanzialmente a:

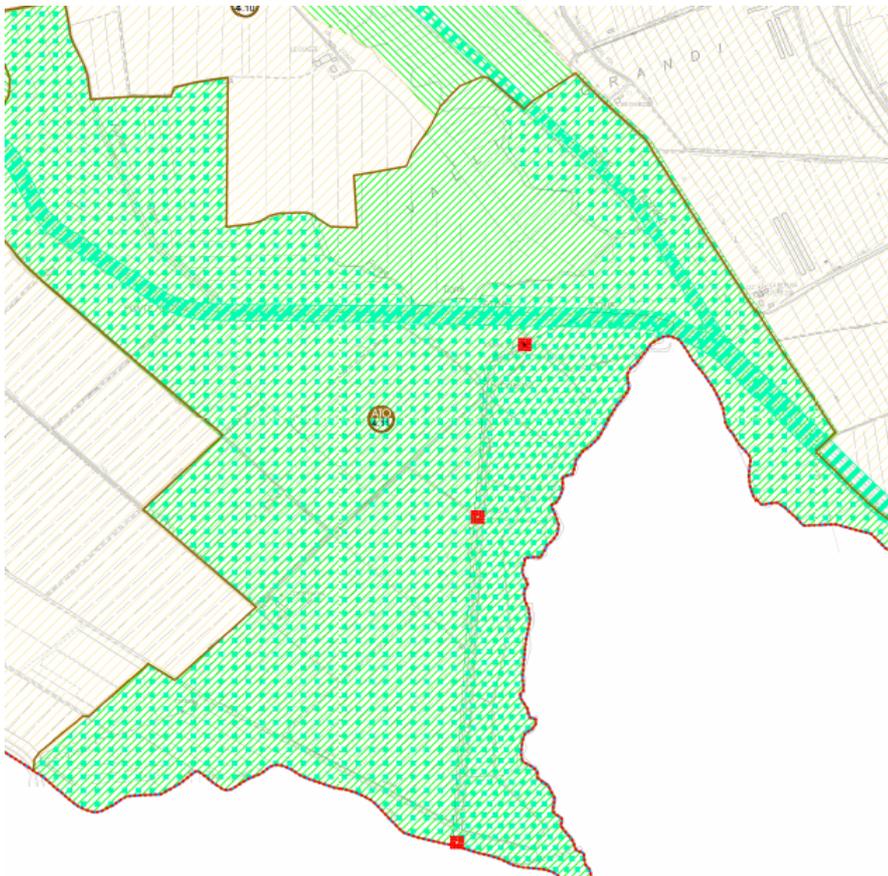
- A** eliminazione per un fabbricato posto lungo la linea ferroviaria dell'individuazione di zona di Riqualificazione a destinazione residenziale;
- B** riduzione ambito e volumetria massima ammessa per un ambito di Riqualificazione relativo ad una corte posta la SS12 (come da PRG);
- ★ individuazione nuovo ambito edificazione diffusa;
- ★ eliminazione o risagomatura vari ambiti edificazione diffusa.

A.T.O. 4.11 Busatello Tipo: paesaggistica di tutela

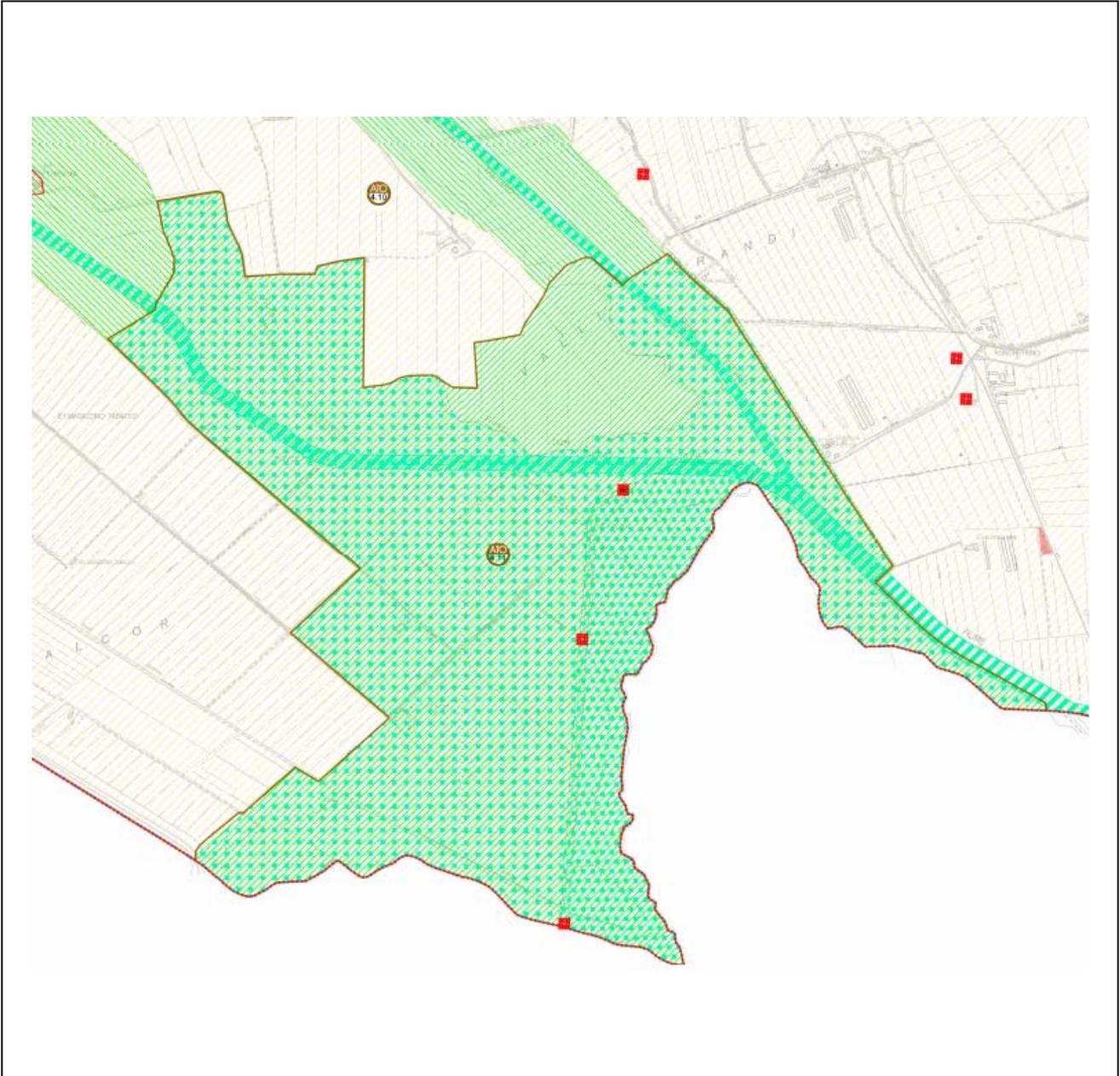
ADOZIONE 2008



ADOZIONE 2008



A.T.O. 4.11 Busatello Tipo: paesaggistica di tutela
TAVOLA DI RAFFRONTO 2008/2009



TAB. C.11
ATO 4.11 - Busatello

Bilancio per tipo zona	Bilancio complessivo modifiche per ATO		
	mq aggiunti 1	mq tolti 2	bilancio 3=1+2
Zone residenziali: invariate			
Aree di trasformazione			
Aree di urbanizzazione consolidata			
Aree di edificazione diffusa			
Zone produttive: invariate			
Aree di trasformazione			
Aree di urbanizzazione consolidata			
Aree di edificazione diffusa			
Altre zone: invariate			
Aree di riqualificazione			
Aree a standard			
Aree per viabilità sovracomunale			
totali ATO 4.11			

In tale ATO non sono state introdotte modifiche.

3.1 Sintesi

In questo paragrafo sono state analizzate le modifiche apportate alle previsioni urbanistiche, come emergenti dal confronto tra gli Elaborati adottati nel 2008 e gli elaborati ora redatti per la nuova Adozione 2009.

TAB. 2
Totali aree modificate per tipo zona

Bilancio per tipo zona	Bilancio complessivo Comune di Gazzo V.se		
	mq aggiunti 1	mq tolti 2	bilancio 3=1+2
Zone residenziali: -1.190.124 mq			
Aree di trasformazione	166.727	-174.510	-7.783
Aree di urbanizzazione consolidata	14.368	-235.383	-221.015
Aree di edificazione diffusa	98.273	-1.059.599	-961.326
Zone produttive: -146.327 mq			
Aree di trasformazione	18.978	-179.532	-160.554
Aree di urbanizzazione consolidata	21.767	-21.562	205
Aree di edificazione diffusa	25.135	-11.113	14.022
Altre zone: -26.063 mq			
Aree di riqualificazione		-31.780	-31.780
Aree a standard	41.330	-15.653	25.677
Aree per viabilità sovracomunale	6.000	-25.960	-19.960
totali ATO	392.578 mq	-1.755.092	-1.362.514

Come emerge dai dati sopra riportati, complessivamente vengono eliminati:

- 168.337 mq di aree di trasformazione residenziale o produttiva;
- 220.810 mq di aree di urbanizzazione consolidata residenziale o produttiva;
- 947.304 mq di aree di edificazione diffusa residenziale o produttiva

per un totale di

- 1.362.514 mq di aree di potenziale edificazione/trasformazione residenziali o produttive.

