

COMUNE DI BARDOLINO

Provincia di Verona

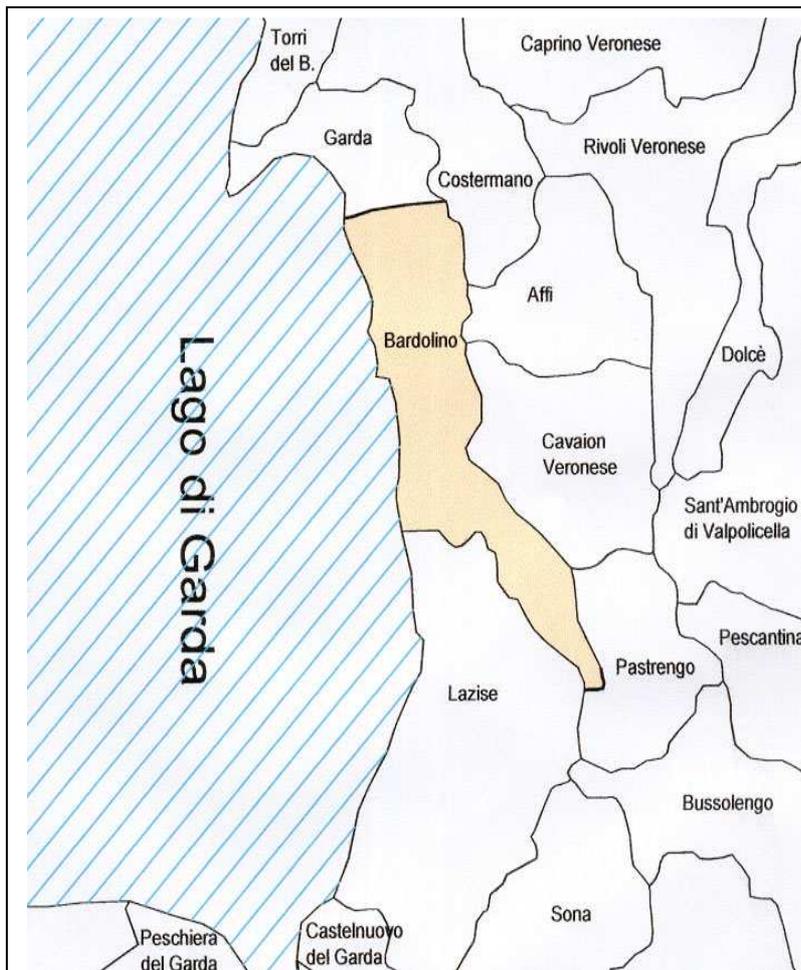
P.A.T.

Elaborato

Scala

AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (A.T.O.)

ALLEGATO "A" ALLE NORME DI ATTUAZIONE



Sindaco di Bardolino
Dott. Ivan De Beni

Responsabile Area Tecnica
Arch. Franco Delaini

Regione del Veneto - Direzione Urbanistica
Il Referente Delegato: Arch. Silvia Bresin

Progettista
Arch. Marco Lucat

Studio agronomico
Dott. Antonino Murabito

Rapporto ambientale per la V.A.S. e V.Inc.A.
Dott.ssa Paola Modena
Dott.ssa Serena Tarocco

Geologia e compatibilità idraulica
Dott. Pietro Zangheri

Quadro Conoscitivo
Geom. Edoardo Nolo

Informatizzazione cartografica
Urbacom Srl

ADOTTATO:

APPROVATO:

FEBBRAIO 2011

INDICE GENERALE

| | | |
|-----|---|----|
| 0 - | PREMESSA | 2 |
| 1 - | A.T.O. n° 1 SISTEMA INSEDIATIVO DI BARDOLINO-CISANO | 5 |
| 2 - | A.T.O. n° 2 ROCCA DEL GARDA E ANFITEATRO MORENICO | 16 |
| 3 - | A.T.O. n° 3 VALLE DEL DUGALE | 25 |
| 4 - | A.T.O. n° 4 SISTEMA INSEDIATIVO DI CALMASINO | 34 |
| 5 - | A.T.O. n° 5 COLLINE MORENICHE DI CALMASINO | 42 |

ALLEGATO "A" ALLE NORME DI ATTUAZIONE DEL P.A.T.**AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI (A.T.O.)****0 - PREMESSA**

Ai sensi della Legge Regionale n° 11/2004 (Art. 13 - Comma 1° - lett. k) il Piano di Assetto del Territorio *“determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d’uso, perseguendo l’integrazione delle funzioni compatibili”*.



La suddivisione del territorio comunale di Bardolino nelle A.T.O. che di seguito verranno illustrate è principalmente avvenuta sulla base di valutazioni di carattere insediativo, geografico, paesaggistico.

Gli ambiti di ogni singolo A.T.O. sono stati considerati tali in quanto atti a riassumere con efficacia e chiarezza e con modalità di omogeneità le indicazioni che il P.A.T. assegna in riferimento al dimensionamento delle aree destinate ad attrezzature collettive ed ai servizi ed in relazione alle politiche territoriali che intende attivare.



Per ogni A.T.O. il percorso di individuazione e descrizione è così strutturato:

- 1 - Identificazione
- 2 - Invarianti
- 3 - Elementi di interesse ambientale
- 4 - Valenze

- 5 - Elementi detrattori
- 6 - Condizioni di fragilità e di criticità
- 7 - Obiettivi locali
- 8 - Funzioni attribuite
- 9 - Disciplina degli insediamenti
- 10 - Dimensionamento
- 11 - Salvaguardie
- 12 - Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale
- Scheda di Sintesi.



Il Comune di Bardolino è strutturato sui seguenti A.T.O.:

A.T.O. n° 1 - Sistema insediativo di Bardolino-Cisano

A.T.O. n° 2 - Rocca del Garda e Anfiteatro morenico

A.T.O. n° 3 - Valle del Dugale

A.T.O. n° 4 - Sistema insediativo di Calmasino

A.T.O. n° 5 - Colline moreniche di Calmasino.



Dati di Sintesi:

Superficie totale del Comune di Bardolino mq. 55.347.980

Superficie acquea (Lago di Garda) mq. 38.882.065

Superficie del Comune di Bardolino (esclusa la superficie del Lago) mq. 16.465.915

| | | | |
|-------------|---------------|-----------|-------|
| A.T.O. N° 1 | mq. 2.488.973 | Pop. Res. | 3.696 |
| A.T.O. N° 2 | mq. 5.885.541 | Pop. Res. | 1.025 |
| A.T.O. N° 3 | mq. 3.501.972 | Pop. Res. | 614 |
| A.T.O. N° 4 | mq. 517.221 | Pop. Res. | 959 |
| A.T.O. N° 5 | mq. 4.072.208 | Pop. Res. | 455 |

Totale mq. 16.465.915 Pop. Res. 6.749

INDIVIDUAZIONE DELL'AMBITO DEL COMUNE DI BARDOLINO E DEI SINGOLI A.T.O.

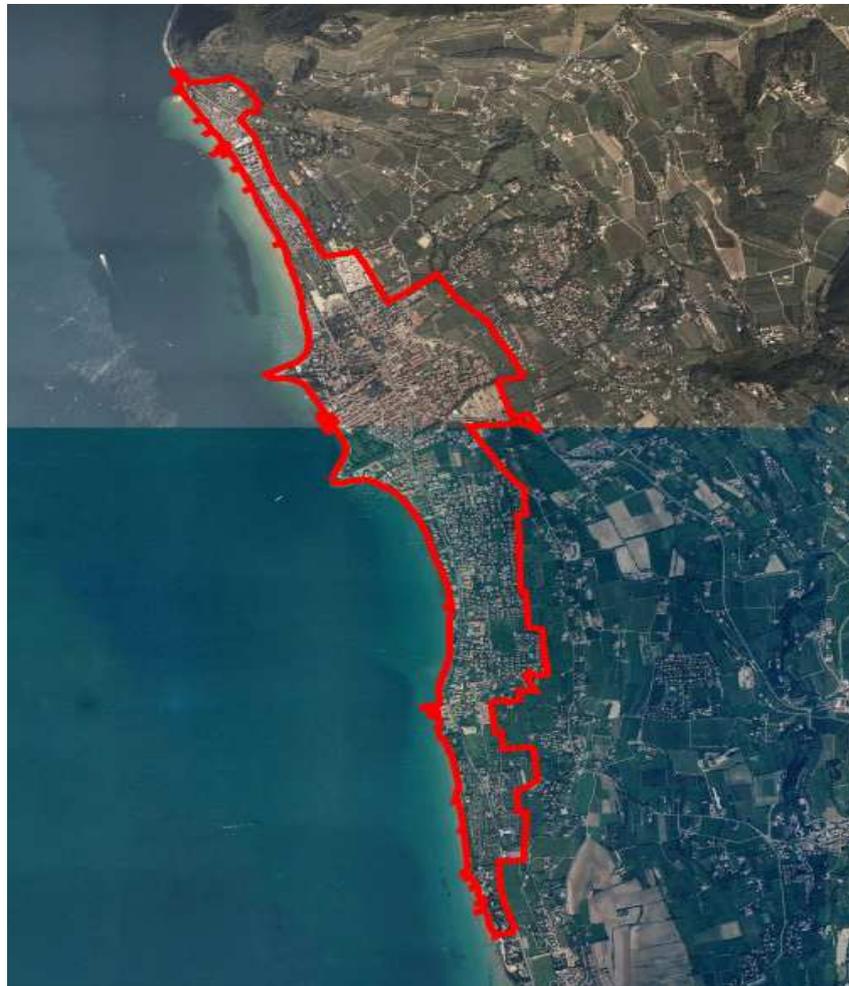


1 - A.T.O. n°1 SISTEMA INSEDIATIVO DI BARDOLINO-CISANO

COMUNE DI BARDOLINO (VR) - P.A.T.
(Art. 13 - Comma 1° - lett. k - L.R. 11/04)

A.T.O. n° 1

SISTEMA INSEDIATIVO DI BARDOLINO-CISANO



Superficie totale mq. 2.488.973

Abitanti n° 3.696

A.T.O. n° 1 **SISTEMA INSEDIATIVO DI BARDOLINO-CISANO****Superficie totale mq. 2.488.973****Abitanti n° 3.696****1. Identificazione**

