



Comune di
Concamarise



Comune di
Gazzo V.se



Comune di
Salizzole



Comune di
Sanguinetto

Provincia di
Verona

P.A.T.I.

Elaborato

REL PR

09

Scala

Relazione di Progetto

Intero Territorio del P.A.T.I.



GRUPPO DI LAVORO

Progettisti Incaricati

Ing. Mario Medici
Arch. Nicola Grazioli
Arch. Emanuela Volta
Collaboratore: Fabiano Zanini
Studio Medici - 37132 VERONA
Via Mons. Giacomo Gentilin 62

Valutazione Ambientale Strategica

Dott. Geol. Cristiano Mastella

collaboratori

Dott. Tomaso Bianchini
Alessandro Bergamo
e Arch. Nicola Grazioli

Analisi Geologiche

Dott. Geol. Cristiano Mastella

Analisi Agronomiche

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

Valutazione VINCA

Dott. Agr. Gino Benincà

Valutazione Compatibilità Idraulica

Dott. Geol. Cristiano Mastella

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Comune di Concamarise

Il Sindaco

Comune di Gazzo V.se

Il Sindaco

Comune di Salizzole

Il Sindaco

Comune di Sanguinetto

Il Sindaco

Regione Veneto

Direzione Urbanistica

Progettisti incaricati

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

Novembre 2009

PRIMA PARTE: PREMESSA 2009 ED ELENCO ELABORATI	5
A- PREMESSA 2009	5
B - ELENCO ELABORATI	8
SECONDA PARTE: RELAZIONE DI PROGETTO	11
1. I COMUNI DEL PATI: CONCAMARISE, GAZZO VERONESE, SALIZZOLE E SANGUINETTO	16
2. CRITERI PER LA COSTRUZIONE DI UN PROGETTO SOSTENIBILE PER IL TERRITORIO	19
3. IL PATI: OBIETTIVI E STRATEGIE	21
3.1 - Obiettivi generali del PATI.....	21
3.3 - Il sistema degli Ambiti Territoriali Omogenei.....	22
3.4 - Obiettivi generali articolati per sistemi territoriali: gli obiettivi specifici e le azioni di piano	25
3.5 - La forma e lo sviluppo del territorio	26
4. PRINCIPALI CONTENUTI PROGETTUALI	27
4.1 - I vincoli della pianificazione territoriale	27
4.2 - Invarianti di natura geologica, paesaggistica, ambientale e storico-monumentale	28
4.3 - Sistema ambientale e paesaggistico: Aspetti geologici, idrogeologici, idraulici.....	30
4.4 - Il PATI e la tutela idraulica	33
4.5 - Il PATI e le azioni strategiche progettuali: la trasformabilità del territorio	34
4.5.1 - Sistema insediativo	34
4.5.2 - Valori e Tutele.....	44
4.5.3 - Sistema relazionale.....	45
4.6 - Dimensionamento delle aree per servizi	46
5. COERENZA CON LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE E CON IL QUADRO CONOSCITIVO	48
5.1 - Transizione PATI - PRG - PI.....	48
5.2 - Coerenza delle scelte di assetto e sviluppo del territorio rispetto al quadro conoscitivo elaborato.....	48
5.3 - Indirizzi e criteri per l'attuazione del PATI attraverso gli strumenti operativi della L.R.V. 11/04	49
5.3.1 - Perequazione urbanistica.....	49
5.3.2 - Credito edilizio	50
5.3.3 - Compensazione urbanistica	50
6. DIMENSIONAMENTO - INTERO TERRITORIO	51
6.1 - Analisi demografica e dimensionamento.....	51
6.2 - I principali parametri utilizzati	51
6.3 - Lettura delle dinamiche demografiche.....	52
6.4 - Volumi residenziali e dimensionamento	53
6.5 - Volumi residenziali e progetto insediativo	54
6.6 - Dimensionamento e standard di progetto.....	55
7. DIMENSIONAMENTO - SUDDIVISIONE PER SINGOLO COMUNE	57
7.1 - COMUNE DI CONCAMARISE: CALCOLO VOLUME RESIDENZIALE	57
7.1.1 - Variazione popolazione 2007-2017: fabbisogno per incremento demografico.	57
7.1.2 - Incremento dei nuclei familiari da articolazione delle famiglie esistenti	58
7.1.3 - Fabbisogno per evoluzione degli standards abitativi	59
7.1.4 - La popolazione straniera	60
7.1.5 - Il fabbisogno totale: previsione di incremento nuclei familiari	60
7.1.6 - Fabbisogno in termini di volume abitativo	61
7.1.7 - Fabbisogno in termini di attività di servizio alla residenza.....	61
7.2 - COMUNE DI GAZZO V.SE: CALCOLO VOLUME RESIDENZIALE	62
7.2.1 - Variazione popolazione 2007-2017: fabbisogno per incremento demografico.....	62
7.2.2 - Incremento dei nuclei familiari da articolazione delle famiglie esistenti	63
7.2.3 - Fabbisogno per evoluzione degli standards abitativi	64
7.2.4 - La popolazione straniera	65
7.2.5 - Il fabbisogno totale: previsione di incremento nuclei familiari.....	66
7.2.6 - Fabbisogno in termini di volume abitativo	66