Tale dato emerge anche dalle tabelle seguenti, dove anche a livello di singola ATO dai dati emerge sempre una riduzione di tali aree di potenziale edificazione/trasformazione, come date nel dettaglio da:

TAB. 3.1 - Zone residenziali per ATO

ATO Ambito	Aree di trasformazione			Aree di urbanizzazione consolidata			Aree di edificazione diffusa			Bilancio complessivo per ATO aree residenziali		
	mq aggiunti 1	mq tolti 2	bilancio 3=1+2	mq aggiunti 4	mq tolti 5	bilancio 6=4+5	mq aggiunti 7	mq tolti 8	bilancio 9=7+8	mq aggiunti 10	mq tolti 11	bilancio 12=10+11
4.1 S. Pietro-Pradelle	2.906		2.906		-35.146	-35.146	29.806	-16.997	12.809	32.712	-52.143	-19.431
4.2 Gazzo Veronese	36.566	-15.326	21.240	735	-10.097	-9.362		-105.650	-105.650	37.301	-131.073	-93.772
4.3 Roncanova	19.072	-20.652	-1.580		-32.237	-32.237	7.882		7.882	26.954	-52.889	-25.935
4.4 Correzzo	77.777	-43.870	33.907	1.057	-22.833	-21.776	6.954	-37.195	-30.241	85.788	-103.898	-18.110
4.5 Maccacari	30.406	-40.632	-10.226	12.576	-135.070	-122.494	39.891	-173.508	-133.617	82.873	-349.210	-266.337
4.6 Paglia		-41.198	-41.198								-41.198	-41.198
4.7 a.p. Gazzo Veronese												
4.8 Gazzo campagna nord-ovest		-12.832	-12.832					-209.552	-209.552		-222.384	-222.384
4.9 Gazzo campagna nord-est							4.831	-240.271	-235.440	4.831	-240.271	-235.440
4.10 Gazzo campagna sud							8.909	-276.426	-267.517	8.909	-276.426	-267.517
4.11 Busatello												
totali Gazzo V.se	166.727 mq	-174.510 mq	-7.783 mq	14.368 mq	-235.383 mq	-221.015 mq	98.273 mq	-1.059.599 mq	-961.326 mq	279.368 mq	-1.469.492 mq	-1.190.124 mq

TAB. 3.2 - Zone produttive per ATO

ATO Ambito	Aree di trasformazione			Aree di urbanizzazione consolidata			Aree di edificazione diffusa			Bilancio complessivo per ATO aree produttive		
	mq aggiunti 1	mq tolti 2	bilancio 3=1+2	mq aggiunti 4	mq tolti 5	bilancio 6=4+5	mq aggiunti 7	mq tolti 8	bilancio 9=7+8	mq aggiunti 10	mq tolti 11	bilancio 12=10+11
4.1 S. Pietro-Pradelle												
4.2 Gazzo Veronese												
4.3 Roncanova				13.165	-2.584	10.581				13.165	-2.584	10.581
4.4 Correzzo												
4.5 Maccacari				8.602		8.602	25.135		25.135	33.737	-39.349	-39.349
4.6 Paglia		-39.349	-39.349									
4.7 a.p. Gazzo Veronese	18.978	-120.476	-101.498		-18.978	-18.978				18.978	-150.567	-131.589
4.8 Gazzo campagna nord-ovest								-11.113	-11.113			
4.9 Gazzo campagna nord-est		-19.707	-19.707								-19.707	-19.707
4.10 Gazzo campagna sud												
4.11 Busatello												
totali Gazzo V.se	18.978 mq	-179.532 mq	-160.554 mq	21.767 mq	-21.562 mq	205 mq	25.135 mq	-11.113 mq	14.022 mq	65.880 mq	-212.207 mq	-146.327 mq

TAB. 3.3 - Altre zone per ATO

ATO Ambito	Aree di riqualificazione			Aree a standard			Aree per viabilità sovracomunale			Bilancio complessivo per ATO altre zone		
	mq aggiunti 1	mq tolti 2	bilancio 3=1+2	mq aggiunti 4	mq tolti 5	bilancio 6=4+5	mq aggiunti 7	mq tolti 8	bilancio 9=7+8	mq aggiunti 10	mq tolti 11	bilancio 12=10+11
4.1 S. Pietro-Pradelle												
4.2 Gazzo Veronese				17.492		17.492				17.492		17.492
4.3 Roncanova		-7.018	-7.018	7.018		7.018	2.850	-3.300	-450	9.868	-10.318	-450
4.4 Correzzo		-13.424	-13.424	1.928	-15.653	-13.725				1.928	-29.077	-27.149
4.5 Maccacari				14.892		14.892				14.892		14.892
4.6 Paglia												
4.7 a.p. Gazzo Veronese								-4.560	-4.560		-4.560	-4.560
4.8 Gazzo campagna nord-ovest												
4.9 Gazzo campagna nord-est							3.150	-18.100	-14.950	3.150	-18.100	-14.950
4.10 Gazzo campagna sud		-11.338	-11.338								-11.338	-11.338
4.11 Busatello												
totali Gazzo V.se		-31.780 mq	-31.780 mq	41.330 mq	-15.653 mq	25.677 mq	6.000 mq	-25.960 mq	-19.960 mq	47.330 mq	-73.393 mq	-26.063 mq

TAB. 3.4 - Totale Gazzo V.se per ATO

ATO Ambito	Bilancio complessivo per ATO aree residenziali			Bilancio complessivo per ATO aree produttive			Bilancio complessivo per ATO altre zone			Bilancio complessivo per ATO		
	mq aggiunti 1	mq tolti 2	bilancio 3=1+2	mq aggiunti 4	mq tolti 5	bilancio 6=4+5	mq aggiunti 7	mq tolti 8	bilancio 9=7+8	mq aggiunti 10=1+4+7	mq tolti 11=2+5+8	bilancio 12=10+11
4.1 S. Pietro-Pradelle	32.712	-52.143	-19.431							32.712	-52.143	-19.431
4.2 Gazzo Veronese	37.301	-131.073	-93.772				17.492		17.492	54.793	-131.073	-76.280
4.3 Roncanova	26.954	-52.889	-25.935	13.165	-2.584	10.581	9.868	-10.318	-450	49.987	-65.791	-15.804
4.4 Correzzo	85.788	-103.898	-18.110				1.928	-29.077	-27.149	87.716	-132.975	-45.259
4.5 Maccacari	82.873	-349.210	-266.337	33.737		33.737	14.892		14.892	131.502	-349.210	-217.708
4.6 Paglia		-41.198	-41.198		-39.349	-39.349					-80.547	-80.547
4.7 a.p. Gazzo Veronese				18.978	-150.567	-131.589		-4.560	-4.560	18.978	-155.127	-136.149
4.8 Gazzo campagna nord-ovest		-222.384	-222.384								-222.384	-222.384
4.9 Gazzo campagna nord-est	4.831	-240.271	-235.440		-19.707	-19.707	3.150	-18.100	-14.950	7.981	-278.078	-270.097
4.10 Gazzo campagna sud	8.909	-276.426	-267.517					-11.338	-11.338	8.909	-287.764	-278.855
4.11 Busatello												
totale complessivo Gazzo V.se	279.368 mq	-1.469.492 mq	-1.190.124 mq	65.880 mq	-212.207 mq	-146.327 mq	47.330 mq	-73.393 mq	-26.063 mq	392.578 mq	-1.755.092 mq	-1.362.514 mq

Per altro come emerge dalla tabella seguente, le modifiche apportate si sono limitate all'individuazione delle aree di potenziale trasformazione, in quanto i carichi insediativi sono rimasti immutati o, nel solo caso delle ATO 4.6 e 4.8, decurtati del carico aggiuntivo insediativo previsto dalla precedente adozione, in virtù della totale assenza nelle stesse ATO di altre possibili aree di trasformazione. Analogo ragionamento va fatto per quanto attiene alle aree a Standard che risultano invariate rispetto alla precedente adozione o in riduzione laddove, come sopra espresso, si sono decurtati i carichi insediativi stessi.

TAB. 3
Riepilogo carico aggiuntivo
residenza e attività compatibili con la
stessa

ATO Ambito	Abitanti esistenti ab. 1	Abitanti teorici aggiunti ab. 2	Totale abitanti teorici ab. 3=1+2	Volume residenziale insediativo mc 4	Volume attività compatibili con la residenza mc 5	Totale volume complessivo integrato mc 6=4+5
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			
<i>Ato 4.6 confronto con 2008</i>		-185		-34.332	-6.866	-41.198
4.7 a.p. Gazzo Veronese	112		112			
4.8 Gazzo campagna nord-ovest	333		333			
<i>Ato 4.8 confronto con 2008</i>		-67		-12.475	-2.495	-14.970
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
CONFRONTO CON ADOTTATO 2008		-252 ab		-46.807 mc	-9.361 mc	-56.168 mc

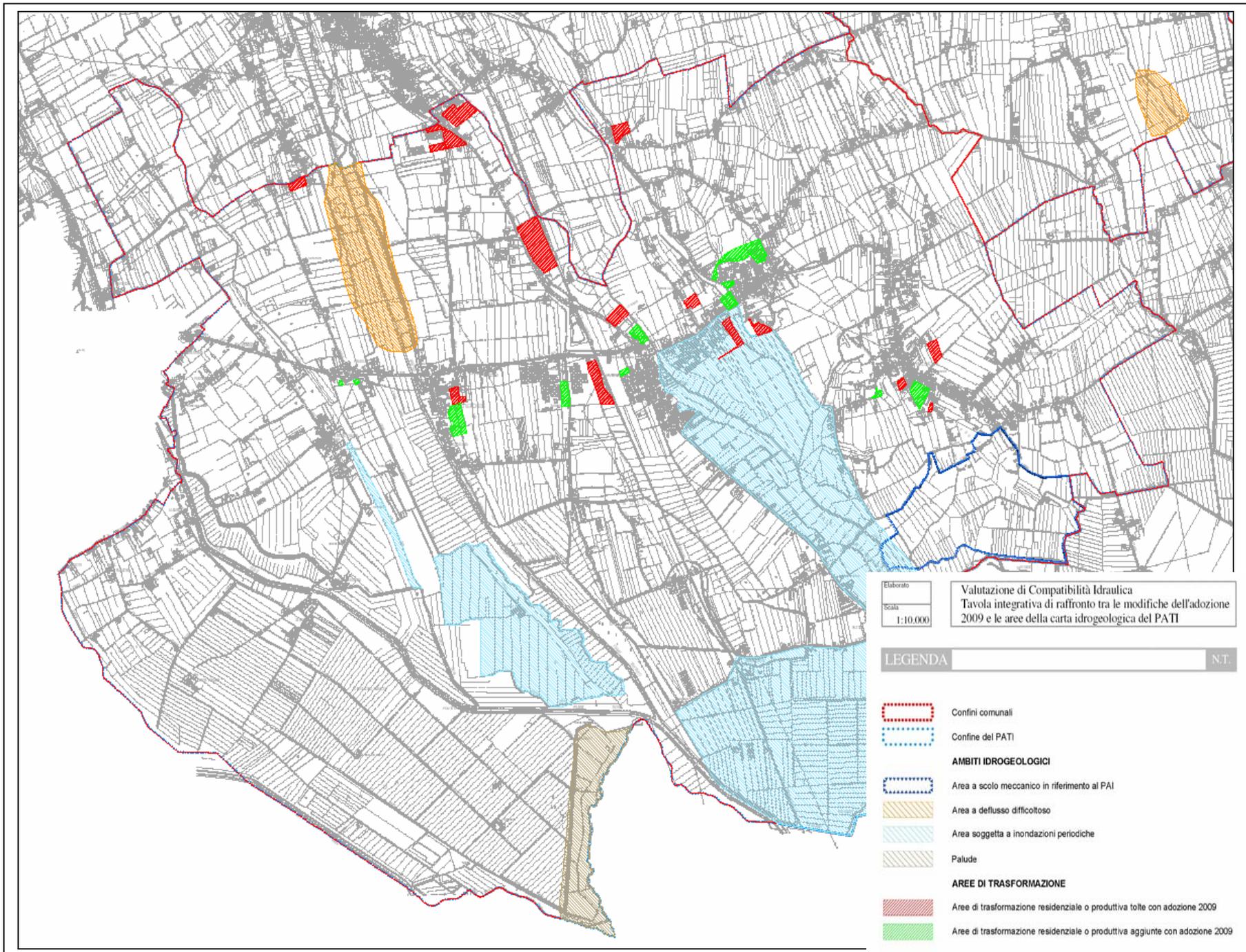
4 VALUTAZIONE DEL POSSIBILE AGGRAVAMENTO DELLE AREE CRITICHE IDRAULICHE E LA EVENTUALE ALTERAZIONE SIGNIFICATIVA DEL REGIME IDRAULICO IN SEGUITO ALLA NUOVA PROPOSTA DI PIANO