- 1.1 L'A.T.O. n° 1 è costituito dalla porzione del territorio comunale prospiciente il litorale gardesano. La sua lunghezza complessiva è di circa 5.800 m. con una profondità media di circa 200-250 ml. (max 600, min. 200 m.).
- 1.2 Al suo interno, in posizione centrale, si colloca il Centro Storico di Bardolino, verso Nord, quello di Cisano, più a Sud, fra loro collegati da una lunga fascia caratterizzata da edificazione continua. La lunghezza complessiva di questa fascia urbanizzata, comprendente anche i due Centri Storici, è di circa 3 km.
- 1.3 Si configura pertanto come un continuo antropizzato percorso nel senso della sua lunghezza dalla S.R. 249, Gardesana Orientale, che per lunghi tratti ne costituisce anche il confine orientale. Ai suoi margini estremi, a Nord ed a Sud, si evidenzia la presenza di edifici unifamiliari, frammisti a campeggi e ad altre strutture turistiche. Nella sua porzione centrale, fra i due Centri Storici, l'edificazione diffusa si sviluppa, invece, senza soluzione di continuità distribuendosi lungo i fianchi collinari leggermente ondulati a monte della fascia litoranea.
- 1.4 Al suo interno sono presenti n° 8 "Ville Venete" classificate delle quali n° 7 vincolate.
- 1.5 La sua superficie è di mq. 2.488.973.

2. Invarianti

- 2.1 Centri Storici di Bardolino e di Cisano.
- 2.2 Il Centro Storico di Bardolino costituisce una significativa presenza storica e culturale sotto il profilo urbanistico, architettonico, testimoniale.
- 2.3 Il Centro Storico di Cisano, di più ridotta dimensione, costituisce testimonianza di un insediamento di antica origine.
- 2.4 Le otto "Ville Venete" presenti all'interno della A.T.O. così si identificano:
 - 2.4.1 "Villa Da Persico, Marzan" a Cisano. Vincolo monumentale e paesaggistico (Irvv 00001076).
 - 2.4.2 "Villa Ferrari" a Bardolino. Vincolo monumentale (Irvv 00001078).
 - 2.4.3 "Villa Bottagisio Carrara" a Bardolino. Vincolo monumentale (Irvv 00001079).
 - 2.4.4 "Villa Guerrieri Rizzardi Loredan" a Bardolino. Vincolo monumentale (Irvv 00001080).
 - 2.4.5 "Villa Bassani Raimondi" a Bardolino. Vincolo monumentale (Irvv 00004901).
 - 2.4.6 "Villa Revedin" a Bardolino. Vincolo monumentale (Irvv 00004903).
 - 2.4.7 "Villa Giuliari Revedin, Gianfilippi Canestrari, Campostrini" a Bardolino. Vincolo paesaggistico (Irvv 00004902)
 - 2.4.8 "Villa delle Rose" a Bardolino. Non vincolata (Irvv non conosciuto).
- 2.5 I Monumenti che il P.A.T. individua sono:
 - 2.5.1 La Chiesa di S. Severo;
 - 2.5.2 La Chiesa di S. Maria della Disciplina, nel Borgo Garibaldi;
 - 2.5.3 La Chiesa di S. Zeno, nel Borgo di S. Zeno;
 - 2.5.4 La Chiesa Parrocchiale di S. Nicolò e S. Severo;
 - 2.5.5 La Cappella di S. Pietro, nei pressi della Rocca;

2.5.6 La Pieve di S. Marco a Cisano;

2.5.7 La Chiesa di S. Vito, nei pressi del Cimitero di Cisano.

3. Elementi di interesse ambientale

3.1 Il Centro Storico di Bardolino e di Cisano.

3.2 Il litorale gardesano.

3.3 I canneti lungo la sponda del Lago.

3.4 Le vedute sulla Rocca di Garda e sul sistema collinare dell'entroterra.

3.5 Le tratte dei torrenti S. Severo e Mirabello che costituiscono anche corridoi ecologici.

3.6 I Cipressi di Cisano, classificati come "Grandi Alberi".

3.7 I cipressi della Rocca.

3.8 Parte dell'Iconema "Eremo della Rocca" individuata dal P.d.A. del Garda-Baldo.

4. Valenze

4.1 Valenze paesaggistiche e ambientali

4.1.1 La presenza del Lago di Garda esprime contenuti di elevatissima valenza paesistica ed ambientale.

4.2 Valenze storico-documentali

4.2.1 Il Centro Storico di Bardolino, particolarmente, costituisce testimonianza di altissimo valore storico e documentale a causa anche della integrità del suo tessuto urbano storico e per la presenza, nel suo interno, di significative testimonianze monumentali ed architettoniche.

5. Elementi detrattori

I principali elementi detrattori sono determinati:

- 5.1 Dalla disorganicità della struttura insediativa esterna ai Centri Storici.
- 5.2 Dagli intensi livelli di antropizzazione e dalla non elevata qualità dell'edificazione, il che determina un significativo grado di vulnerabilità caratterizzante il sito.
- 5.3 Dalla presenza nei pressi dell'abitato di n° 2 antenne per la teletrasmissione.
- 5.4 Dalla presenza di alcuni "Villaggi Turistici" e, particolarmente lungo la fascia litoranea, di campeggi, alberghi, edifici residenziali ed altre strutture di vario ordine e tipo.
- 5.5 Alcuni ambiti costituiti dalla fascia di territorio ricompresa fra il Lago e la Strada Gardesana Orientale, alle estremità settentrionali e meridionali dell'A.T.O., sono normati dall'Art. 46 delle N.d.A.
- 5.6 Esistono poi all'interno dell'A.T.O. alcune presenze incongrue costituite da edifici (n. 2) destinati ad attività produttive in zona impropria ancora in essere o dismesse. Queste situazioni sono normate dagli Artt. 47 e 48 delle N.d.A..

6. Condizioni di fragilità e di criticità

- 6.1 Possono verificarsi in riferimento al litorale gardesano nonché alle tratte dei Torrenti S. Severo e Valsorda che si presentano, in alcuni punti, con caratteristiche pensili.
- 6.2 Presenza in Cisano, di un pozzo idropotabile.

7. Obiettivi locali

- 7.1 Tutela e valorizzazione dei Centri Storici nonché del S.I.C. delle invarianti di natura architettonica, testimoniale ed ambientale (Artt. 23, 24, 25 e 26 N.d.A.).
- 7.2 Recupero e valorizzazione paesistica ed ambientale della fascia litoranea attraverso anche l'applicazione dell'Art. 46 delle N.d.A..
- 7.3 Miglioramento, riqualificazione e potenziamento dell'offerta turistica sostenibile attraverso il recupero ed il potenziamento delle strutture di settore (Art. 45), nonché con l'eventuale possibilità di realizzazione di una nuova struttura alberghiera individuata attraverso una Manifestazione di Interesse ex Art. 6 L.R. 11/04.
- 7.4 Organizzazione e potenziamento del sistema dei parcheggi.
- 7.5 Attivazione di politiche di razionalizzazione del sistema della viabilità ai fini anche dell'abbattimento dei flussi di traffico lungo la S.R. 249 "Gardesana Orientale".

8. Funzioni attribuite

- 8.1 Residenza stabile, con i relativi servizi alla popolazione.
- 8.2 Capacità di offerta turistica qualificata, con i servizi annessi e le relative strutture di riferimento, nonché con le attività di promozione sviluppate dalle Aziende Vitivinicole.

9. Disciplina degli insediamenti

- 9.1 All'interno dei Centri Storici si applica quanto disposto dagli Artt. 23, 24, 25 e 26 delle N.d.A..
- 9.2 All'interno delle aree ad urbanizzazione consolidata si applica quanto disposto dagli Artt. 8 e 39 delle N.d.A..

- 9.3 All'interno delle Strutture Alberghiere e dei Campeggi Turistici si applica quanto disposto nell'Art. 45 delle N.d.A..
- 9.4 All'interno dei Villaggi Turistici si applica quanto disposto nell'Art. 44 delle N.d.A..

10. Dimensionamento

10.1 Dimensionamento della residenza

10.1.1 Con riferimento al fabbisogno complessivo, definito come ipotesi per l'intero comune in 400 nuovi abitanti, all'interno dell'A.T.O. n° 1 sono individuati n° 275 ab. complessivamente per il Capoluogo e per Cisano pari ad una volumetria di circa 55.000 mc. complessivi (200 mc./ab.), dei quali circa 3.000 mc. (15 ab.) individuati a Cisano all'interno di un ambito che il P.I. andrà ad individuare ai sensi dell'Art. 6 L.R. 11/04, fatti salvi gli interventi di cui al comma 2° dell'Art. 7 nonché quelli di cui agli Artt. 44, 46, 47 e 48 delle N.d.A..

10.2 Dimensionamento delle attività produttive

10.2.1 In località Cisano il P.I. potrà ammettere, attraverso la procedura di cui all'Art. 6 L.R. 11/04, un ampliamento di 28.500 mq. del campeggio esistente e la realizzazione di una nuova struttura alberghiera di 26.000 mc., nel rispetto dei limiti di nuova edificazione indicati nella Tav. 4 del P.A.T.. Inoltre, in adiacenza a questi interventi, ad Est, il P.I. potrà individuare un ambito di 20.000 mq. da destinare ad attività ludica e sportiva. Il dimensionamento delle strutture sopra indicate è considerato compatibile con il P.A.T. all'interno di una tolleranza del 15%.

10.3 Dimensionamento dei servizi

10.3.1 Il dimensionamento degli standards di servizio e delle aree a verde ad uso pubblico esistenti e individuate dal P.A.T. è evidenziato nella "Scheda di Sintesi" al termine del presente Capitolo.

11. Salvaguardie

11.1 Le trasformazioni urbanistiche devono rispettare quanto individuato nel P.I. ed in prima applicazione, per quanto non in contrasto con le presenti Norme, debbono rispettare le previsioni del P.R.G. vigente che "acquista valore ed efficacia del P.I." (Art. 48, comma 5° L.R. 11/04).