7.2.7 - Fabbisogno in termini di attività di servizio alla residenza	66
7.3 - COMUNE DI SALIZZOLE: CALCOLO VOLUME RESIDENZIALE	67
7.3.1 - Variazione popolazione 2007-2017: Fabbisogno per incremento demografico	67
7.3.2 - Incremento dei nuclei familiari da articolazione delle famiglie esistenti	67
7.3.3 - Fabbisogno per evoluzione degli standards abitativi	69
7.3.4 - La popolazione straniera	70
7.3.5 - Il fabbisogno totale: previsione di incremento nuclei familiari	71
7.3.6 - Fabbisogno in termini di volume abitativo	71
7.3.7 - Fabbisogno in termini di attività di servizio alla residenza	71
7.4 - COMUNE DI SANGUINETTO - CALCOLO VOLUME RESIDENZIALE	72
7.4.1 - Variazione popolazione 2005-2017: fabbisogno per incremento demografico.	72
7.4.2 - Incremento dei nuclei familiari da articolazione delle famiglie esistenti	72
7.4.3 - Fabbisogno per evoluzione degli standards abitativi	74
7.4.4 - La popolazione straniera	75
7.4.5 - Il fabbisogno totale: previsione di incremento nuclei familiari	76
7.4.6 - Fabbisogno in termini di volume abitativo	76
7.4.7 - Fabbisogno in termini di attività di servizio alla residenza	76
7.5. FABBISOGNO COMPLESSIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE.....	77
7.5.1. Tabella relativa al volume residenziale dimensionato dal PATI suddiviso per Comune	77
7.6 - IL PATI E IL DIMENSIONAMENTO DEL SISTEMA PRODUTTIVO	78
7.7 -DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE E PRODUTTIVO: DATI	
RIEPILOGATIVI	80
8. DIMENSIONAMENTO E TRASFORMABILITA' DELLA ZONA AGRICOLA	81

PRIMA PARTE: PREMESSA 2009 ED ELENCO ELABORATI

A- PREMESSA 2009

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.

A causa del mancato perfezionamento per il solo Comune di Gazzo Veronese della procedura di pubblicazione della suddetta adozione - oggetto di revoca da parte dell'attuale Amministrazione Comunale - si rende necessario al fine di giungere all'approvazione del PATI procedere alla **riadozione parziale del PATI della Bassa Veronese relativamente al solo territorio di Gazzo Veronese.**

In merito al progetto urbanistico, l'attuale Amministrazione Comunale di questo Comune ha inteso apportare una serie di modifiche ai precedenti elaborati, che risultano ora aggiornati alle nuove scelte di programmazione urbanistica. Le modifiche introdotte hanno lasciato del tutto inalterate le impostazioni normative e metodologico-progettuali nonché gli Obiettivi generali del PATI del 2008, limitandosi ad una parziale revisione dei soli obiettivi specifici locali, procedendo quindi all'eliminazione o alla sostituzione di alcune Azioni di piano già previste dal precedente progetto non condivise dall'attuale Amministrazione, ed al contenuto inserimento di nuove Azioni di piano. Anche il calcolo del carico insediativo aggiuntivo - residenziale e produttivo - e conseguentemente degli Standard Urbanistici, è rimasto sostanzialmente inalterato, limitandosi ad adeguare i dati già previsti dove strettamente necessario, cioè in presenza di modifiche significative alle stesse previsioni insediative - come date dalla totale assenza negli stessi ambiti territoriali di altre possibili aree di trasformazione - addivenendo complessivamente ad un contenimento del dimensionamento del fabbisogno complessivo previsto nel 2008.

Le modifiche apportate al progetto urbanistico risultano quindi parziali ed integrative rispetto a quanto già in precedenza adottato, ed 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**, quest'ultimo limitatamente alle Azioni di Piano ed ai dati pertinenti al solo Comune di Gazzo Veronese mantenendo inalterati i contenuti riferiti agli altri tre Comuni, mentre gli elaborati relativi alle prime tre tavole del Piano - Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale, Carta delle Invarianti e Carta delle Fragilità - ed alle Norme Tecniche sono rimasti totalmente immutati.

Per quanto attiene agli altri elaborati del progetto urbanistico, quali la Relazione di Progetto, la Relazione Tecnica, la Relazione Sintetica, il Quadro Conoscitivo e relativa Relazione illustrativa si è provveduto, dove necessario, ad aggiornarli o adeguarli alle modifiche introdotte nel progetto urbanistico così come esplicitato nei elenchi a seguito riportati, stesi in considerazione della necessita per il Comune di Gazzo Veronese di procedere, data la revoca della precedente adozione, ad una adozione completa di tutti gli elaborati componenti il PATI.