In base agli elementi discussi nel capitolo precedente e riassunti sia nella cartografia che nella Tabella 4 riportate alle pagine successive, si evidenzia che la nuova proposta di piano per l'adozione 2009 ha previsto una evidente riduzione delle aree insediative con l'eliminazione di diverse aree insediative tra cui alcune che già ricadevano in aree soggette a inondazioni periodiche (Correzzo).

Le aree di nuova espansione (in verde) ricadono quindi in aree in cui non si evidenziano né problematiche di inondazione periodica, né di deflusso difficoltoso, né di palude.

Si ritiene quindi che in seguito alla nuova proposta di riadozione parziale 2009 del PATI della Bassa Veronese limitatamente al Comune di Gazzo V.se, non si realizzi un aggravamento delle criticità idrauliche e una alterazione significativa del regime idraulico.

Inoltre si ritiene che i volumi di invaso già indicati nella precedente compatibilità idraulica ai fini di garantire la invarianza idraulica possano ritenersi ampiamente cautelativi rispetto a questa proposta di riadozione.



If teorico	% sup. perm	% sup. imp	If teorico	% sup. perm	% sup. imp						
1,0 mq/mq	58%	42%	vario	58%	42%	5%	95%	70%	30%	0%	100%

TAB. 4
dati per Compatibilità idraulica
superfici teoriche massime

COMUNE	ATO	TIPO	NOME	nuove aree di trasformazione residenziali	SUPERFICIE PERMEABILE MQ	SUPERFICIE IMPERMEABILE MQ	aree di riqualificazione	SUPERFICIE PERMEABILE MQ	SUPERFICIE IMPERMEABILE MQ	nuove aree di trasformazione prod/comm	SUPERFICIE PERMEABILE MQ	SUPERFICIE IMPERMEABILE MQ	nuove aree a standard del PATI	SUPERFICIE PERMEABILE MQ	SUPERFICIE IMPERMEABILE MQ	nuove viabilità sovracomunale del PATI mq	SUPERFICIE PERMEABILE MQ	SUPERFICIE IMPERMEABILE MQ	TOTALE SUPERFICIE TEORICHE IN TRASFORMAZIONE MQ	TOTALE SUPERFICIE PERMEABILE MQ	TOTALE SUPERFICIE IMPERMEABILE MQ	CONFRONTO DATI ADOZIONE 2008 SUPERFICIE TEORICHE IN TRASFORMAZIONE			
				nuove aree di trasformazione residenziali	SUPERFICIE PERMEABILE MQ	SUPERFICIE IMPERMEABILE MQ	aree di riqualificazione	SUPERFICIE PERMEABILE MQ	SUPERFICIE IMPERMEABILE MQ	nuove aree di trasformazione prod/comm	SUPERFICIE PERMEABILE MQ	SUPERFICIE IMPERMEABILE MQ	nuove aree a standard del PATI	SUPERFICIE PERMEABILE MQ	SUPERFICIE IMPERMEABILE MQ	nuove viabilità sovracomunale del PATI mq	SUPERFICIE PERMEABILE MQ	SUPERFICIE IMPERMEABILE MQ	TOTALE SUPERFICIE TEORICHE IN TRASFORMAZIONE MQ	TOTALE SUPERFICIE PERMEABILE MQ	TOTALE SUPERFICIE IMPERMEABILE MQ				
Gazzo	4.1	a	S. Pietro-Pradelle	90.099	52.258	37.842													90.099	52.258	37.842				
	4.2	a	Gazzo Veronese	29.043	16.845	12.198													29.043	16.845	12.198				
	4.3	b	Roncanova	55.715	32.315	23.400	0	0	0	32.569	1.628	30.941					13.950	13.950	102.234	33.943	68.291	-450			
	4.4	b	Correzzo	152.123	88.231	63.891	11.280	6.542	4.738										163.403	94.773	68.629				
	4.5	b	Maccacari	121.370	70.395	50.976	13.600	7.888	5.712	30.000	1.500	28.500	12.024	8.417	3.607				176.994	88.200	88.795				
	4.6	b	Paglia	0	0	0				39.349	1.967	37.382							39.349	1.967	37.382	-41.198			
	4.7	c	a.p. Gazzo Veronese							444.527	22.226	422.301	1.517	1.062	455				14.040	0	14.040	460.084	23.288	436.796	-4.560
	4.8	f	Gazzo campagna nord-ovest	0	0	0													82.000	0	82.000	82.000	0	82.000	-14.970
	4.9	f	Gazzo campagna nord-est																51.400	0	51.400	51.400	0	51.400	-37.800
	4.10	e	Gazzo campagna sud				35.958	20.856	15.102										4.230	4.230	40.188	20.856	19.332		
	4.11	d	Busatello																						
TOTALI PATI				970.284 mq 31,20% sul totale	562.765 mq 18,50% sul totale	407.519 mq 12,80% sul totale	291.717 mq 9,38% sul totale	169.196 mq 5,56% sul totale	1.428.386 mq 45,93% sul totale	71.419 mq 2,31% sul totale	1.356.967 mq 43,62% sul totale	148.788 mq 4,78% sul totale	104.152 mq 3,29% sul totale	44.636 mq 1,42% sul totale	271.082 mq 8,72% sul totale	0 mq 0,00% sul totale	271.082 mq 8,72% sul totale	3.110.257 mq 97,10% sul totale	907.532 mq 29,18% sul totale	2.202.726 mq 70,82% sul totale	-98.978 mq -3,18% sul totale				

COMUNE	ATO	TIPO	NOME	nuove aree di trasformazione residenziali	SUPERFICIE PERMEABILE MQ	SUPERFICIE IMPERMEABILE MQ	aree di riqualificazione	SUPERFICIE PERMEABILE MQ	SUPERFICIE IMPERMEABILE MQ	nuove aree di trasformazione prod/comm	SUPERFICIE PERMEABILE MQ	SUPERFICIE IMPERMEABILE MQ	nuove aree a standard del PATI	SUPERFICIE PERMEABILE MQ	SUPERFICIE IMPERMEABILE MQ	nuove viabilità sovracomunale del PATI mq	SUPERFICIE PERMEABILE MQ	SUPERFICIE IMPERMEABILE MQ	TOTALE SUPERFICIE TEORICHE IN TRASFORMAZIONE MQ	TOTALE SUPERFICIE PERMEABILE MQ	TOTALE SUPERFICIE IMPERMEABILE MQ	CONFRONTO DATI ADOZIONE 2008 SUPERFICIE TEORICHE IN TRASFORMAZIONE		
				nuove aree di trasformazione residenziali	SUPERFICIE PERMEABILE MQ	SUPERFICIE IMPERMEABILE MQ	aree di riqualificazione	SUPERFICIE PERMEABILE MQ	SUPERFICIE IMPERMEABILE MQ	nuove aree di trasformazione prod/comm	SUPERFICIE PERMEABILE MQ	SUPERFICIE IMPERMEABILE MQ	nuove aree a standard del PATI	SUPERFICIE PERMEABILE MQ	SUPERFICIE IMPERMEABILE MQ	nuove viabilità sovracomunale del PATI mq	SUPERFICIE PERMEABILE MQ	SUPERFICIE IMPERMEABILE MQ	TOTALE SUPERFICIE TEORICHE IN TRASFORMAZIONE MQ	TOTALE SUPERFICIE PERMEABILE MQ	TOTALE SUPERFICIE IMPERMEABILE MQ			
Gazzo V.se DATI PRIMA ADOZIONE DEL DICEMBRE 2008	4.1	a	S. Pietro-Pradelle	90.099	52.258	37.842													90.099	52.258	37.842			
	4.2	a	Gazzo Veronese	29.043	16.845	12.198													29.043	16.845	12.198			
	4.3	b	Roncanova	55.715	32.315	23.400	7.000	4.060	2.940	32.569	1.628	30.941					14.400	14.400	102.684	33.943	68.741			
	4.4	b	Correzzo	152.123	88.231	63.891	24.680	14.314	10.366										163.403	94.773	68.629			
	4.5	b	Maccacari	121.370	70.395	50.976	13.600	7.888	5.712	30.000	1.500	28.500	12.024	8.417	3.607				176.994	88.200	88.795			
	4.6	b	Paglia	41.198	23.895	17.303				39.349	1.967	37.382							80.547	25.863	54.685			
	4.7	c	a.p. Gazzo Veronese							444.527	22.226	422.301	1.517	1.062	455				18.600	18.600	464.644	23.288	441.356	
	4.8	f	Gazzo campagna nord-ovest	14.970	8.683	6.287													82.000	82.000	96.970	8.683	88.287	
	4.9	f	Gazzo campagna nord-est																69.500	69.500	89.200	985	88.215	
	4.10	e	Gazzo campagna sud				47.300	27.434	19.866										4.230	4.230	40.188	20.856	19.332	
	TOTALI PATI				1.026.452 mq 31,67% sul totale	595.342 mq 18,90% sul totale	431.110 mq 13,20% sul totale	323.459 mq 9,98% sul totale	187.606 mq 5,95% sul totale	1.448.086 mq 44,68% sul totale	72.404 mq 2,31% sul totale	1.375.682 mq 43,39% sul totale	148.788 mq 4,78% sul totale	104.152 mq 3,29% sul totale	44.636 mq 1,42% sul totale	294.192 mq 9,28% sul totale	0 mq 0,00% sul totale	294.192 mq 9,28% sul totale	3.240.977 mq 99,82% sul totale	959.504 mq 29,61% sul totale	2.281.473 mq 70,39% sul totale			