11.2 Ogni intervento ammesso deve comunque essere finalizzato alla eliminazione ed alla riduzione degli eventuali impatti negativi sull'ambiente circostante.

11.3 Sono consentiti, con le modalità espresse dalle N.d.A., gli interventi che si rendono necessari a:

11.3.1 Prevenire il degrado ambientale (rischio idraulico, idrogeologico, luminoso, acustico, da polluzioni).

11.3.2 Razionalizzare le infrastrutture e migliorare i servizi esistenti.

11.3.3 Mettere a norma le preesistenze.

12. Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

12.1 Il P.A.T. conferma il sistema di tutela dei Centri Storici di Bardolino e di Cisano secondo le indicazioni e le prescrizioni del Vigente P.R.G..

12.2 Demanda al P.I. la attenta verifica della perimetrazione degli ambiti dei Centri Storici e delega allo stesso P.I. la possibilità di procedere alle opportune ridefinizioni di ambito.

- 12.3 Individua una specifica normativa, molto selettiva, per il consolidamento sostenibile del tessuto urbano all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e per le modalità di intervento all'interno dei "Villaggi Turistici".
- 12.4 Individua le modalità di intervento a tutela e valorizzazione dei Beni Culturali, Ambientali e Paesistici presenti.
- 12.5 Individua le modalità per la riqualificazione ed il potenziamento sostenibile dell'attività turistica anche attraverso Accordi ex Art. 6 L.R. 11/04.
- 12.6 Individua le modalità per la riduzione ed il contenimento dei flussi di traffico lungo la S.R. 249 "Gardesana Orientale" e demanda al P.I. la assunzione di iniziative atte a regolamentare le modalità di organizzazione e distribuzione dei flussi di traffico nell'abitato in relazione alle sue caratteristiche urbanistiche, ambientali paesistiche nonché in rapporto alle sue fragilità.
- 12.7 Individua le modalità di tutela delle fragilità ambientali e territoriali esistenti e prescrive misure di attenzione per le aree a rischio.
- 12.8 Individua le attività produttive in zona impropria che debbono essere oggetto di dismissione o che possano essere oggetto di mantenimento, ai fini del miglioramento della qualità urbana e territoriale, e ne specifica le modalità.

Scheda di Sintesi**A.T.O. n° 1 - Sistema insediativo di Bardolino-Cisano****Superficie mq. 2.488.973**

| Stato attuale | P.A.T. | Totale |
|----------------------|-------------------------|---------------|
| Pop. Res. 3.696 | + 275 | 3.971 |
| mc. Residenziali - | + 55.000 (200 mc/ab) | 55.000 |
| mq. Residenziali - | + 44.080 | 44.080 |
| mq. Turistici - | + 43.200 | 43.200 |

| Standards urbanistici | | |
|------------------------------|-----------------------|-------------------|
| | Stato attuale | P.A.T. |
| Parcheggi | 50.957 (14,14 mq/ab) | + 0 (12,97 mq/ab) |
| Servizi | 35.819 (9,94 mq/ab) | + 0 (9,12 mq/ab) |
| Verde | 227.089 (63,06 mq/ab) | + 0 (57,84 mq/ab) |
| Complessivamente | 313.865 (87,14 mq/ab) | + 0 (79,93 mq/ab) |

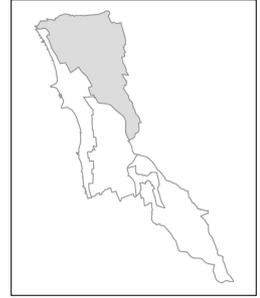
Occorre inoltre osservare come nell'A.T.O. n° 1 il P.A.T. applichi, all'interno di un ambito caratterizzato da una notevole densità abitativa, una norma tesa a salvaguardare i "Contesti figurativi del territorio collinare" (Art. 41 delle N.d.A.).

Attraverso tale norma, che si applica su di una superficie di circa 400.000 mq. distribuiti su di un fronte di circa 1.500 ml., le modalità di intervento edificatorio vengono notevolmente ridotte e contenute rispetto alle indicazioni di P.R.G. al fine della salvaguardia e della adeguata tutela dello "skyline" della collina, determinando in tal modo un significativo miglioramento della situazione esistente.

In considerazione poi della estrema limitatezza delle espansioni individuate dal P.A.T., nonché della elevata disponibilità di standards urbanistici presenti nel P.R.G., il P.A.T. non individua nuovi standards urbanistici secondari all'interno dell'A.T.O. n° 1 (cfr. anche Cap. 7° della Relazione).

2 - A.T.O. n° 2 ROCCA DEL GARDA E ANFITEATRO MORENICO

COMUNE DI BARDOLINO (VR) - P.A.T.
(Art. 13 - Comma 1° - lett. k - L.R. 11/04)



A.T.O. n° 2

ROCCA DEL GARDA E ANFITEATRO MORENICO



Superficie totale mq. 5.885.541

Abitanti n° 1.025

A.T.O. n° 2**ROCCA DEL GARDA E ANFITEATRO MORENICO****Superficie totale mq. 5.885.541****Abitanti n° 1.025****1. Identificazione**

- 1.1 L'A.T.O. n° 2 è costituito dalla porzione Nordorientale del territorio comunale ed è caratterizzato da un andamento ondulato che trova il suo momento di massima espressione formale e di contenuti all'estremità Nord del comune stesso con l'episodio della Rocca di Garda (S.I.C. IT 3210007) e con la presenza dell'Eremo dei Camaldolesi.
- 1.2 Il sistema collinare prosegue in direzione Sud, determinando un insieme di paesaggi digradanti verso il Lago, di elevatissimo valore ambientale e paesistico, caratterizzati dalla presenza di diffusi segni storico-testimoniali consistenti, fra l'altro, dal sistema continuo delle strutture tagliapoggio e dalla presenza di numerosi edifici agricoli, di epoca antica, molti dei quali ancora operanti al servizio dell'agricoltura nonché dalla presenza di n° 1 "Villa Veneta" classificata e vincolata.
- 1.3 La coltivazione diffusa a vite e ad olivo e la presenza a gruppi, a filari od anche in maniera isolata dei caratteristici cipressi contribuiscono a caratterizzare in maniera significativa il paesaggio risultante che può essere definito come il "tipico paesaggio gardesano" riconosciuto anche dalla analisi sviluppate in sede di definizione del Piano di Area "Garda-Baldo" attraverso la individuazione dell'Iconema "dell'Eremo della Rocca".
- 1.4 La sua superficie è di mq. 5.885.541.

2. Invarianti

- 2.1 Il territorio appartenente al S.I.C. "IT3210007 - Monte Baldo, Valle dei Molini, Senge di Marciaga, Rocca di Garda" ricomprende, nel territorio di Bardolino, la linea di cresta sommitale del confine a Nord con il Comune di Garda per poi ridiscendere, interessando per intero l'episodio paesaggistico e ambientale maggiormente significativo costituito dalla antica Rocca, fino a raggiungere la quota del Lago.
- 2.2 Il territorio appartenente al "Parco Regionale" individuato dal primo P.T.R.C. (Titolo VII - Ambito Specifico di Tutela n° 52) che amplia, digradando ulteriormente verso Sud, l'ambito oggetto del S.I.C..
- 2.3 L'ambito oggetto dell'Iconema "dell'Eremo della Rocca" individuata dal Piano di Area "Garda-Baldo".
- 2.4 Il sistema paesistico caratterizzante la porzione orientale dell'A.T.O. individuato nei precedenti punti 1.2) ed 1.3).
- 2.5 Il sistema dei bacini idrologici riferiti, da Nord a Sud, al Progno S. Severo ed ai suoi affluenti, al Progno Valsorda ed ai suoi affluenti ed al Progno Val Quarole.
- 2.6 L'insieme delle zone di ammortizzazione e transizione che il P.A.T. individua lungo le pendici collinari.
- 2.7 La "Corte San Colombano" Villa Veneta classificata e vincolata con vincolo monumentale (Irvv 00004904).
- 2.8 La Chiesetta di S. Vito a Cortelline.
- 2.9 L'Oratorio di S. Francesco a Paerno.

3. Elementi di interesse ambientale

- 3.1 L'intera superficie dell'A.T.O. è caratterizzata da elevatissimi valori paesistici, ambientali e storico-culturali. In particolare possono essere sottolineati gli

episodi di cui ai precedenti punti 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5.

3.2 I filari di Cipressi di S. Colombano, classificati come "Grandi Alberi".

3.3 I filari di cipressi lungo la strada dell'Eremo, partendo da Vallonga.

4. Valenze

4.1 Valenze paesaggistiche e ambientali

4.1.2 Si veda quanto detto nei precedenti punti 1, 2, 3.

4.2 Valenze storico-documentali

4.2.1 Si veda quanto detto nei precedenti punti 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4.

5. Elementi detrattori

Gli elementi detrattori sono determinati:

5.1 Dalla presenza di numerosi "Villaggi Turistici", costituiti da aree densamente occupate da edifici residenziali a prevalente carattere stagionale. Nel loro interno sono talvolta rilevabili aree scoperte destinate ad attrezzature di tipo collettivo quali piscine od aree a verde. I Villaggi Turistici sono normati dall'Art. 44 delle N.d.A..

5.2 Ulteriori elementi detrattori sono costituiti dalla edificazione residenziale di origine recente diffusa all'interno del territorio dell'A.T.O.. Tale processo edificatorio, normato dall'Art. 43 delle N.d.A., che non è assolutamente relazionato ad attività connesse all'agricoltura, trova particolare consistenza nell'immediato intorno dei "Villaggi Turistici" di cui al punto precedente, nonché lungo gli assi viabilistici (sia della viabilità principale che di quella minore).

5.3 Dalla presenza di n. 3 Elementi di degrado normati dall'Art. 48 delle N.d.A..

6. Condizioni di fragilità e di criticità

6.1 Fenomeni di instabilità (intensa e tuttora attiva) rappresentati da crolli di placche rocciose, anche di notevoli dimensioni, si manifestano sul versante meridionale della Rocca di Garda, in territorio di Bardolino. Tali crolli, nel tempo, hanno determinato nella stessa fascia lacuale prospiciente la Rocca un ampio e significativo accumulo detritico.