In particolare, per la presente Relazione di progetto - data la natura delle modifiche introdotte che si sviluppano totalmente in linea con le impostazioni metodologiche progettuali del 2008 - sono da ritenersi del tutto attuali e confermate le valutazioni e considerazioni già in precedenza elaborate. Pertanto l'adeguamento al 2009 si limita a dare una breve illustrazione introduttiva sulla natura della nuova riadozione del 2009, e

ad apportare gli aggiornamenti ai soli dati numerici di progetto relativi al Comune di Gazzo Veronese, lasciando invariati tutti i contenuti testuali relazionali e illustrativi in quanto validi e confermati. Si è pervenuti quindi a produrre una versione che, sebbene formalmente interamente sostitutiva di quella stesa nel 2008, risulta essere un semplice aggiornamento delle variazioni quantitative intercorse rispetto alla precedente.

Analogamente, per il Quadro Conoscitivo si è provveduto ad aggiornare la relativa Banca Dati e, sentiti i competenti Uffici regionali, si è provveduto a stendere una Relazione Quadro Conoscitivo sostitutiva della precedente adottata nel 2008 con inserita una specifica attinente al rilievo delle modifiche introdotte nel DVD contenente la Banca Dati del Quadro conoscitivo.

Infine, le altre Relazioni allegate al progetto urbanistico, sono confermate e riproposte per la riadozione del Comune di Gazzo Veronese nella veste originale, non essendo interessate da modifiche.

Per quanto attiene agli elaborati specialistici di corredo al progetto urbanistico – quali la VAS, la VINCA e la Valutazione di Compatibilità Idraulica – data la natura delle modifiche introdotte che, come sopra illustrato, hanno sostanzialmente costituito una riduzione del carico urbanistico complessivo del PATI, si è potuto procedere ad una conferma delle valutazioni di impatto massimo precedentemente svolte, limitandosi quindi a produrre solo del materiale integrativo rispetto alle elaborazioni del 2008. Queste rimangono confermate come integrate dalle suddette conferme e, limitatamente al Comune di Gazzo Veronese, saranno riadottate così come esplicitato negli elenchi a seguito riportati.

In particolare la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) viene ripresentata, sentiti i competenti Uffici regionali, limitatamente al Comune di Gazzo Veronese con una valutazione socio ambientale dello "scenario 2009" alternativo allo "scenario 2008" che dimostra come il valore di sostenibilità del piano risulti non solo confermato ma anche in parte migliorato: tale scenario 2009 viene sviluppato alla luce dello stralcio delle azioni di piano precedentemente previste, integrando le molte azioni di piano preesistenti ora modificate nonché inserendo le poche nuove azioni previste. Tale valutazione è stata raccolta in un elaborato posto in aggiunta al Rapporto Ambientale – e relativi allegati – presentato nel 2008, che rimane pertanto confermato e a cui viene fatto riferimento per la descrizione delle diverse fasi e analisi previste dalla normativa in materia.

Per la Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA) e la Valutazione di Compatibilità Idraulica, sentiti anche in questo caso i competenti Uffici regionali, si è proceduto ad allegare al PATI le necessarie autocertificazioni pertinenti al solo Comune di Gazzo Veronese relative all'esclusione di effetti significativi rispetto a quanto già stabilito in merito dalle valutazioni condotte nel 2008, che rimangono pertanto confermate.

Per quanto attiene invece alle Indagini Specialistiche PATI – quali le Carte specialistiche agronomiche, le Carte specialistiche geologiche e le relative Relazioni – rimangono del tutto confermati gli studi condotti nel 2008, come espressi negli elaborati utilizzati per i pareri necessari alla sottoscrizione originale del 2008. Questo materiale, comunque non oggetto di adozione da parte delle Amministrazioni comunali, rimane del tutto invariato ed è già disponibile agli atti dei Comuni.

Infine, a complemento dei suddetti elaborati di progetto urbanistico e specialistici di corredo sono stati redatti due elaborati – cosiddetti "di cortesia" – esplicativi delle modifiche introdotte, quali una tavola grafica di comparazione – Tav. **4.d.raf** "*Carta della Trasformabilità, Tavola di raffronto con l'adozione Dicembre 2008 Comune di Gazzo V.se Novembre 2009*" – come data dal raffronto tra la Tav. **4.d 09** elaborata dall'attuale Amministrazione comunale e la precedente Tav **4.d** adottata nel 2008, con evidenziati con appositi colori le azioni o elementi aggiunti, stralciati o sostituiti, nonché una specifica relazione illustrativa – fascicolo **REL ILL** "*Relazione Illustrativa di raffronto con*

l'adozione Dicembre 2008 Comune di Gazzo V.se Novembre 2009" – che riporta una serie di estratti comparativi e di raffronto incentrati sulle modifiche puntuali apportate ai vari elaborati del progetto urbanistico, quali gli estratti cartografici comparativi della Tav. 4, il rilievo delle variazioni apportate alle Azioni di Piano contenute nell' All. A alle Norme Tecniche e il raffronto delle modifiche alla Relazione di Progetto.