Tipi ATO

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

5 CONCLUSIONI

Nella presente valutazione idraulica si è verificato che la nuova proposta di riadozione parziale 2009 del PATI della Bassa Veronese limitatamente al Comune di Gazzo V.se, è migliorativa rispetto a quanto già presentato e le aree di progetto non graveranno sulle aree critiche idrauliche. Si conclude quindi che tale nuova proposta di piano non arrecherà una alterazione significativa del regime idraulico e per cui si fornisce indicazione positiva al progettista per l'asseverazione del progetto senza dover ricorrere ad una nuova valutazione di compatibilità idraulica.

6 ALLEGATI ALLA RELAZIONE

Si allegano i seguenti documenti:

- ◆ **Tav. 4-d.09 - CARTA DELLA TRASFORMABILITA', Comune di Gazzo V.se**
in scala 1:10.000
- ◆ **Repertorio Azioni di piano**, estratto per la Valutazione Compatibilità Idraulica da fascicolo N.T. All. A.09 "All. A alle Norme Tecniche di Attuazione A.T.O. Ambiti Territoriali Esistenti"



Comune di
Concamarise



Comune di
Salizzole

Provincia di
Verona



Comune di
Gazzo V.se



Comune di
Sanguinetto

P.A.T.I.

Elaborato

N.T.

All.

A.ci

Scala

All. A alle Norme Tecniche A.T.O. - Ambiti Territoriali Omogenei

Estratto Comune di Gazzo V.se per la la Valutazione Idraulica REPERTORIO AZIONI DI PIANO



GRUPPO DI LAVORO

Progettisti Incaricati

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

Studio Medici - 37132 VERONA
Via Mons. Giacomo Gentilin 62

Valutazione Ambientale Strategica

Dott. Geol. Cristiano Mastella

collaboratori

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

Regione Veneto

Progettisti incaricati

Comune di Gazzo V.se

Direzione Urbanistica

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

Comune di Salizzole

Comune di Sanguinetto

Novembre 2009

PREMESSA

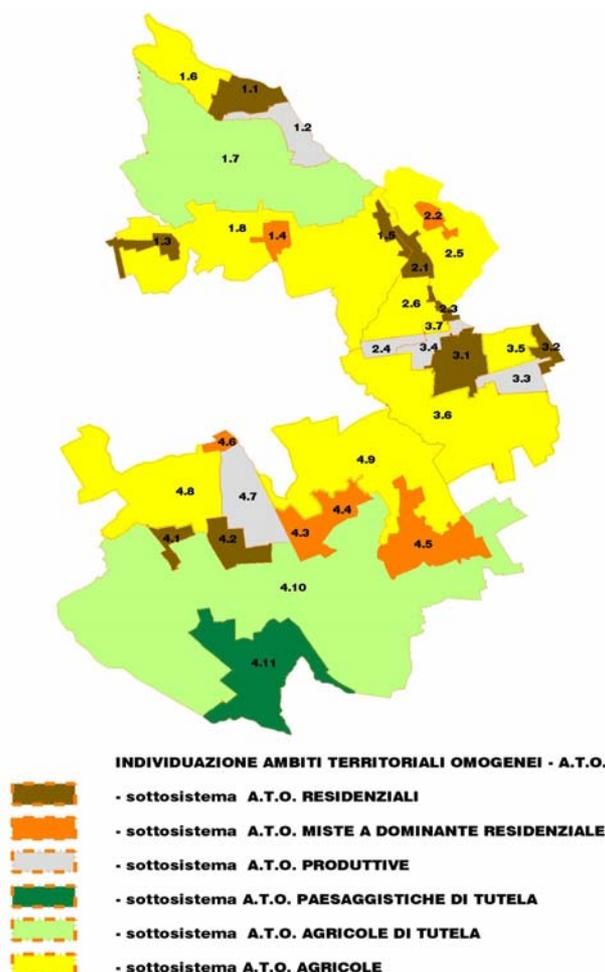
Il presente fascicolo Allegato A alle Norme Tecniche, si rifà specificatamente all'art. 69 delle stesse N.T. e contiene la disciplina puntuale degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) ad integrazione delle disposizioni generali per l'assetto del territorio contenute nelle stesse norme del PATI; a seguire 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
	2.7	f	Concamarise campagna sud
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	Correzzo
	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	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
	con volume per alloggio di 680 mc			
ATO Comune	1	2	3	4=1+2
1 Salizzole	222	151.113	30.223	181.336
2 Concamarise	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.	ab.	ab.	mc	mc	mc
ATO Ambito	1	2	3=1+2	4	5	6=4+5
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 Concamarise

	Abitanti esistenti	Abitanti teorici aggiunti	Totale abitanti teorici	Volume residenziale insediativo	Volume attività compatibili con la residenza	Totale volume complessivo integrato
	ab.	ab.	ab.	mc	mc	mc
ATO Ambito	1	2	3=1+2	4	5	6=4+5
2.1 Concamarise	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 Concamarise	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.	ab.	ab.	mc	mc	mc
ATO Ambito	1	2	3=1+2	4	5	6=4+5
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	227	588	42.231	8.446	50.677
4.3 Roncanova	437	250	687	46.429	9.286	55.715
4.4 Correzzo	1.042	836	1.878	155.548	31.110	186.657
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	2.260 ab	7.839 ab	420.433 mc	84.087 mc	504.519 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	2.260	7.839	420.433	84.087	504.519
Totale PATI	14.498 ab	4.599 ab	19.097 ab	855.377 mc	171.075 mc	1.026.452 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	12.332				12.332
1.4 Bionde					
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	29.579				29.579
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	88.145 mq	0 mq	0 mq	0 mq	88.145 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	88.145				88.145
3 Sanguinetto	334.709		205.300	70.000	540.009
4 Gazzo V.se	546.445				546.445
Totale PATI	1.223.086 mq	0 mq	205.300 mq	70.000 mq	1.428.386 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	42.231	8.446	50.677	361	227	588	10.830	6.811	17.641	2.112	19.753	27.934	8.181
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	155.548	31.110	186.657	1.042	836	1.878	31.260	25.088	56.348	7.777	64.126	162.416	98.290
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	420.433 mc	84.087 mc	504.519 mc	5.579 ab	2.260 ab	7.839 ab	167.370 mq	67.812 mq	235.182 mq	21.022 mq	256.203 mq	430.634 mq	174.431 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 Salizole	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	420.433	84.087	504.519	5.579	2.260	7.839	167.370	67.812	235.182	21.022	256.203	430.634	174.431
Totale PATI	855.377 mc	171.075 mc	1.026.452	14.498 ab	4.599 ab	19.097 ab	434.940 mc	137.964 mc	572.904 mc	42.769 ab	615.673 ab	978.716	363.043 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 SAU max		
	STC	SAU 2007	Zona altimetrica	RCR di soglia	RC	raffronto con il RCR	ITC	SAU trasformabile	SAU max trasformabile (+ 10 %)
ATO Comune	1	2	3	4	5=2:1	6	7	8=2x7	9=8+10%
1 CONCAMARISE	8.000.000 mq	6.397.400	pianura	61,3 %	79,97%	> RCR	1,30%	83.166 mq	91.483 mq
2 GAZZO V.SE	56.540.000 mq	48.608.000	pianura	61,3 %	85,97%	> RCR	1,30%	631.904 mq	695.094 mq
3 SALIZZOLE	30.570.000 mq	26.614.600	pianura	61,3 %	87,06%	> RCR	1,30%	345.990 mq	380.589 mq
4 SANGUINETTO	13.560.000 mq	10.602.200	pianura	61,3 %	78,19%	> RCR	1,30%	137.829 mq	151.611 mq
Totali PATI	108.670.000 mq	92.222.200 mq						1.198.889 mq	1.318.777 mq

note:

- STC: superficie territoriale comunale
- SAU 2007: superficie agricola utilizzata, come calcolata a seguito analisi agronomica
- RCR: Rapporto di Contesto Regionali (SAU2000 / STR)
- RC: Rapporto Comunale (SAU2007 / STC)
- ITC: Indice di Trasformazione Comunale

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	46.500	64.600	34.400	
<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
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				
1.7 Salizzole campagna centro	20.250	43.300	20.250	
<i>x 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	150.379 mq	153.130 mc	114.879 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				
2.6 Conca campagna sud-ovest				
totali Concamarise	37.300 mq	53.750 mc	53.300 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	
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, nonchè 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

	Estensione area	Stima volume esistente	Volume potenziale indicativo	Destinazioni d'uso indicative
	mq 1	mc 2	mc 3	4
ATO Ambito				
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	