6.2 Fenomeni erosivi di qualche significato all'interno del sistema idrologico esistente si riferiscono ad alcune situazioni caratterizzanti il Torrente Valsorda, che per lunghi tratti presenta un alveo pensile, anche se le misure di consolidamento delle sponde e di imbrigliamento complessivo del suo alveo evidenziano una situazione di pericolosità non elevata.

6.3 La presenza, ancorché in posizione distante da aree residenziali, di una antenna per le trasmissioni.

7. Obiettivi locali

7.1 Tutela e valorizzazione della campagna aperta (Artt. 11, 41, 42, 43 e 51 delle N.d.A.).

7.2 Tutela, valorizzazione e recupero delle testimonianze a valenza storica, culturale ed architettonica ampiamente diffuse (Artt. 23, 25 e 26 delle N.d.A.).

7.3 Eliminazione delle n° 3 presenze incongrue sotto il profilo funzionale (Art. 49 delle N.d.A.).

7.4 Attento controllo di ogni ulteriore possibilità edificatoria, che si manifesta attraverso una normativa mirata al contenimento dell'edificazione diffusa (Artt. 42

e 43 delle N.d.A.) ed una normativa specifica concernente i "Villaggi Turistici" (Art. 44 delle N.d.A.).

- 7.5 Valutazione delle azioni da attivare per la diffusione ed il potenziamento delle attività turistiche sostenibili attraverso il recupero ed il rilancio delle strutture di settore (Art. 45 delle N.d.A.).
- 7.6 Valutazione delle azioni da attivare a sostegno delle attività agricole in funzione di una sempre maggiore qualificazione della produzione e, nel contempo, della garanzia del mantenimento del paesaggio agrario storico, tipico dell'area gardesana (Artt. 14, 42 e 43 delle N.d.A. ed All. "B" alle stesse).
- 7.7 Individuazione, attraverso il P.I. di ambiti destinati alla istituzione di Parchi o di Riserve naturali di interesse locale (Art. 50 delle N.d.A.).

8. Funzioni attribuite

- 8.1 Azioni di incentivazione a sostegno della attività agricola anche ai fini della salvaguardia e del mantenimento del paesaggio agrario di origine storica.
- 8.3 Azioni di valorizzazione delle testimonianze culturali e storiche presenti all'interno dell'A.T.O.: Cappelle, Capitelli, elementi architettonici, antiche murature.
- 8.2 Azioni di sostegno alle iniziative tese alla diffusione del turismo compatibile attraverso il recupero del patrimonio architettonico esistente (agriturismo, bed and breakfast, ristorazione, visitazione); attività promozionale sviluppata dalle Aziende Vitivinicole.

9. Disciplina degli insediamenti

- 9.1 I Beni paesistici e la campagna aperta sono soggetti all'Art. 11, 12, 13, 14, 41, 42 e 43 delle N.d.A.

- 9.2 I Beni storico-culturali sono normati dagli Artt. 23, 25 e 26 delle N.d.A.
- 9.3 L'edificazione diffusa all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata è normata dagli Artt. 42 e 43 delle N.d.A..
- 9.4 L'edificazione nei "Villaggi Turistici" è normata dall'Art. 44 delle N.d.A..

10. Dimensionamento

- 10.1 All'interno dell'ambito dell'A.T.O. n° 2 non è prevista alcuna ulteriore edificazione fatto salvo:
- 10.1.1 Quanto previsto dall'Art. 47 delle N.d.A. in relazione alla dismissione delle attività produttive fuori zona.
- 10.1.2 Quanto previsto dall'Art. 44 delle N.d.A. in relazione alla edificabilità nei "Villaggi Turistici".
- 10.1.3 Quanto previsto dall'Art. 48 delle N.d.A. in relazione alle opere incongrue ed agli elementi di degrado (n° 3 situazioni).
- 10.2 Non è previsto l'inserimento di servizi o di standards urbanistici all'interno dell'A.T.O. n° 2 che si connota nei suoi valori paesistici, ambientali e di campagna aperta.

11. Salvaguardie

- 11.1 Le trasformazioni urbanistiche devono rispettare quanto individuato dal P.I. e, in prima applicazione, debbono rispettare le previsioni del P.R.G. vigente che, per quanto non in contrasto con le presenti Norme, "acquista valore ed efficacia del P.I." (Art. 48, comma 5°, L.R. 11/04).

- 11.2 Ogni intervento deve comunque tendere ad eliminare o ridurre gli eventuali impatti negativi sull'ambiente circostante.
- 11.3 Sono consentiti, con le modalità espresse dalle N.d.A. gli interventi che si rendono necessari a:
- 11.3.1 Prevenire il degrado ambientale (rischio idraulico, idrogeologico, luminoso, acustico, da polluzioni).
- 11.3.4 Razionalizzare le infrastrutture e migliorare i servizi esistenti.
- 11.3.5 Mettere a norma le preesistenze.

12. Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

- 12.1 Il P.A.T. conferma il sistema di tutele in riferimento alla presenza del S.I.C. IT3210007 nonché del Parco naturale individuato dal P.T.R.C. nonché dell'Iconema "Eremo della Rocca" individuata dal Piano di Area "Garda-Baldo".
- 12.2 Demanda al P.I. la individuazione di ambiti destinati alla istituzione di Parchi o Riserve naturali di interesse locale.
- 12.3 Individua una attenta normativa per la tutela e la valorizzazione delle invariati di natura architettonica e degli altri Beni Culturali, Ambientali e Paesistici presenti.
- 12.4 Individua una attenta normativa a sostegno della attività agricola ed a tutela e salvaguardia del paesaggio agrario storico.
- 12.5 Individua le modalità per la riqualificazione ed il potenziamento sostenibile delle attività turistiche.
- 12.6 Individua una specifica normativa molto selettiva, in relazione alla edificazione diffusa all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata ed all'interno dei "Villaggi Turistici".

- 12.7 Individua le attività produttive in zona impropria che debbono essere oggetto di dismissione o che possano essere oggetto di mantenimento, e ne specifica le modalità.
- 12.8 Individua le modalità di tutela delle fragilità ambientali e territoriali esistenti e prescrive misure di attenzione per le zone a rischio.
- 12.9 Demanda al P.I. la individuazione di iniziative atte a regolamentare le modalità di organizzazione e distribuzione dei flussi di traffico sul territorio, in riferimento alle caratteristiche ambientali, paesistiche ed alle fragilità del territorio stesso.

Scheda di Sintesi

A.T.O. n° 2 - Rocca del Garda e Anfiteatro morenico

Superficie mq. 5.885.41

All'interno dell'A.T.O. n° 2 il P.A.T. interviene solo attraverso apporti qualitativi in termini di controllo sulla edificabilità nelle Zone a prevalente destinazione agricola, normata dagli Artt. 42 e 43 delle N.d.A., ed all'interno dei "Villaggi Turistici", normati dall'Art. 44 delle N.d.A..

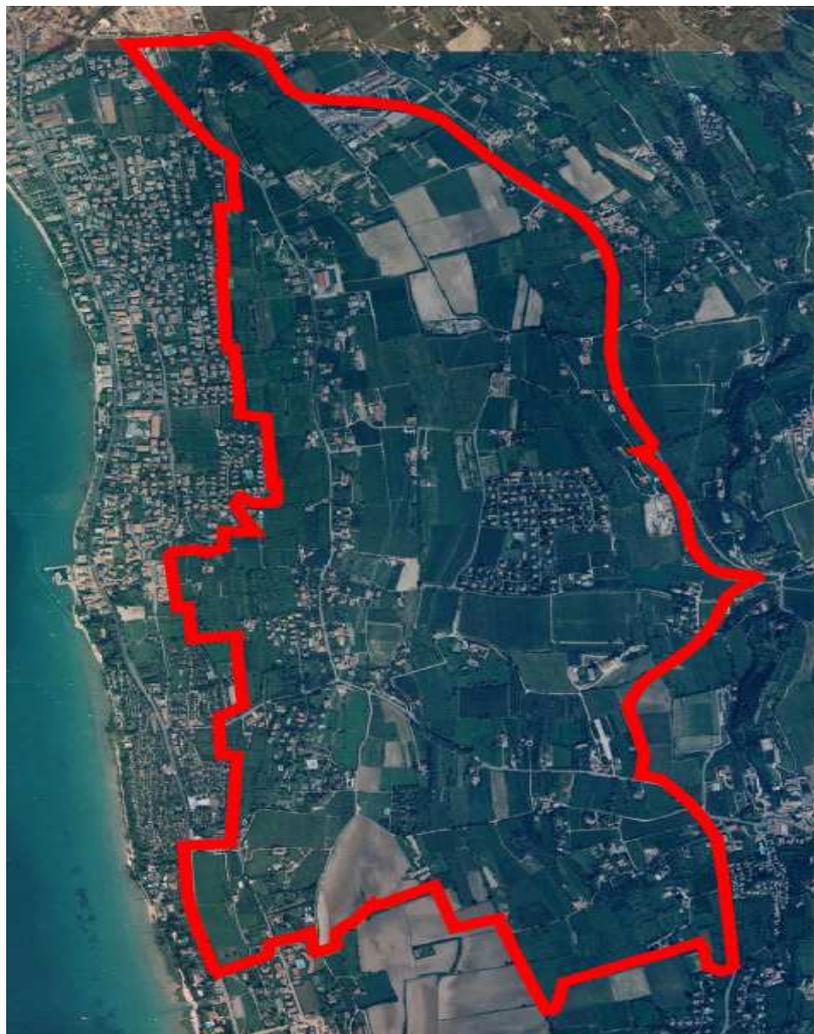
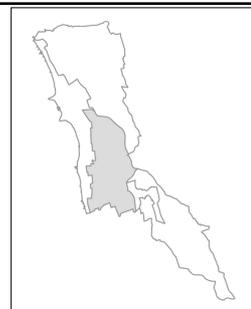
Non determina pertanto modifiche quantitative agli assetti esistenti quanto piuttosto si pone a sostegno della tutela e della integrità del territorio aperto e dei suoi contenuti ambientali, paesistici, culturali e testimoniali.