Questi elaborati, relativi al solo Comune di Gazzo Veronese, assumono una funzione strumentale e di sostegno alle valutazioni e autocertificazioni pertinenti agli elaborati di corredo al progetto urbanistico (VAS, autocertificazione VINCA e asseverazione Compatibilità Idraulica) e sono necessari per comprendere la natura e l'incidenza relativa – sostanzialmente migliorativa di contenimento e riduzione del carico urbanistico complessivo – delle modifiche introdotte. Tali elaborati, non assumendo particolare significatività ai fini del progetto urbanistico del PATI, non richiedono di essere adottati da tutti i Comuni componenti ed eventualmente potranno essere posti di corredo all'adozione del solo Comune di Gazzo Veronese, per tanto non sono inseriti negli elenchi a seguito riportati.

B - ELENCO ELABORATI

In merito all'elenco degli elaborati portati in adozione si rende necessario distinguere tra elenco **Elaborati PATI sostituitivi** rispetto alla precedente adozione che dovranno essere adottati da tutte le Amministrazioni comunali componenti il PATI stesso, ed elenco **Elaborati PATI confermati** già adottati e correttamente pubblicati dai tre Comuni di Concamarise, Salizzole e Sanguinetto ma che andranno ora riadottati dal solo Comune di Gazzo Veronese: a completezza dell'informazione, si fornisce anche un elenco **Elaborati revocati** rispetto alla precedente adozione del 2008

Infine, si rimanda alla SECONDA PARTE della presente Relazione per l'elenco completo degli **Elaborati PATI 2009** aggiornato agli elaborati finali di progetto sostituiti o confermati, completo anche dell'elenco elaborati **Elenco indagini specialistiche PATI**, quest'ultimi non soggetti ad adozione e già in possesso delle Amministrazioni comunali come prodotte per i pareri necessari alla sottoscrizione originale del 2008.

ELABORATI PATI SOSTITUITIVI

rispetto all'adozione 2008

da riadottare da parte di tutti i Comuni del PATI

N° Tavola	Titolo	Scala
Tavola 4.d 09	Carta della Trasformabilità Comune di Gazzo V.se Novembre 2009	1:10.000
Fascicolo N.T. All. A.09	All. A alle Norme Tecniche ATO Ambiti Territoriali Omogenei Intero territorio del P.A.T.I. Novembre 2009	
Fascicolo REL PR 09	Relazione di Progetto Intero territorio del P.A.T.I Novembre 2009	
DVD QC 09 e fascicolo REL QC 09	Quadro Conoscitivo 2009 e Relazione Quadro Conoscitivo Intero territorio del P.A.T.I. Novembre 2009	

Fascicoli elaborati Specialistici:

- **VAS 09** Novembre 2009 RAPPORTO AMBIENTE SUPPLETIVO - valutazione "scenario 2009" alternativo allo "scenario 2008" Comune di Gazzo V.se.
- **VAS 09** Novembre 2009 SINTESI NON TECNICA DEL RAPPORTO AMBIENTALE DELLA VAS - NOVEMBRE 2009.
- **VAS - ALL. C int** Novembre 2009 Autocertificazione relativa all'esclusione di effetti significativi sui siti della rete Natura 2000 - Comune di Gazzo V.se.
- **VAL - CI int** Novembre 2009 Asseverazione di compatibilità idraulica e relativa "Valutazione idraulica" - Comune di Gazzo V.se.

ELABORATI PATI CONFERMATI

già adottati e correttamente pubblicati dai Comuni di
Concamarise, Salizzole e Sanguinetto
e da riadottare dal Comune di Gazzo Veronese

N° Tavola	Titolo	Scala
Tavole	Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale	1:10.000
1.a	Comune di Salizzole	
1.b	Comune di Concamarise	
1.c	Comune di Sanguinetto	
1.d	Comune di Gazzo V.se	
	Dicembre 2008	
Tavole	Carta delle Invarianti	1:10.000
2.a	Comune di Salizzole	
2.b	Comune di Concamarise	
2.c	Comune di Sanguinetto	
2.d	Comune di Gazzo V.se	
	Dicembre 2008	
Tavole	Carta delle Fragilità	1:10.000
3.a	Comune di Salizzole	
3.b	Comune di Concamarise	
3.c	Comune di Sanguinetto	
3.d	Comune di Gazzo V.se	
	Dicembre 2008	
Tavole	Carta della Trasformabilità	1:10.000
4.a	Comune di Salizzole	
4.b	Comune di Concamarise	
4.c	Comune di Sanguinetto	
	Dicembre 2008	
Fascicolo	Norme Tecniche	
N.T.	Intero territorio del P.A.T.I.	
	Dicembre 2008	
Fascicolo	Relazione Tecnica	
REL TE	Intero territorio del P.A.T.I.	
	Dicembre 2008	
Fascicolo	Relazione sintetica	
REL SI	Intero territorio del P.A.T.I.	
	Dicembre 2008	
Fascicoli elaborati Specialistici:		
• VAS	Dicembre 2008	RAPPORTO AMBIENTE
• VAS – ALL. A	Dicembre 2008	Tavola d'Individuazione Azioni di Piano, in scala 1:20.000.