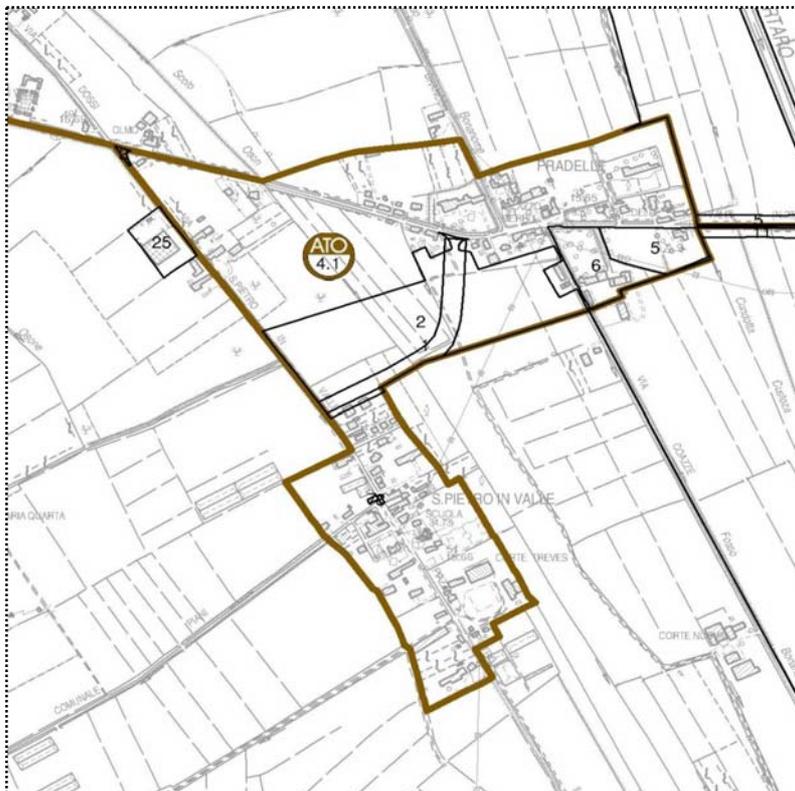
TAB. 6.5 - Totale PATI

	Estensione area	Stima volume esistente	Volume potenziale indicativo	Destinazioni d'uso indicative
	mq 1	mc 2	mc 3	4
ATO Comune				
1 Salizzole	150.379	153.130	114.879	
2 Concamarise	37.300	53.750	53.300	
3 Sanguinetto	43.200	28.800	65.100	
4 Gazzo V.se	60.838	41.080	43.537	
Totale PATI	291.717 mq	276.760 mc	276.816 mc	

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	42.231 mc	10	20
Attività compatibili con la residenza	8.446 mc	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
	2.112 mq		
Residenziale complessivo integrato	50.677 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	227 ab
Totale abitanti teorici	588 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	10.830 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	6.811 mq
Standard urbanistici totale ab. teorici	17.641 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	2.112 mq
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	19.753 mq
Standard urbanistici previsti	27.934 mq
Differenza standard richiesti/previsti	8.181 mq

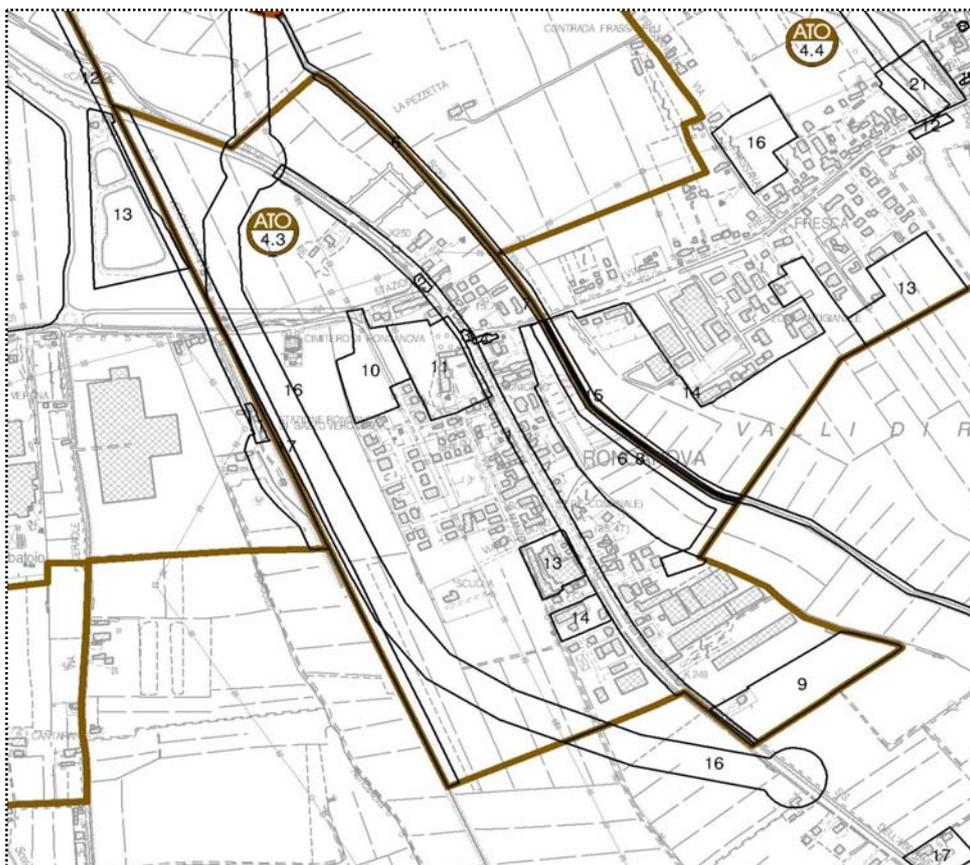
Note:

--

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 Correzzano, 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, sviluppatasi 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 Correzzano.

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)

- 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)
- 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

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

- 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

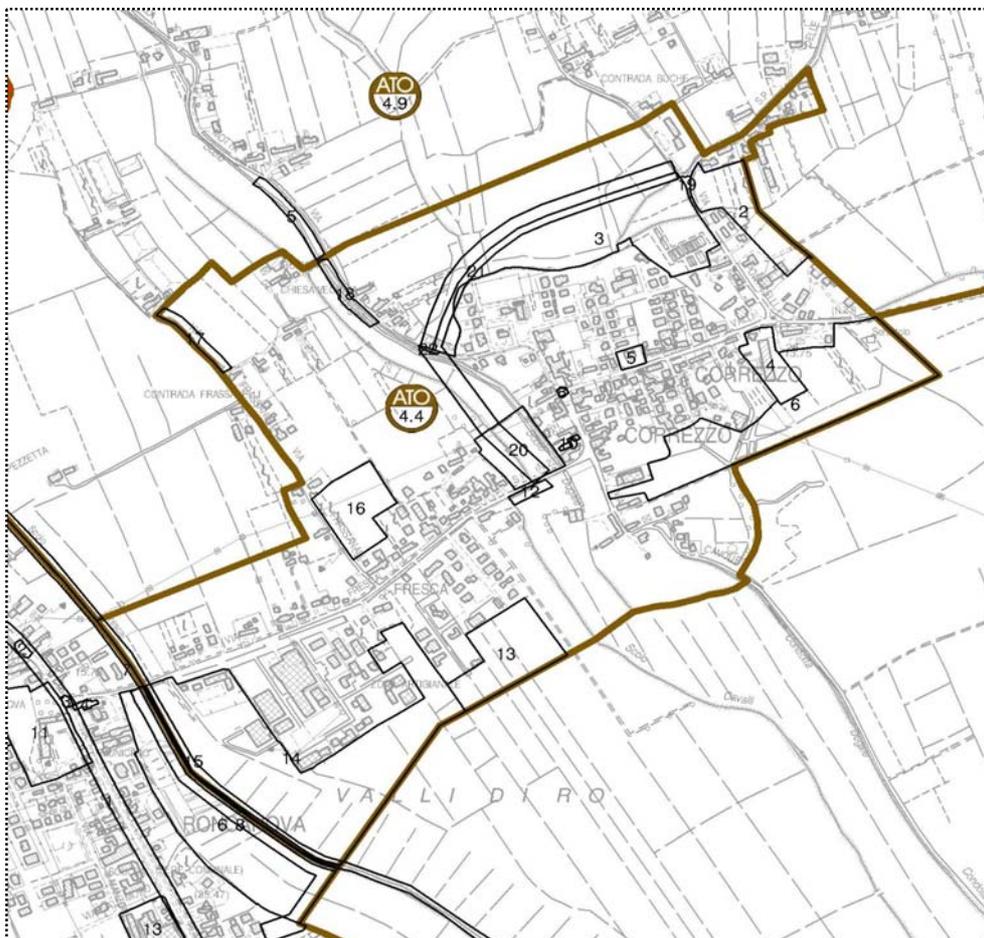
Note:

--

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 sviluppatasi 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)

- 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)
- 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)
- 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)
- 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)
- 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

- 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)
- 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)
- 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)
- 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	155.548 mc	10	20
Attività compatibili con la residenza	31.110 mc	100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento	
	7.777 mq		
Residenziale complessivo integrato	186.657 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	836 ab
Totale abitanti teorici	1.878 ab
Standard urb. residenza	
Standard urbanistici ab. esistenti	31.260 mq
Standard urbanistici ab. aggiunti	25.088 mq
Standard urbanistici totale ab. teorici	56.348 mq
Standard urb. attività compatibili con la residenza	
Standard urbanistici	7.777 mq
Totale Standard urb. residenziale integrato	
Standard urbanistici richiesti	64.126 mq
Standard urbanistici previsti	162.416 mq
Differenza standard richiesti/previsti	98.290 mq