3 - A.T.O. n° 3 VALLE DEL DUGALE

COMUNE DI BARDOLINO (VR) - P.A.T.
(Art. 13 - Comma 1° - lett. k - L.R. 11/04)

A.T.O. n° 3

VALLE DEL DUGALE



Superficie totale mq. 3.501.972

Abitanti n° 614

A.T.O. n° 3**VALLE DEL DUGALE****Superficie totale mq. 3.501.972****Abitanti n° 614****1. Identificazione**

- 1.1 L'A.T.O. n° 3 è costituito dalla porzione centrale del territorio comunale di Bardolino ed è caratterizzato da un andamento leggermente ondulato che trova una sua prima linea di vertice nella Via Costabella che scorre parallelamente al litorale gardesano, arretrata da esso di circa 500 ml., e che poi scende dolcemente fino a raggiungere al centro la linea di scorrimento del Torrente dei Molini che scorre più ad Est del Dugale Vallesana il quale, partendo dalla medesima quota, scorre invece in direzione Sud fino a raggiungere il confine comunale con Lazise e quindi proseguire. Da questo allineamento centrale il terreno ricomincia a salire dolcemente, sempre in direzione orientale, fino ad attestarsi lungo il percorso della S.P. 31 che ripercorre il tracciato della ex ferrovia Caprino-Garda e che costituisce il confine orientale dell'A.T.O..
- 1.2 Il territorio dell'A.T.O. si conforma pertanto come una lunga valle, parallela all'andamento del litorale, lunga circa 1800 ml. e dai fianchi dolcemente inclinati.
- 1.3 Ad occidente ed a Nord confina con l'A.T.O. n° 1 "Sistema insediato di Bardolino - Cisano", ad oriente con l'A.T.O. n° 2 "Rocca del Garda e Anfiteatro morenico" e con l'A.T.O. n° 4 "Sistema insediativo di Calmasino", a Sud confina in parte ancora con l'A.T.O. n° 4 ed in parte costituisce confine con il Comune di Lazise.

- 1.4 Al suo interno si colloca un'area a destinazione produttiva, l'Isola Ecologia comunale, i Villaggi Turistici "Creole" e "Cà Dorda" ed alcune attività produttive in zona impropria. Ciò, tuttavia, che più caratterizza questo A.T.O. è la presenza di una edificazione diffusa distribuita casualmente ed a macchia d'olio su ampie porzioni del suo territorio.
- 1.5 La sua superficie è di mq. 3.501.972.

2. Invarianti

- 2.1 Le invarianti, all'interno di questo territorio così compromesso sono costituite principalmente dai due "Progni" che danno il nome all'A.T.O. stessa nonché da una tratta del Progno Val Quarole che costituisce affluente del Valle dei Molini proveniendo dall'alto della collina, da Est.
- 2.2 Il territorio aperto, nelle sue porzioni tuttora integre, è oggetto delle tradizionali colture dell'area e costituisce ulteriore elemento da considerare come invariante di natura paesistica.
- 2.3 Altre invarianti sono costituite dalla presenza di numerose corti rurali (n° 12 per l'esattezza) che si distribuiscono all'interno di questo territorio.

3. Elementi di interesse ambientale

- 3.1 Gli elementi di interesse ambientale all'interno di questo A.T.O. sono dati dunque dagli elementi costitutivi le Invarianti di cui al precedente punto 2..
- 3.2 Il corso del Torrente Dugale è individuato dal P.A.T. quale corridoio ecologico secondario.

4. Valenze

4.1 Valenze paesaggistiche e ambientali

4.1.3 Si veda quanto detto nei precedenti punti 2.1 e 2.2.

4.2 Valenze storico-documentali

4.2.1 Si veda quanto detto nel precedente punto 2.3.

5. Elementi detrattori

Gli elementi detrattori sono determinati:

5.1 Dalla presenza di due "Villaggi Turistici" costituiti da aree densamente occupate da edifici residenziali a prevalente carattere stagionale. Nel loro interno sono talvolta rilevabili aree scoperte destinate ad attrezzature di tipo collettivo quali piscine od aree a verde.

5.2 Dalla presenza di una vasta area a destinazione produttiva normata dall'Art. 49 delle N.d.A. in riferimento alla quale il P.A.T. non prevede ampliamenti o consolidamenti ed ammette al suo interno anche attività di tipo direzionale e qualche particolare attività di tipo commerciale.

5.3 Ulteriori elementi detrattori, sono costituiti dalla edificazione residenziale di origine recente diffusa all'interno del territorio dell'A.T.O.. Questo processo edificatorio trova particolare consistenza lungo il tracciato della Via Costabella, diffondendosi poi a macchia d'olio particolarmente lungo la tratta della S.P. 31a dal suo incrocio con la Strada Gardesana fino alla Frazione di Calmasino. Tale fenomeno è normato dall'Art. 43 delle N.d.A..

5.4 Esiste poi, così come già accennato in precedenza una presenza incongrua costituita da un edificio destinato ad attività produttive in zona impropria e da un capannone

abbandonato. Queste situazioni sono normate dagli Artt. 47 e 48 delle N.d.A..

6. Condizioni di fragilità e di criticità

- 6.1 E' presente lungo il corso del Progno Val dei Molini, nel punto di incontro con il rio Val Quarole, una modesta possibilità di esondazione. Tale modesta possibilità si ripresenta lungo il corso del Dugale Vallesa nella tratta dall'incrocio con la S.P. 31a, fra Cisano e Calmasino, ed il confine comunale con Lazise, più a Sud.
- 6.2 Sono presenti due pozzi idropotabili, il primo all'interno dell'area a destinazione produttiva lungo la S.P. 31, nella porzione settentrionale dell'A.T.O.. Una seconda, in posizione centrale, si colloca lungo il corso del Dugale, in prossimità del Villaggio Turistico di Creole.
- 6.3 Esistono poi due antenne per le teletrasmissioni in prossimità dell'Isola Ecologica comunale.

7. Obiettivi locali

- 7.1 Tutela e valorizzazione della campagna aperta (Artt. 11, 41, 42, 43 e 51 delle N.d.A.).
- 7.2 Tutela, valorizzazione e recupero delle testimonianze a valenza storica, culturale ed architettonica ampiamente diffuse (Artt. 23, 25 e 26 delle N.d.A.).
- 7.3 Eliminazione delle presenze incongrue sotto il profilo funzionale (Art. 48 delle N.d.A.).
- 7.4 Attento controllo di ogni ulteriore possibilità edificatoria, che si manifesta attraverso una normativa mirata al contenimento dell'edificazione diffusa (Artt. 42 e 43 delle N.d.A.) ed una normativa specifica concernente i "Villaggi Turistici" (Art. 44 delle N.d.A.).

- 7.5 Valutazione delle azioni da attivare per la diffusione ed il potenziamento delle attività turistiche sostenibili attraverso il recupero ed il rilancio delle strutture si settore (Artt. 42 e 43 delle N.d.A.).
- 7.6 Valutazione delle azioni da attivare a sostegno delle attività agricole in funzione di una sempre maggiore qualificazione della produzione e, nel contempo, della garanzia del mantenimento del paesaggio agrario storico, tipico dell'area gardesana (Art. 14, 42 e 43 delle N.d.A. ed All. "B" alle stesse).

8. Funzioni attribuite

- 8.1 Azioni di incentivazione a sostegno della attività agricola anche ai fini della salvaguardia e del mantenimento del paesaggio agrario di origine storica.
- 8.2 Azioni di valorizzazione delle testimonianze culturali e storiche presenti all'interno dell'A.T.O.: Cappelle, Capitelli, elementi architettonici, antiche murature.
- 8.3 Azioni di sostegno alle iniziative tese alla diffusione del turismo compatibile attraverso il recupero del patrimonio architettonico esistente (agriturismo, bed and breakfast, ristorazione, visitazione, attività promozionali sviluppate dalle Aziende Vitivinicole).

9. Disciplina degli insediamenti

- 9.1 I Beni paesistici e la campagna aperta sono soggetti agli Artt. 11, 41, 42 e 43 delle N.d.A.
- 9.2 I Beni storico-culturali sono normati dagli Artt. 23, 25 e 26 delle N.d.A.
- 9.3 L'edificazione diffusa al di fuori degli ambiti di urbanizzazione consolidata è normata dagli Artt. 42 e 43 delle N.d.A..

9.4 L'edificazione nei "Villaggi Turistici" è normata dall'Art. 44 delle N.d.A..

9.5 Le attività all'interno dell'ambito a destinazione produttiva sono normate dall'Art. 49 delle N.d.A..

10. Dimensionamento

10.1 All'interno dell'ambito dell'A.T.O. n° 3 non è prevista alcuna ulteriore edificazione fatto salvo:

10.1.1 Quanto previsto dall'Art. 48 delle N.d.A. in relazione alle opere incongrue ed elementi di degrado (n. 1 situazione).

10.1.2 Quanto previsto dall'Art. 45 delle N.d.A. in relazione alla edificabilità nei "Villaggi Turistici".

10.2 Non è previsto inserimento di servizi o di standards urbanistici all'interno dell'A.T.O. n° 3 che si connota nei suoi valori paesistici, ambientali e di campagna aperta.

11. Salvaguardie

11.1 Le trasformazioni urbanistiche devono rispettare quanto individuato dal P.I. e, in prima applicazione, debbono rispettare le previsioni del P.R.G. vigente che per quanto non in contrasto con le vigenti Norme, "acquista valore ed efficacia del P.I." (Art. 48, comma 5° L.R. 11/04).