• VAS – ALL. B	Dicembre 2008	Tabelle di Valutazione delle Azioni di Piano e Tabelle di Valutazione con mitigazioni delle Azioni di Piano critiche.
• VAS – ALL. C	Dicembre 2008	Valutazione di Incidenza Ambientale (Fase di Screening) e relativo parere da parte degli Uffici Regionali.
• VAL – CI	Dicembre 2008	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA e relativo parere da parte degli Uffici Regionali del Genio Civile

ELABORATI REVOCATI

rispetto alla precedente adozione del 2008 da parte di tutti i Comuni del PATI

N° Tavola	Titolo	Scala
Tavola	Carta della Trasformabilità	1:10.000
4.d	Comune di Gazzo V.se Dicembre 2008	
Fascicolo N.T. All. A.	All. A alle Norme Tecniche ATO Ambiti Territoriali Omogenei Intero territorio del P.A.T.I. Dicembre 2008	
Fascicolo REL PR	Relazione di Progetto Intero territorio del P.A.T.I. Dicembre 2008	
DVD QC e fascicolo REL QC	Quadro Conoscitivo e Relazione Quadro Conoscitivo Intero territorio del P.A.T.I. Dicembre 2008	
Fascicoli elaborati Specialistici:		
• VAS	Dicembre 2008	SINTESI NON TECNICA DEL RAPPORTO AMBIENTALE DELLA VAS

SECONDA PARTE: RELAZIONE DI PROGETTO

ELABORATI PATI 2009

elaborati finali di progetto

N° Tavola	Titolo	Scala	Temi trattati
Tavole	Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale	1:10.000	1) Riesame degli elementi strutturali contenuti nel quadro conoscitivo;
1.a	Comune di Salizzole		2) Individuazione dei vincoli;
1.b	Comune di Concamarise		3) Individuazione pianificazione a livello superiore
1.c	Comune di Sanguinetto		
1.d	Comune di Gazzo V.se		
	Dicembre 2008		
Tavole	Carta delle Invarianti	1:10.000	Invarianti di natura:
2.a	Comune di Salizzole		1) geologica;
2.b	Comune di Concamarise		2) geomorfologia;
2.c	Comune di Sanguinetto		3) idrogeologica;
2.d	Comune di Gazzo V.se		4) paesaggistica ambientale;;
	Dicembre 2008		5) storico-monumentale e architettonica.
Tavole	Carta delle Fragilità	1:10.000	Individuazione di:
3.a	Comune di Salizzole		1) condizioni di fragilità del territorio;
3.b	Comune di Concamarise		2) soglie di disponibilità;
3.c	Comune di Sanguinetto		3) rischio per gli insediamenti e per l'ambiente;
3.d	Comune di Gazzo V.se		4) le condizioni di criticità
	Dicembre 2008		
Tavole	Carta della Trasformabilità	1:10.000	1) Indicazioni per lo sviluppo sostenibile;
4.a	Comune di Salizzole		2) Considerazioni sulle invarianti;
4.b	Comune di Concamarise		3) considerazioni sulle condizioni di criticità;
4.c	Comune di Sanguinetto		4) politiche e strategie territoriali per i settori ambientali, insediativi e infrastrutturali
	Dicembre 2008		
4.d 09	Comune di Gazzo V.se		
	Novembre 2009		
Fascicolo	Norme Tecniche		Direttive, prescrizioni, vincoli in correlazione con le indicazioni cartografiche
N.T.	Intero territorio del P.A.T.I.		
	Dicembre 2008		
Fascicolo	All. A alle Norme Tecniche ATO Ambiti Territoriali Omogenei		1) parametri teorici di dimensionamento;
N.T. All. A.09	Intero territorio del P.A.T.I.		2) obiettivi locali;
	Novembre 2009		3) l'individuazione grafica delle Azioni di Piano previste dal PATI;
			4) la descrizione delle Azioni di Piano previste dal PATI,
			5) il dimensionamento del carico insediativo delle singole ATO.

Fascicolo REL PR 09	Relazione di Progetto Intero territorio del P.A.T.I. Novembre 2009	Sostenibilità dei contenuti progettuali e dei criteri che hanno presieduto alla redazione del PATI, con specifica introduttiva attinente alle modifiche introdotte nel 2009
Fascicolo REL TE	Relazione Tecnica Intero territorio del P.A.T.I. Dicembre 2008	Esiti delle analisi e della concertazione e delle verifiche territoriali necessarie per la valutazione di sostenibilità ambientale e territoriale
Fascicolo REL SI	Relazione sintetica Intero territorio del P.A.T.I. Dicembre 2008	Sintesi delle scelte e degli obiettivi del PATI
DVD QC 09 e fascicolo REL QC 09	Quadro Conoscitivo 2009 e Relazione Quadro Conoscitivo integrativa Intero territorio del P.A.T.I. Novembre 2009	Banca dati alfanumerica e vettoriale contenente il quadro conoscitivo completo di cui all'art. 10 LRV 11/04 aggiornato al 2009, e relativa relazione illustrativa con specifica introduttiva attinente al rilievo delle modifiche introdotte nel 2009.