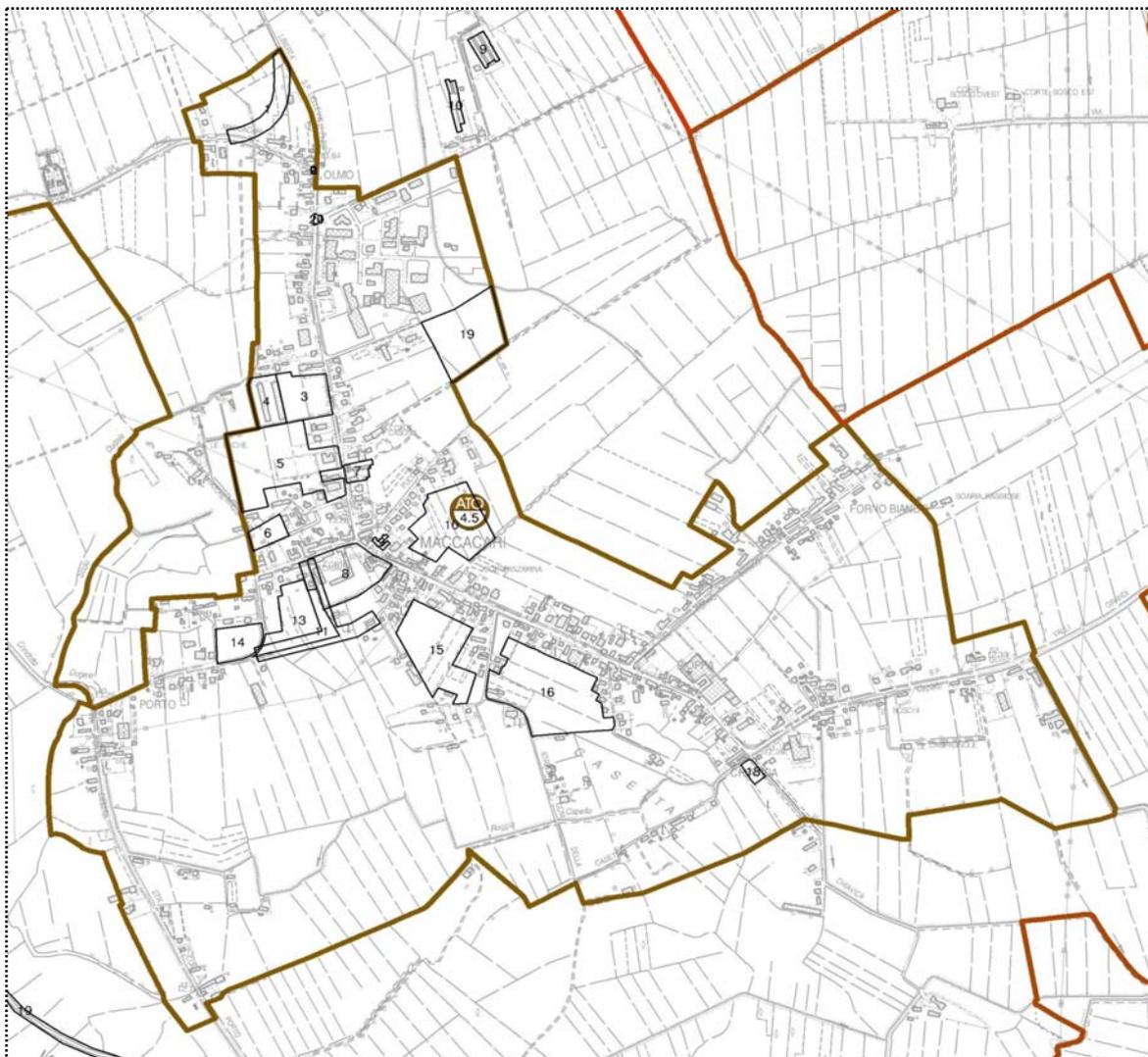
Note:

--

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 Correzzo 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)

- 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)
- 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)
- Conferma/puntualizzazione Centro Storico di Maccacari esteso anche agli ambiti di Corte Caval vincolati ai sensi ex 1989/39, nonché 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)
- 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)
- 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)
- 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

- 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)
- 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)
- 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)
- 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

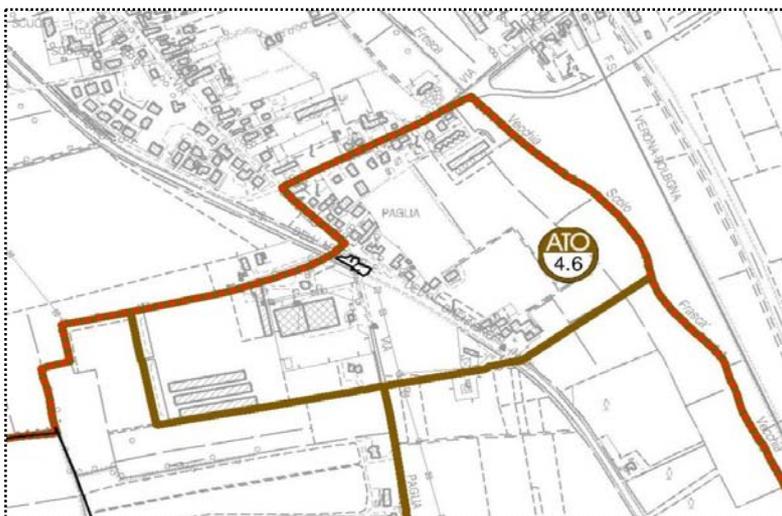
Note:

--

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 nonchè da alcune rimarchevole 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, nonchè 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

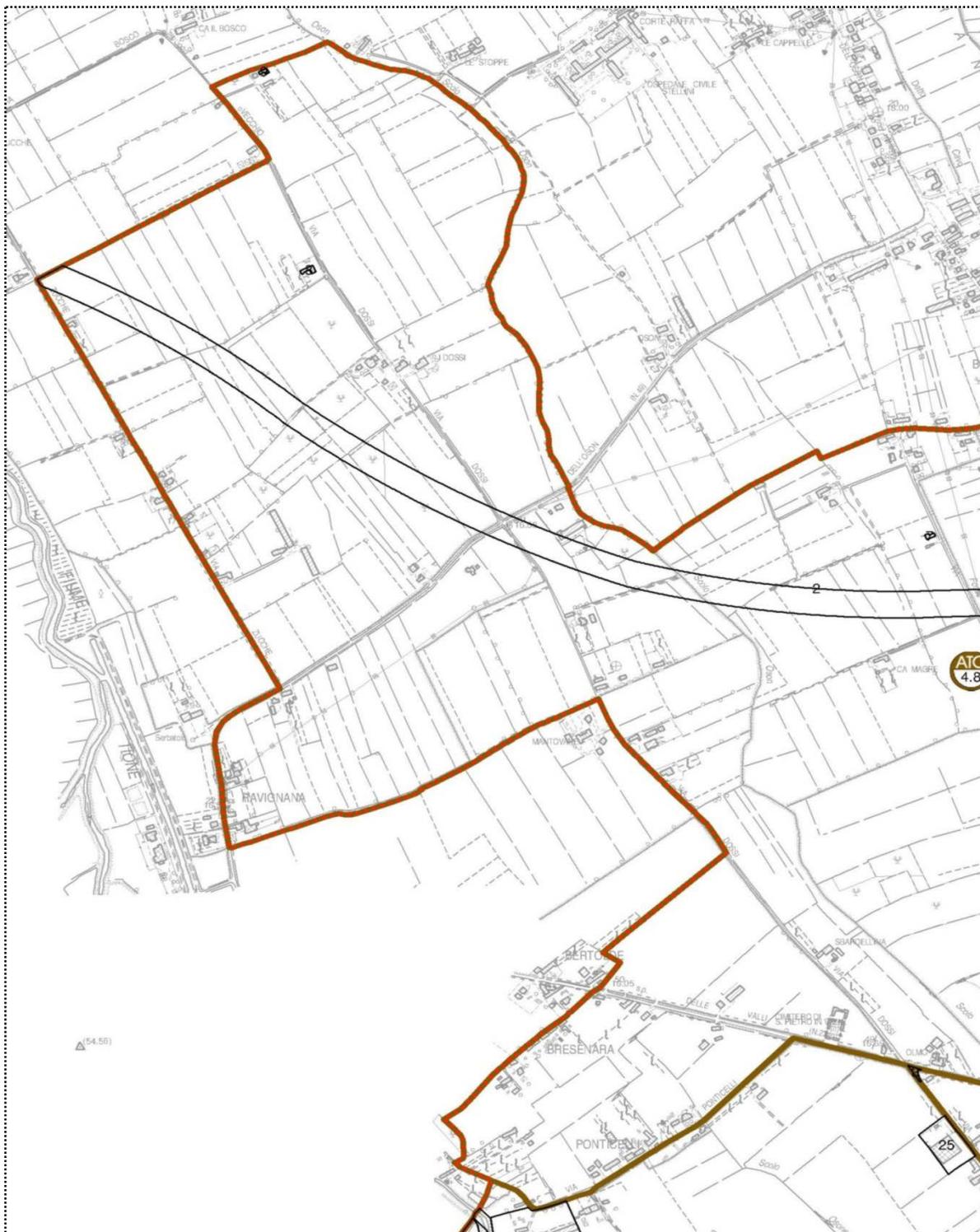
Note:

--

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

- 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)
- Individuazione del corso d'acqua Tartaro Nuovo quale corridoio ecologico principale.
(azione puntuale 4.8.3, sottogruppo a1.2 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.
(azione generale 4.8.C, sottogruppo a1-c3 ambiente naturale-di tutela in generale)
- 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

- 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)
- 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)
- 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)
- 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)
- 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