11.2 Ogni intervento deve comunque tendere ad eliminare o ridurre gli eventuali impatti negativi sull'ambiente circostante,

11.3 Sono consentiti, con le modalità espresse dalle N.d.A. gli interventi che si rendono necessari a:

11.3.1 Prevenire il degrado ambientale (rischio idraulico, idrogeologico, luminoso, acustico, da polluzioni).

11.3.2 Razionalizzare le infrastrutture e migliorare i servizi esistenti.

11.3.3 Mettere a norma le preesistenze.

12. Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

- 12.1 Il P.A.T. individua una attenta normativa per la tutela e la valorizzazione delle invariante di natura architettonica e degli altri Beni Culturali, Ambientali e Paesistici presenti.
- 12.2 Individua una attenta normativa a sostegno della attività agricola ed a tutela e salvaguardia del paesaggio agrario storico.
- 12.3 Individua le modalità per la riqualificazione ed il potenziamento sostenibile delle attività turistiche.
- 12.4 Individua una specifica normativa molto selettiva, in relazione alla edificazione diffusa all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata ed all'interno dei "Villaggi Turistici".
- 12.5 Individua le modalità di tutela delle fragilità ambientali e territoriali esistenti e prescrive misure di attenzione per le zone a rischio.
- 12.6 Demanda al P.I. la individuazione di iniziative atte a regolamentare le modalità di organizzazione e distribuzione dei flussi di traffico sul territorio in riferimento alle caratteristiche ambientali, paesistiche ed alle fragilità del territorio stesso.

Scheda di Sintesi**A.T.O. n° 3 - Valle del Dugale****Superficie mq. 3.501.972**

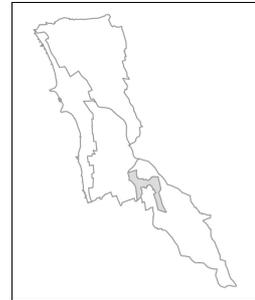
Il P.A.T. individua le linee per il miglioramento ed il potenziamento delle attività ludico-turistiche all'interno dell'A.T.O. attraverso Accordi ex Art. 6 L.R. 11/04, Accordi normati dall'Art. 53 delle N.d.A..

All'interno dell'A.T.O. n° 3 il P.A.T., fatta eccezione per l'iniziativa precedentemente citata, interviene solo attraverso apporti qualitativi in termini di controllo sulla edificabilità nelle Zone a prevalente destinazione agricola, normata dagli Artt. 42 e 43 delle N.d.A., ed all'interno dei "Villaggi Turistici", normati dall'Art. 44 delle N.d.A..

Non determina pertanto modifiche quantitative agli assetti esistenti quanto piuttosto si pone a sostegno della tutela e della integrità del territorio aperto e dei suoi contenuti ambientali, paesistici, culturali e testimoniali.

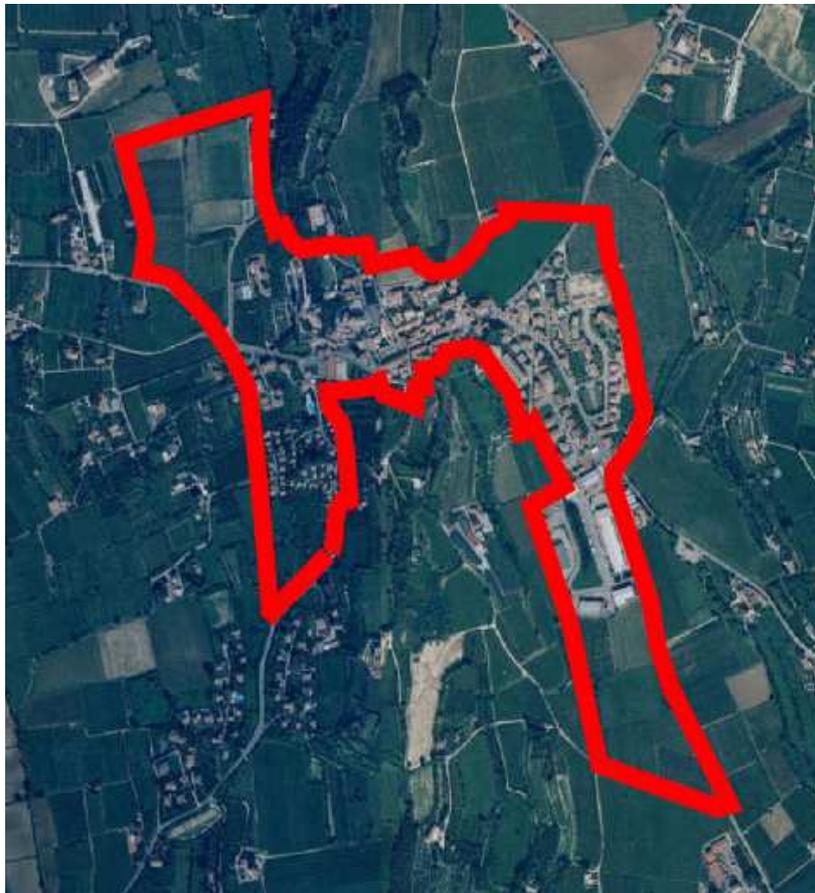
4 - A.T.O. n° 4 SISTEMA INSEDIATIVO DI CALMASINO

COMUNE DI BARDOLINO (VR) - P.A.T.
(Art. 13 - Comma 1° - lett. k - L.R. 11/04)



A.T.O. n° 4

SISTEMA INSEDIATIVO DI CALMASINO



Superficie totale mq. 517.221

Abitanti n° 959

A.T.O. n° 4**SISTEMA INSEDIATIVO DI CALMASINO**

Superficie totale mq. 517.221

Abitanti n° 959

1. Identificazione

- 1.1 L'A.T.O. n° 4 è costituito dal sistema insediativo di Calmasino, la più importante Frazione del Comune dopo il Capoluogo.
- 1.2 L'abitato di Calmasino nasce sull'incontro dei due assi viabilistici, l'attuale S.P. 31a, proveniente da Pastrengo e la S.P. 31 proveniente da Affi e Cavaion. Il Centro storico di Calmasino si distribuisce, avendo inizio nel luogo di incontro di queste strade che qui si riunificano per proseguire poi in direzione della Frazione di Cisano, in corrispondenza con la S.R. 249 "Gardesana Orientale".
- 1.3 Il Centro Storico di Calmasino è pertanto a tutt'oggi attraversato, nel senso di tutta la sua lunghezza, da due importanti vie di scorrimento caratterizzate, specie in estate, da importanti volumi di traffico.
- 1.4 L'espansione più recente di Calmasino si articola attorno al Centro Storico. Si estende in direzione Nord, partendo dal nucleo originario del Centro Storico. In direzione Est e Sud, articolandosi attorno alle due vie generatrici precedentemente richiamate e sviluppandosi, particolarmente, con una vasta area a destinazione produttiva lungo la S.P. 31a in direzione di Pastrengo e Ronchi. All'estremità Nord-orientale della Frazione, a ridosso della sponda collinare sulla quale si trova il Cimitero, si collocano anche una vasta area a destinazione sportiva ed una importante attività produttiva collegata all'agroalimentare.

1.5 E' inoltre presente n° 1 "Villa Veneta" classificata e vincolata.

1.6 La sua superficie è di mq. 517.221.

2. Invarianti

2.1 Il Centro Storico della Frazione.

2.2 La "Villa Veneta" classificata come "Casa rurale Caldana, Dalle Vedove, Sabaini, Andreoli" a Calmasino, vincolo monumentale (Irvv 00004905).

2.3 La settecentesca Chiesa Parrocchiale.

3. Elementi di interesse ambientale

3.1 Il Centro Storico.

3.2 Le zone di ammortizzazione e transizione che il P.A.T. individua lungo le pendici collinari.

3.3 Il Rovere di Calmasino, classificato come "Grande Albero".

4. Valenze

4.1 Valenze paesaggistiche e ambientali

4.1.1 Le parti di territorio di cui al precedente punto.

4.1.2 La presenza del Rio Bisavola che costituisce una valenza in realtà molto modesta anche a causa del suo parziale tombinamento.

4.2 Valenze storico-documentali

4.2.1 Il Centro Storico di Calmasino, per le sue aggregazioni morfologiche e nei suoi rapporti con il territorio circostante.

5. Elementi detrattori

Gli elementi detrattori sono determinati:

- 5.1 Dalla vasta area a destinazione produttiva collocata lungo la S.P. 31a in direzione di Ronchi e di Pastrengo normata dall'Art. 49 delle N.d.A. in riferimento alla quale il P.A.T. non prevede ampliamenti o consolidamenti ed ammette al suo interno anche attività di tipo direzionale e qualche particolare attività di tipo commerciale.
- 5.2 Dalla presenza di un "Villaggio Turistico".

6. Condizioni di fragilità e di criticità

- 6.1 Il modesto rischio di esondazione ipotizzato per il Rio Bisavola nella tratta di tangenza con l'abitato di Calmasino.
- 6.2 La presenza, ancorché in posizione distante da aree residenziali, nell'adiacente A.T.O. n° 5, di n° 2 antenne per le teletrasmissioni.

7. Obiettivi locali

- 7.1 Tutela e valorizzazione del Centro Storico nonché delle invariati di natura architettonica testimoniale ed ambientale (Artt. 23, 24, 25, 26 delle N.d.A.).
- 7.2 Riorganizzazione del sistema viabilistico allo scopo di eliminare o comunque ridurre sensibilmente il transito attraverso il Centro Storico dagli ingenti volumi di traffico diretti verso la S.R. 249 "Gardesana Orientale", al fine di consentire la fruizione pedonale in sicurezza della principale strada della Frazione (Via Verona) ed al fine anche di recuperare agli usi commerciali e turistici compatibili gli immobili esistenti.
- 7.3 Miglioramento, riqualificazione e potenziamento dell'offerta turistica sostenibile attraverso il recupero ed il potenziamento delle strutture di settore (Art. 45 delle N.d.A.) nonché attraverso la realizzazione di nuova

struttura alberghiera ed il potenziamento del Centro Sportivo all'interno di ambiti individuati dal P.A.T..