Fascicoli elaborati Specialistici:

• VAS	Dicembre 2008	RAPPORTO AMBIENTE
• VAS 09	Novembre 2009	RAPPORTO AMBIENTE SUPPLETIVO - valutazione scenario 2009 in elaborazione alla alternativa "scenario 2008" Comune di Gazzo V.se.
• VAS 09	Novembre 2009	SINTESI NON TECNICA DEL RAPPORTO AMBIENTALE DELLA VAS - NOVEMBRE 2009.
• VAS - ALL. A	Dicembre 2008	Tavola d'Individuazione Azioni di Piano, in scala 1:20.000.
• VAS - ALL. B	Dicembre 2008	Tabelle di Valutazione delle Azioni di Piano e Tabelle di Valutazione con mitigazioni delle Azioni di Piano critiche.
• VAS - ALL. C	Dicembre 2008	Valutazione di Incidenza Ambientale (Fase di Screening) e relativo parere da parte degli Uffici Regionali.
• VAS - ALL. C int	Novembre 2009	Autocertificazione relativa all'esclusione di effetti significativi sui siti della rete Natura 2000 - Comune di Gazzo V.se.
• VAL - CI	Dicembre 2008	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA e relativo parere da parte degli Uffici Regionali del Genio Civile
• VAL - CI int	Novembre 2009	Asseverazione di compatibilità idraulica e relativa "Valutazione idraulica" - Comune di Gazzo V.se.

ELABORATI INDAGINI SPECIALISTICHE PATI

elaborati utilizzati per i pareri necessari alla sottoscrizione originale del 2008

- Carte specialistiche agronomiche

Tavole in scala 1:10.000 per il Comune di Gazzo V.se:

- Tav. 2.1_Copertura Suolo Agricolo
- Tav. 2.2_Rete Ecologica
- Tav. 2.3_Superficie Agricola Utilizzata
- Tav. 2.4_Invarianti
- Tav. 2.5_Allevamenti
- Relazione Agronomica – Territorio di Gazzo V.se

Tavole in scala 1:10.000 suddivise per i Comuni di Concemarise, Salizzole e Sanguinetto:

- Tav. 1 – Copertura Suolo Agricolo
- Tav. 2 – Superficie Agricola Comunale
- Tav. 3 – Allevamenti e Rete Ecologica
- Relazione Agronomica – Territorio di Concemarise, Salizzole e Sanguinetto

Relazione agronomica – Intero Territorio

Tavole in scala 1:20000 – PATI INTERO TERRITORIO:

- AGR 1_Coperura Suolo Agricolo
- AGR 2_Rete Ecologica
- AGR 3_Superficie Agricola Utilizzata
- AGR 4_Invarianti
- AGR 5_Allevamenti

- Carte specialistiche geologiche in scala 1:20.000 – PATI INTERO TERRITORIO:

- C 05 01 – Carta Geolitologica
- C 05 02 – Carta Idrogeologica
- C 05 03 – Carta Geomorfologica

Relazione Geologica

PREMESSA

A seguito dell'approvazione della Legge Regionale n° 11/2004 "Norme per il governo del territorio", i comuni di Concamarise, Gazzo V.se, Salizzole e Sanguinetto (VR) hanno dato avvio alla redazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale ai sensi dell'art.15 e 16 della legge stessa, facendo proprie le finalità che la legge si è posta, con particolare riferimento al principio della *promozione e realizzazione di uno sviluppo durevole e sostenibile* e basando la propria attività progettuale sui criteri della *concertazione e partecipazione*.

• **La Procedura Concertata Amministrazioni Comunali/Regione Veneto**

Con deliberazioni di Giunta Comunale del Comune di **Gazzo Veronese** n.131 del 17.03.05, del Comune di **Concamarise** n.27 del 18.03.05, del Comune di **Salizzole** n.75 del 16.03.05, del Comune di **Sanguinetto** n.44 del 19.03.05, le relative Amministrazioni hanno richiesto l'attivazione di una procedura concertata con la Regione Veneto per la formazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) ai sensi degli art. 15 e 16 della L.R. 11/04, adottando un comune Documento Preliminare e relativa bozza di Accordo di Pianificazione.

Con presa d'atto del Dirigente Regionale arch. Vincenzo Fabris del 22.03.2005 prot. 211530/4701 è stato dato parere favorevole alla sottoscrizione dell'Accordo da parte della Regione e dei comuni.

In data 24.03.2005 la Regione Veneto ha sottoscritto con i Comuni summenzionati l'Accordo di Pianificazione in questione.