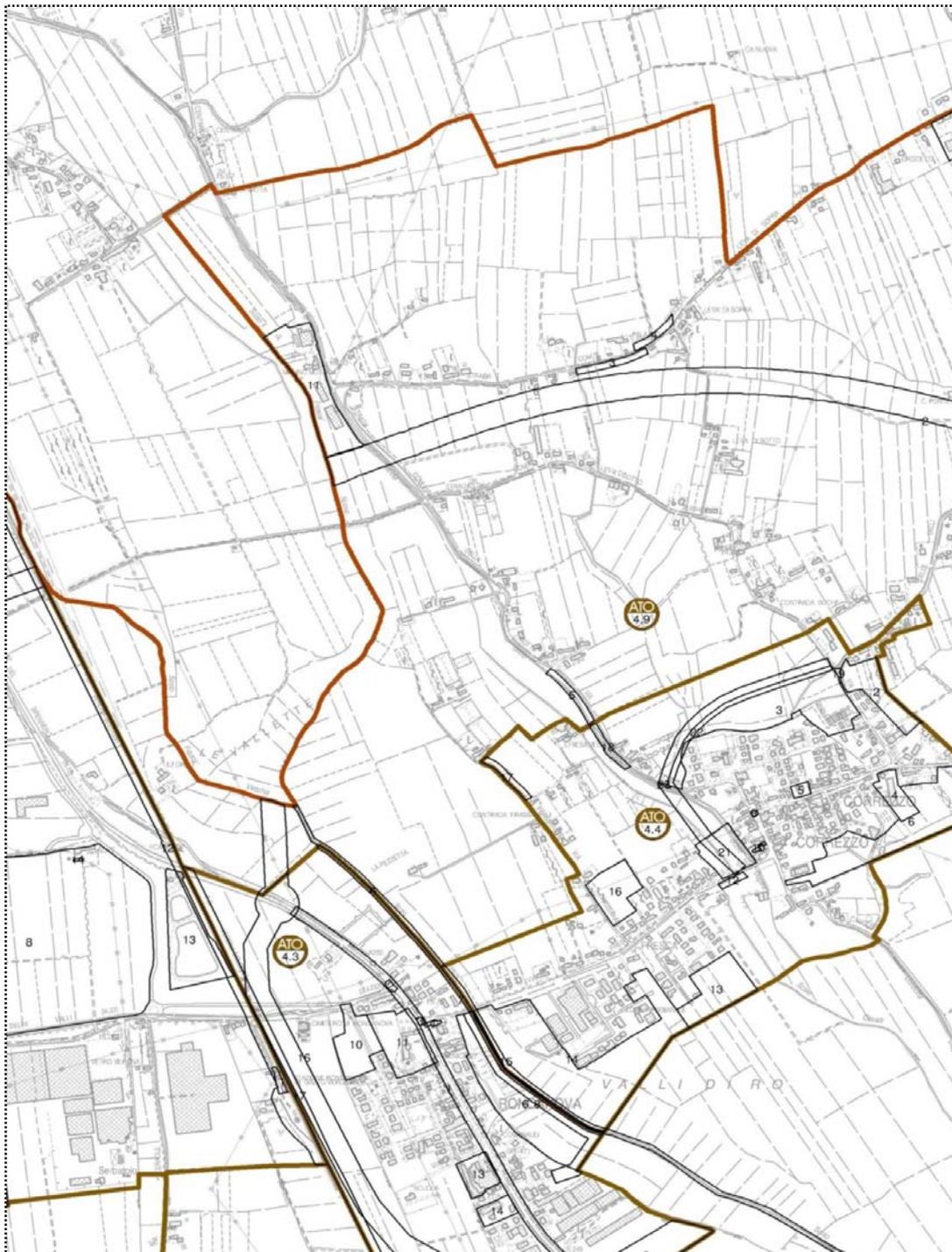
Note:

--

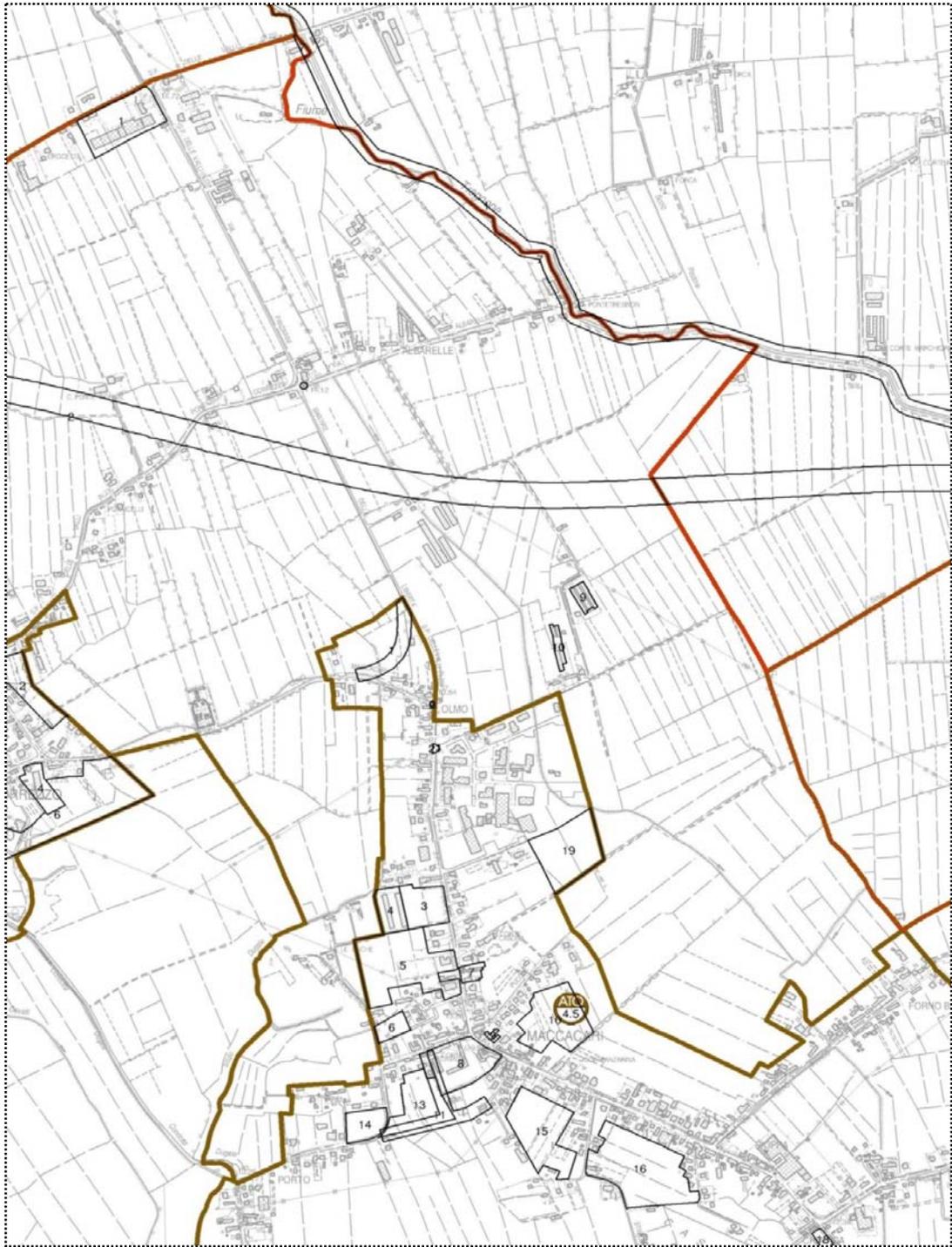
A.T.O. 4.9

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 Tregonn 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 Tregonn 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)

- 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)
- 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)
- 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

- 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

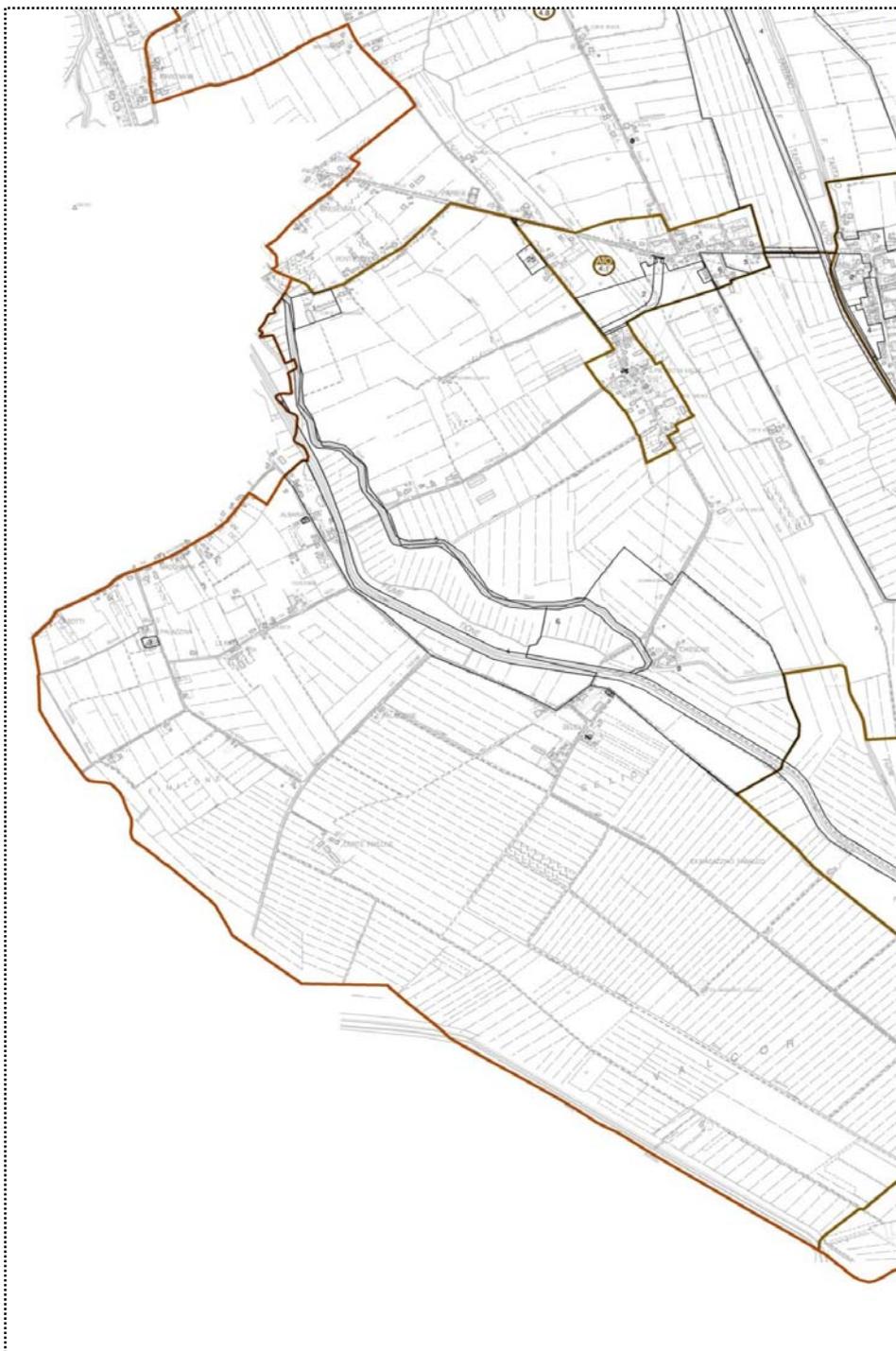
Note:

--

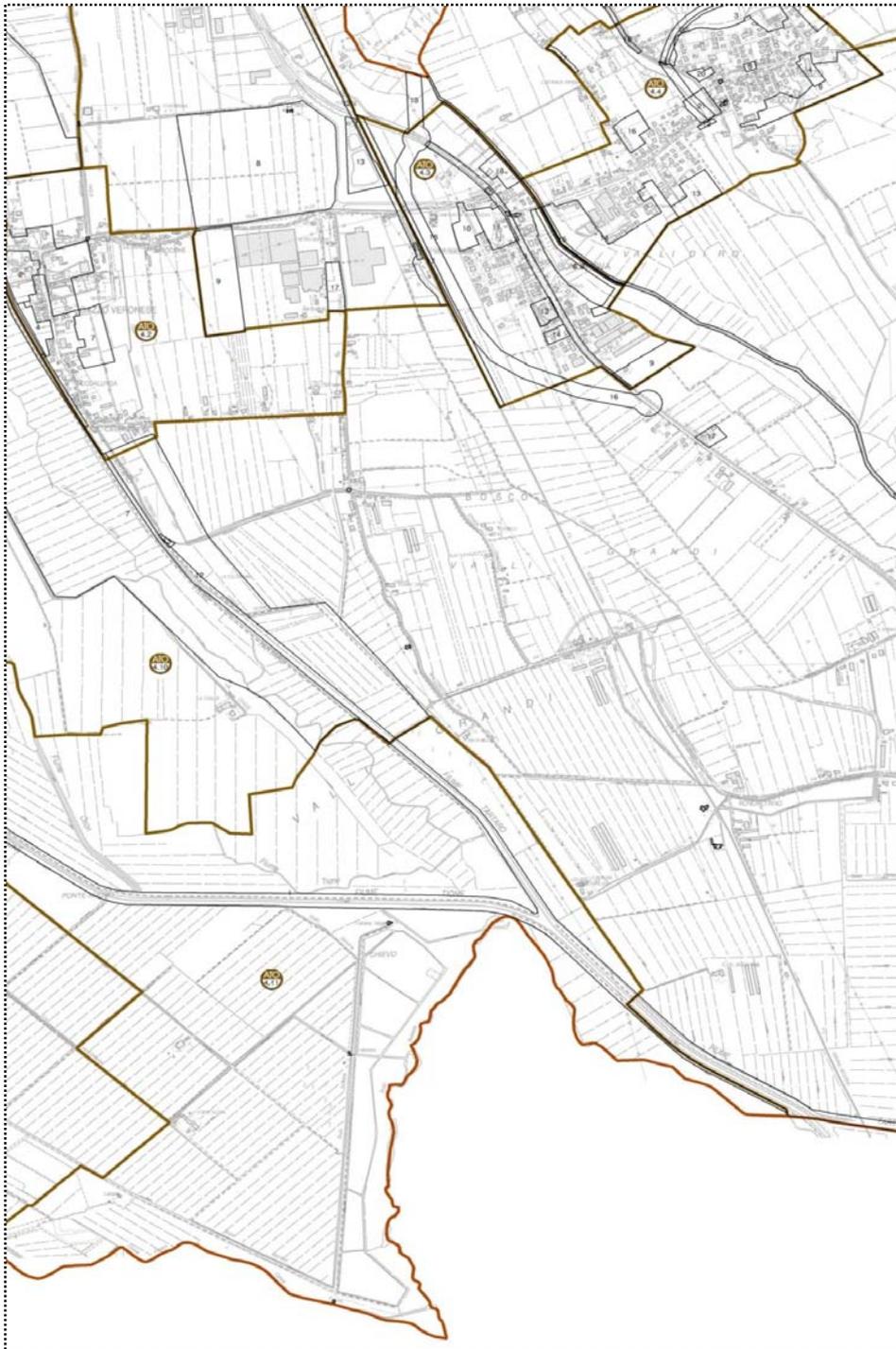
A.T.O. 4.10

Comune di Gazzo Veronese

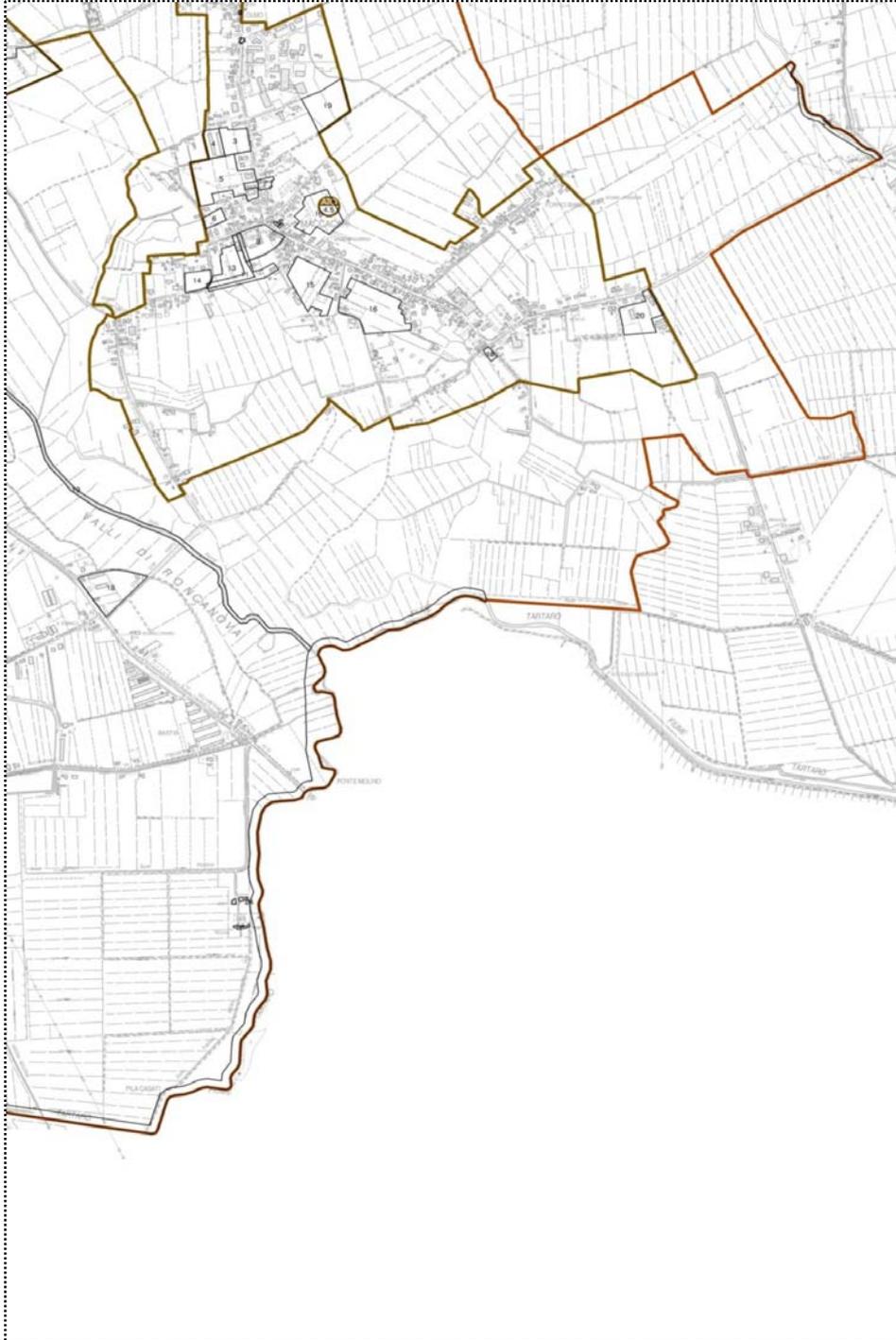
A.T.O. Gazzo campagna sud Tipo: agricola di tutela



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 rotonde 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 - Insediamenti

- 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

-

ILL..O SIG. SINDACO DEL COMUNE DI
GAZZO V.SE.
VIA ROMA, 89 LOC. RONCANOVA
37060 - GAZZO VERONESE (VR)

VERONA 30 NOVEMBRE 2009

Rif MM

COMMITTENTE Comune di Gazzo V.se

Commessa

OGGETTO PATI - Piano di Assetto del Territorio Intercomunale dei Comuni di
Concamarise, Gazzo Veronese, Salizzole e Sanguinetto

RIADOZIONE PARZIALE DEL PATI DELLA BASSA VERONESE
RELATIVAMENTE AL SOLO TERRITORIO DI GAZZO
VERONESE

ASSEVERAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA

ai sensi dell'allegato A D.G.R.V. 2948 del 6 ottobre 2009

In merito alla valutazione di compatibilità idraulica prevista dalle Delibere Giunta Regionale Veneto n. 3637/2002, n. 1322/2006, n. 1841/2007 e n. 2948/2009 per tutti gli strumenti urbanistici generali o varianti che comportino una trasformazione territoriale che possa modificare il regime idraulico, il sottoscritto Ing. Mario Medici nato a Carbonara di Po [MN] il 19/08/1949, residente a Nogara [VR] in via V. Emanuele III 19, libero professionista con domicilio professionale in Verona [VR] Via Monsignor Giacomo Gentilin n.62, laureato in Ingegneria presso l'Università degli Studi di Bologna il 31 marzo 1976, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della provincia di Verona al n.1182 dal 12/05/1978, estensore degli elaborati relativi alla Riadozione parziale del PATI della Bassa Veronese relativamente al solo territorio di Gazzo Veronese in oggetto, in considerazione che il PATI è già stato oggetto di *Parere favorevole sulla Compatibilità idraulica ai sensi della GDR n. 1322 del 10.06.2006* espresso in data 17.09.2008 prot. n. 477166 dal Genio Civile di Verona, ed alla luce della "*Valutazione idraulica sulla proposta di Riadozione parziale 2009 del PATI della Bassa Veronese*" redatta dal dott. Cristiano Mastella, geologo,

ASSEVERA

ai sensi della citata D.G.R.V. che le modifiche introdotte negli elaborati relativi alla Riadozione parziale del PATI della Bassa Veronese relativamente al solo territorio di

Gazzo Veronese in oggetto non comportano una trasformazione territoriale tale che possa modificare il regime idraulico del territorio come stabilita dal precedente studio di Compatibilità Idraulica ai sensi della DGR n. 2948 del 6 ottobre 2009 che ha visto il Parere favorevole espresso in data 17.09.2008 prot. n. 477166 dal Genio Civile di Verona.

Distinti saluti



Ing. Mario Medici

Allegato:

- *"Valutazione idraulica sulla proposta di Riadozione parziale Novembre 2009 del PATI della Bassa Veronese"* redatta dal dott. Cristiano Mastella, geologo;