7.4 Organizzazione e potenziamento del sistema dei parcheggi.

8. Funzioni attribuite

8.1 Residenza stabile, con i relativi servizi alla popolazione.

8.3 Capacità di offerta turistica qualificata, con i servizi annessi e le relative strutture di riferimento.

9. Disciplina degli insediamenti

9.1 All'interno del Centro Storico si applica quanto disposto dagli Artt. 23, 24, 25 e 26 delle N.d.A..

9.2 All'interno delle aree ad urbanizzazione consolidata si applica quanto disposto dagli Artt. 8, 39 delle N.d.A..

9.3 All'interno dei Villaggi Turistici si applica quanto disposto nell'Art. 45 delle N.d.A..

10. Dimensionamento

10.1 Dimensionamento della residenza

10.1.1 Con riferimento al fabbisogno complessivo, definito come ipotesi per l'intero comune in 400 nuovi abitanti, all'interno dell'A.T.O. n° 4 sono individuati n° 125 abitanti pari ad una volumetria di 25.000 mc. (200 mc./ab.), fatti salvi gli interventi di cui al comma 2° dell'Art. 7 nonché quelli di cui agli Artt. 44, 46, 47, 48 e 49 delle N.d.A..

10.2 Dimensionamento delle attività produttive

10.2.1 Il P.R.G. vigente individua un vasto ambito a destinazione produttiva. Il P.A.T. non prevede ulteriore espansione di tipo produttivo e norma

l'ambito con l'Art. 50 delle N.d.A., ammettendo al suo interno anche attività di tipo direzionale e qualche particolare attività di tipo commerciale.

Il P.A.T. individua in Calmasino due ambiti all'interno dei quali sviluppare e potenziare il sistema della ricettività turistica comunale.

10.3 Dimensionamento dei servizi

10.3.1 Il dimensionamento degli standards di servizio e delle aree a verde ad uso pubblico esistenti e individuate dal P.A.T. è evidenziato nella "Scheda di Sintesi" al termine del presente Capitolo.

11. Salvaguardie

11.1 Le trasformazioni urbanistiche devono rispettare quanto individuato dal P.I. e, in prima applicazione, debbono rispettare le previsioni del P.R.G. vigente che "acquista valore ed efficacia del P.I." (Art. 48, Comma 5° L.R. 11/04).

11.2 Ogni intervento ammesso deve comunque essere finalizzato alla eliminazione ed alla riduzione degli eventuali impatti negativi sull'ambiente circostante.

11.3 Sono consentiti, con le modalità espresse dalle N.d.A. gli interventi che si rendono necessari a:

11.3.1 Prevenire il degrado ambientale (rischio idraulico, idrogeologico, luminoso, acustico, da polluzioni).

11.3.2 Razionalizzare le infrastrutture e migliorare i servizi esistenti.

11.3.3 Mettere a norma le preesistenze.

11.3.4 Servizi esistenti.

11.3.5 Mettere a norma le preesistenze.

12. Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

- 12.1 Il P.A.T. conferma il sistema di tutela del Centro Storico di Calmasino secondo le indicazioni e le prescrizioni del vigente P.R.G..
- 12.2 Demanda al P.I. la attenta verifica della perimetrazione dell'ambito del Centro Storico e delega lo stesso P.I. la possibilità di procedere alle opportune ridefinizioni di ambito.
- 12.3 Individua una specifica normativa, molto selettiva, per il consolidamento sostenibile del tessuto urbano all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata e per le modalità di intervento all'interno dei "Villaggi Turistici".
- 12.4 Individua le modalità di intervento a tutela e valorizzazione dei Beni Culturali, Ambientali e Paesistici presenti.
- 12.5 Individua le modalità per la riqualificazione ed il potenziamento sostenibile delle attività turistiche.
- 12.6 Individua le modalità per la riduzione ed il contenimento dei flussi di traffico di attraversamento dell'abitato e demanda al P.I. la individuazione di iniziative atte a regolamentare le modalità di organizzazione e distribuzione dei flussi di traffico dell'abitato in relazione alle sue caratteristiche urbanistiche, ambientali, paesistiche nonché in rapporto alle sue fragilità.
- 12.7 Individua le modalità di tutela delle fragilità ambientali e territoriali esistenti e prescrive misure di attenzione per le zone a rischio.

Scheda di Sintesi**A.T.O. n° 4 - Sistema insediativo di Calmasino**

Superficie mq. 517.221

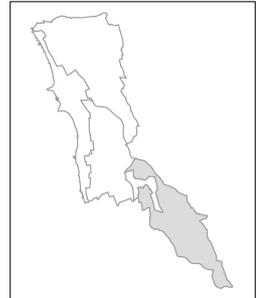
| Stato attuale | | P.A.T. | Totale |
|------------------|-----|---------------------------|--------|
| Pop. Res. | 959 | + 125 | 1.084 |
| mc. Residenziali | - | + 25.000 (200 mc./ab.) | 25.000 |
| mq. Residenziali | - | // | // |
| mq. Turistici | - | + 71.320 | 71.320 |

| Standards urbanistici | | |
|-----------------------|------------------------|-------------------|
| Stato attuale | | P.A.T. |
| Parcheggi | 20.790 (22,50 mq/ab) | + 0 (18,91 mq/ab) |
| Servizi | 14.416 (15,60 mq/ab) | + 0 (13,11 mq/ab) |
| Verde | 65.756 (71,16 mq/ab) | + 0 (59,83 mq/ab) |
| Complessivamente | 100.962 (109,26 mq/ab) | + 0 (91,85 mq/ab) |

In considerazione della estrema limitatezza delle espansioni individuate dal P.A.T. all'interno della A.T.O. n° 4, Calmasino, nonché della elevata disponibilità di standards urbanistici presenti nel P.R.G. con particolare riferimento anche a quelli posti direttamente al servizio della Frazione, il P.A.T. non individua nuovi standards urbanistici secondari all'interno dell'A.T.O. n° 4 (cfr. anche Cap. 7° della Relazione).

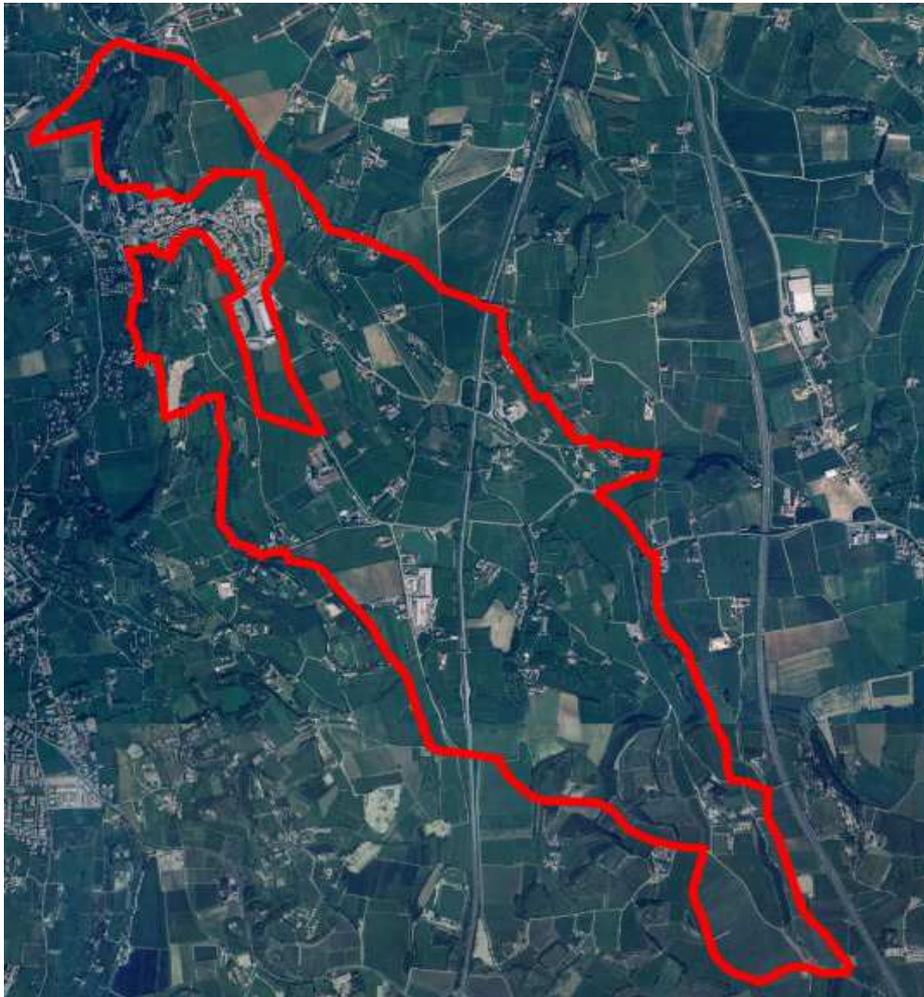
5 - A.T.O. n° 5 COLLINE MORENICHE DI CALMASINO

COMUNE DI BARDOLINO (VR) - P.A.T.
(Art. 13 - Comma 1° - lett. k - L.R. 11/04)



A.T.O. n° 5

COLLINE MORENICHE DI CALMASINO



Superficie totale mq. 4.072.208

Abitanti n° 455

A.T.O. n° 5**COLLINE MORENICHE DI CALMASINO**

Superficie totale mq. 4.072.208

Abitanti n° 455

1. Identificazione

- 1.1 L'A.T.O. n° 5 è costituito dalla porzione terminale, verso Sud, del territorio comunale. Confina ad Est con i Comuni di Cavaion e Pastrengo, a Sud ed Ovest con il Comune di Lazise. In questa porzione di territorio comunale trova conclusione quel nodello di continuità morfologica e paesistica che caratterizza il territorio di Bardolino a partire dalla sua estremità settentrionale, dalla Rocca di Garda. Qui il territorio si articola in numerosi episodi collinari minori, fra loro collegati da brevi tratti pianeggianti.
- 1.2 All'interno di questo A.T.O. sono comunque presenti significative valenze paesaggistiche, ricomprendendo nel suo interno parte di quell'"Iconema delle Corti dei Mezzadrili", individuato dagli studi preparatori del Piano di Area Baldo-Garda. Sono presenti inoltre numerose (n° 11) testimonianze di corti rurali, di complessi a valenza testimoniale od ambientale e n° 1 "Villa Veneta" classificata e vincolata.
- 1.3 Al suo interno si registra una certa presenza di edificazione residenziale diffusa di origine recente, anche se in misura ridotta rispetto ad altre porzioni del territorio comunale causa la sua relativa distanza dal Lago di Garda. Così pure sono presenti un importante complesso destinato a funzioni sportive e ricettive, alcuni

insediamenti a carattere produttivo e n° 4 attività produttive in zona impropria.