I diversi provvedimenti di Giunta Comunale sopra richiamati hanno anche espressamente costituito ai sensi dell'art. 4 della L.R. 11/04 l'avvio del procedimento per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) per la formazione del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale.

• **Concertazione, Partecipazione e Coinvolgimento sul Documento Preliminare: fase iniziale**

Con deliberazioni di Giunta Comunale del Comune di Gazzo Veronese n. 407 del 25.11.06, del Comune di Concamarise n. 76 del 27.11.06, del Comune di Salizzole n. 314 del 16.12.06, del Comune di Sanguinetto n. 107 del 20.11.06, a titolo "Approvazione modalità di effettuazione della Concertazione, Partecipazione e Coinvolgimento sui contenuti del Documento Preliminare alla progettazione del P.A.T.I. - Art. 5 e Art. 2 co. 2 lett. "c" Legge Regionale 23 Aprile 2004 n. 11" le relative Amministrazioni hanno approvato comuni modalità di effettuazione della Concertazione, Partecipazione e Coinvolgimento sui contenuti del Documento Preliminare, stabilendo nel contempo di delegare al Comune di Sanguinetto l'attivazione dell'Ufficio di Coordinamento di PATI.

Le Amministrazioni comunali di Concamarise, Gazzo V.se, Salizzole e Sanguinetto, hanno quindi concordemente attivato una procedura di COINVOLGIMENTO, PARTECIPAZIONE E CONCERTAZIONE AI SENSI DELLA L.R.V. 11/04, sviluppatasi in particolare con una serie di incontri di concertazione e partecipazione pubblica sul Documento Preliminare svolti a partire dal 4 dicembre 2006, in base alle seguenti specifiche.

I.1	ENTI PUBBLICI TERRITORIALI, AMMINISTRAZIONI E GESTORI DI SERVIZI Incontri finalizzati alla Concertazione o Partecipazione ai sensi art. 5 commi. 1 e 2 L.R. 11/04	Incontri aperti ai rappresentanti di: ▪ Enti territoriali, ▪ Amministrazioni provinciali interessate ▪ Amministrazioni comunali contigue ▪ Gestori di servizi di servizi pubblici e di uso pubblico ▪	Incontro intercomunale su invito Lunedì 11 dicembre 2006
------------	---	---	--

I.2	ASSOCIAZIONI ECONOMICHE E SOCIALI PORTATRICI DI RILEVANTI INTERESSI SUL TERRITORIO E DI INTERESSI DIFFUSI Incontri finalizzati alla Partecipazione ai sensi art. 5 comma 2 L.R. 11/04	Incontri aperti ai rappresentanti di: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Industriali, artigiani e commercianti ▪ Coltivatori e allevatori ▪ Tecnici e liberi professionisti ▪ Associazioni di protezione ambientale 	Incontri intercomunali su invito Lunedì 18 dicembre 2006
I.3	CITTADINANZA E ORGANIZZAZIONI LOCALI VARIE DI VOLONTARIATO OPERANTI NEL TERRITORIO Incontri finalizzati al Coinvolgimento ai sensi art. 2 co. 2 lett. "c" L.R. 11/04	Incontri aperti a: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Cittadinanza ▪ Rappresentanti politici e sindacali locali ▪ Organizzazioni locali varie no profit di volontariato ▪ 	14 incontri comunali parte su invito e parte sulla diffusione informazione a partire dal 4 dicembre 2006 al 18 gennaio 2007

Gli incontri sono stati organizzati dallo studio di progettisti del PATI e dal **Comune di Sanguinetto**, che è stato nominato "Ufficio di Coordinamento" a rappresentanza degli altri tre Comuni, con il compito di coordinare e organizzare in collaborazione con i tecnici le operazioni di completamento delle diverse fasi progettuali, mantenendo i contatti con le Amministrazioni Regionale e Provinciale nella definizione e nell'attuazione delle procedure.

• Concertazione, Partecipazione e Coinvolgimento sul Documento Preliminare: fase conclusiva

Con deliberazioni di Giunta Comunale del Comune di Gazzo V.se n. 328 del 20.09.2007, del Comune di Concamarise n. 47 del 27.09.07, del Comune di Salizzole n. 132 del 23.10.07, del Comune di Sanguinetto n. 72 del 04.09.07, a titolo "*Documento Preliminare di PATI – Presa d'atto della conclusione della fase di concertazione sul Documento Preliminare art. 5 LR. N° 11/04*" le relative Amministrazioni hanno preso atto dell'espletamento della fase di concertazione e, sulla scorta del punto 6.b dell'Accordo di Programma firmato, hanno dato rilievo alle risultanze della concertazione avvenuta e proceduto sulla base delle risultanze emerse nella "*Relazione Conclusiva della fase di concertazione sul Documento Preliminare*" alla stesura del "Documento Preliminare post Concertazione", che ha visto l'inserimento della sintesi dei principali elementi, contributi e obiettivi emersi nel testo originale già adottato dalle Giunte Comunali e ha dato l'avvio alla fase progettuale vera e propria in copianificazione con la Regione Veneto, fase che si è conclusa nell'estate del 2008.