- 1.4 Nel territorio di questo A.T.O. si registrano inoltre alcune importanti presenze infrastrutturali che, di fatto, interrompono la sua continuità, generando anche significativi ambiti di rispetto. Si tratta della presenza, con orientamento Nord-Sud, della S.S. 505, la cosiddetta bretella Calcaselle-Affi, che proprio nel territorio di Bardolino registra uno svincolo di collegamento con la S.P. 31a, immediatamente a monte di Calmasino, nonché della presenza di n° 3 linee ad Alta Tensione che corrono all'incirca in posizione parallela alla citata Strada Statale lungo l'estrema punta terminale, ad Est, del territorio comunale.
- 1.5 La sua superficie è di mq. 4.072.208.

2. Invarianti

- 2.1 Le invarianti presenti all'interno di questo A.T.O. consistono, oltre che nell'episodio classificato come "Iconema" di cui al precedente punto 1.2, nella complessiva organizzazione del territorio aperto il quale, malgrado le presenze e le discontinuità di cui si è accennato in precedenza, costituisce significativa testimonianza di quelle valenze di qualità tipiche del territorio della bassa collina morenica gardesana.
- 2.2 Ulteriori invarianti sono costituite dalla "Villa Bettelini", Villa Veneta classificata e vincolata con vincolo monumentale e paesaggistico (Irvv 00001077), dalla Chiesa di S. Francesco a Palù, nonché dalle corti rurali e dai complessi a carattere testimoniale ed ambientale di cui si è accennato nel precedente punto 1.3.
- 2.3 All'interno dell'A.T.O. è presente, inoltre, il "Laghetto Veronello", uno specchio d'acqua ricavato da una ex cava

dove si pratica la pesca sportiva, collocato all'incirca nel punto di incrocio del corso del Dugale con la S.P. 31b, da Pastrengo a Lazise e classificato nel P.A.T. come area di "stepping stone".

3. Elementi di interesse ambientale

- 3.1 Gli elementi di interesse ambientale sono quelli costituenti le invarianti di cui al precedente punto 2 e inoltre:
- 3.2 Il "Laghetto Veronello" che il P.A.T. individua quale "stepping stone".
- 3.3 Le Zone di ammortamento e transizione che il P.A.T. individua lungo le fasce boscate e le pendici collinari.
- 3.4 La Cappella di S. Francesco a Palù.

4. Valenze

- 4.1 Valenze paesaggistiche e ambientali
 - 4.1.1 Si veda quanto detto ai precedenti punti 2.1 e 2.2.
- 4.2 Valenze storico-documentali
 - 4.2.1 Si veda quanto detto nel precedente punto 2.2.

5. Elementi detrattori

Gli elementi detrattori sono determinati:

- 5.1 I principali elementi detrattori all'interno di questo ambito sono costituiti dal tracciato della S.S. 505 che spezza la sua continuità per una lunghezza di circa 2000 ml., che costituisce altresì barriera infrastrutturale sotto il profilo ecologico, nonché dalla presenza dei tralicci delle tre linee ad Alta Tensione che lo attraversano con tre lunghe tratte rispettivamente di 1300, 1200 e 700 ml.

5.2 Ulteriori elementi detrattori sono costituiti dalla edificazione residenziale di origine recente, dalla presenza di n. 4 attività produttive in zona impropria localizzate in maniera casuale.

6. Condizioni di fragilità e di criticità

6.1 Sono presenti alcuni piccoli ambiti considerati "a deflusso difficoltoso". Essi tuttavia sono situati all'interno della campagna aperta e non sono in grado di generare pericolosità agli abitanti della zona. E' presente altresì una piccola porzione di terreno esondabile lungo il Rio Bisavola, in prossimità del il confine con l'A.T.O. n° 4 di Calmasino.

6.2 Lungo il percorso della S.S. 505 è individuato, dal Piano di Zonizzazione acustica ex L.R. 21/99, un "Corridoio di difesa dall'inquinamento acustico".

6.3 All'interno dell'ambito dell'A.T.O. è poi presente una cava dismessa nei pressi del Rio Bisavola, al confine con Calmasino, una antenna per le teletrasmissioni, nei pressi della S.P. 31a, in prossimità dello svincolo di quest'ultima con la S.S. 505 ed un pozzo idropotabile al confine con il Comune di Lazise, a Sud di Veronello.

7. Obiettivi locali

7.1 Tutela e valorizzazione della campagna aperta (Artt. 11, 41, 42, 43 e 51 delle N.d.A.).

7.2 Tutela, valorizzazione e recupero delle testimonianze a valenza storica, culturale ed architettonica ampiamente diffuse (Artt. 23, 25 e 26 delle N.d.A.).

7.3 Eliminazione delle presenze incongrue sotto il profilo funzionale (Art. 48 delle N.d.A.).

- 7.4 Attento controllo di ogni ulteriore possibilità edificatoria, che si manifesta attraverso una normativa mirata al contenimento dell'edificazione diffusa (Artt. 42 e 43 delle N.d.A.).
- 7.5 Valutazione delle azioni da attivare per la diffusione ed il potenziamento delle attività turistiche sostenibili attraverso il recupero ed il rilancio delle strutture esistenti di settore (Artt. 42 e 43 delle N.d.A.).
- 7.6 Valutazione delle azioni da attivare a sostegno delle attività agricole in funzione di una sempre maggiore qualificazione della produzione e, nel contempo, della garanzia del mantenimento del paesaggio agrario storico, tipico dell'area gardesana (Artt. 42 delle N.d.A. ed All. "B" alle stesse).
- 7.7 Istituzione, attraverso il P.I. di ambiti destinati alla istituzione di Parchi e Riserve naturali di interesse locale (Art. 50 delle N.d.A.).

8. Funzioni attribuite

- 8.1 Azioni di incentivazione a sostegno della attività agricola anche ai fini della salvaguardia e del mantenimento del paesaggio agrario di origine storica.
- 8.2 Azioni di valorizzazione delle testimonianze culturali e storiche presenti all'interno dell'A.T.O.: Cappelle, Capitelli, elementi architettonici, antiche murature.
- 8.3 Azioni di sostegno alle iniziative tese alla diffusione del turismo compatibile attraverso il recupero del patrimonio architettonico esistente (agriturismo, bed and breakfast, ristorazione, visitazione, attività promozionale sviluppata dalla Aziende Vitivinicole).

9. Disciplina degli insediamenti

- 9.1 I Beni paesistici e la campagna aperta sono soggetti agli Artt. 11, 41, 42 e 43 delle N.d.A.
- 9.2 I Beni storico-culturali sono normati dagli Artt. 23, 25 e 26 delle N.d.A.

10. Dimensionamento

- 10.1 All'interno dell'ambito dell'A.T.O. n° 5 non è prevista alcuna ulteriore edificazione fatto salvo:
- 10.1.1 Quanto previsto dagli Artt. 42 e 43 delle N.d.A..
- 10.1.2 Quanto previsto dagli Artt. 48 e 49 delle N.d.A. in relazione alle attività produttive in zona impropria.
- 10.2 Non è previsto l'inserimento di servizi o di standards urbanistici all'interno dell'A.T.O. n° 5 che si connota nei suoi valori paesistici, ambientali e di campagna aperta.

11. Salvaguardie

- 11.1 Le trasformazioni urbanistiche devono rispettare quanto individuato dal P.I. e, in prima applicazione, per quanto non in contrasto con le presenti Norme, debbono rispettare le previsioni del P.R.G. vigente che "acquista valore ed efficacia del P.I." (Art. 48, Comma 5° L.R. 11/04).
- 11.2 Ogni intervento deve comunque tendere ad eliminare o ridurre gli eventuali impatti negativi sull'ambiente circostante.
- 11.3 Sono consentiti, con le modalità espresse dalle N.d.A. gli interventi che si rendono necessari a:

- 11.3.1 Prevenire il degrado ambientale (rischio idraulico, idrogeologico, luminoso, acustico, da inquinazioni).
- 11.3.2 Razionalizzare le infrastrutture e migliorare i servizi esistenti.
- 11.3.3 Mettere a norma le preesistenze.

12. Verifica di coerenza sulla sostenibilità ambientale e territoriale

- 12.1 Conferma il sistema di tutele in riferimento alla individuazione da parte del Piano di Area "Garda-Baldo" dell'Iconema delle "Corti dei Mezzadrili.
- 12.2 Il P.A.T. demanda al P.I. la individuazione di ambiti destinati alla istituzione di Parchi o di Riserve naturali di interesse locale.
- 12.3 Individua una attenta normativa per la tutela e la valorizzazione delle invariati di natura architettonica e degli altri Beni Culturali, Ambientali e Paesistici presenti.
- 12.4 Individua una attenta normativa a sostegno della attività agricola ed a tutela e salvaguardia del paesaggio agrario storico.
- 12.5 Individua le modalità per la riqualificazione ed il potenziamento sostenibile dell'attività turistica.
- 12.6 Individua una specifica normativa, molto selettiva, in relazione alla edificazione diffusa all'esterno degli ambiti di urbanizzazione consolidata.
- 12.7 Individua le attività produttive in zona impropria che debbono essere oggetto di dismissione o che possono essere oggetto di mantenimento, e ne specifica le modalità.
- 12.8 Individua le modalità di tutela delle fragilità esistenti e prescrive misure di attenzione per le zone a rischio.

Scheda di Sintesi**A.T.O. n° 5 - Colline moreniche di Calmasino****Superficie mq. 4.072.208**

All'interno dell'A.T.O. n° 5 il P.A.T. interviene solo attraverso apporti qualitativi in termini di controllo sulla edificabilità nelle zone a prevalente destinazione agricola, normata dagli Artt. 42 e 43 delle N.d.A..

Non determina pertanto modifiche quantitative agli assetti esistenti quanto piuttosto si pone a sostegno e tutela della integrità del territorio aperto e dei suoi contenuti ambientali, paesistici, culturali e testimoniali.