Grazie agli incontri, attivati coinvolgendo i diversi soggetti portatori di interessi diffusi, pubblici e privati, attraverso l'invito a produrre i proprio contributi e/o osservazioni sugli incontri avvenuti ed sui temi trattati, è stato possibile effettuare un'analisi approfondita delle principali tematiche relative alla lettura del territorio (in riferimento al Quadro Conoscitivo), delle dinamiche in atto sul territorio e delle problematiche che il PATI deve affrontare, con particolare riferimento agli obiettivi principali definiti dal Documento Preliminare.

1. I COMUNI DEL PATI: CONCAMARISE, GAZZO VERONESE, SALIZZOLE E SANGUINETTO

Le trasformazioni interne ai territori comunali e ancor più quelle che hanno interessato il contesto territoriale, hanno richiesto una riformulazione complessiva non solo della "disciplina" delle trasformazioni, ma anche della struttura dello strumento di pianificazione che riunisce quattro realtà territoriali facenti parte dello stesso contesto ambientale, insediativo, relazionale, sulla base delle disposizioni della L.R.V. 11/04.

Un primo bilancio qualitativo dei risultati acquisiti con la gestione urbanistica dei viginti P.R.G. ha permesso di riconoscere esiti positivi, tenendo conto che alcune scelte progettuali sono ancora in corso nei comuni dotati di strumentazione urbanistica più recente.

Oggi, date le potenzialità offerte dalla nuova disciplina urbanistica, la pianificazione si è basata su una **riflessione sistemica** nella lettura di un territorio che non si è limitata all'analisi delle questioni all'interno dei limiti amministrativi dei singoli comuni, ma si è allargata a un sistema di tematiche e di rapporti più ampi, in modo da evidenziare anche limiti e difficoltà oggettive sulle quali è necessario operare con il PATI.

Le problematiche connesse alla qualità ambientale degli spazi urbani e degli spazi aperti, alla sostenibilità delle scelte in un quadro di bilanciamento generale delle risorse consumate/prodotte, sono diventate temi centrali nella pianificazione urbanistica e richiedono oggi nuovi modelli di piano.

La novità dello strumento del PATI è in primis quindi la necessità di lavorare per sistemi e per tematiche capaci di accomunare il territorio dei quattro comuni legandolo al contesto prima di tutto ambientale, ma anche e non secondariamente a quelli insediativo e relazionale.

Il territorio della bassa pianura veronese, pur caratteristico nella peculiarità di alcuni luoghi e nella ricchezza delle tematiche ambientali, culturali e artistiche, si ritrova spesso a fare i conti con una serie di potenzialità inesprese, dovute a problemi legati in primo luogo alla rete della viabilità e alla necessità di fruire dei maggiori servizi alla persona facendo riferimento soprattutto a comuni limitrofi di rango superiore.

Le caratteristiche insediative, sia abitative che produttive, sono state sempre legate al tema della viabilità, spesso trovandosi a fare i conti con segni sul territorio esistenti a livello di possibilità progettuale, ma inespressi nella realtà, anche se di fatto capaci di condizionare non solo la pianificazione del territorio ma il vivere stesso la realtà locale.

Si tratta ad esempio del segno "progettuale" della Variante alla ex SS 10 (oggi SR 10), e della necessità reale di progettare viabilità alternative a quelle che nel tempo hanno fatto di almeno due dei quattro paesi (Gazzo attraverso la frazione di Roncanova, tutto il comune di Sanguinetto e Concamarise attraverso la previsione di aree a servizio del tracciato viabilistico in progetto) nodi di attraversamento da parte del traffico pesante, condizionando l'uso del territorio, la fruizione di servizi alla persona, la progettazione di ambiti di sviluppo dei paesi.

Ai segni in progetto da anni si sommano oggi i segni di una necessaria viabilità di collegamento extraterritoriale, come ad esempio il corridoio dell'Autostrada Nogara-Mare.

Il **tema della viabilità** è quindi uno dei temi centrali di tutto il progetto, sia nel collegamento necessario tra i capoluoghi e le frazioni, sia nella relazione da potenziare tra comuni limitrofi in funzione dell'utilizzo di servizi messi a sistema, sia nella valorizzazione dei percorsi di lettura locale del territorio e dell'ambiente, in una sottolineatura puntuale dei nodi locali da valorizzare e da conoscere lungo i percorsi secondari: le corti, i piccoli manufatti legati alla tradizione, i corsi d'acqua e la loro natura, i punti naturalistici più interessanti, senza dimenticare i tesori dei centri storici legati alla storia dei paesi, i castelli, i campanili, le abitazioni memoria di una storia viva ancora oggi nei paesi e nelle loro tradizioni.

Insieme al tema dell'accessibilità e del muoversi è oggi centrale il **tema dell'abitare**, ma non nella semplice accezione legata al fabbisogno abitativo.

Il tema dell'abitare viene letto nel più ampio tema del vivere la realtà, in un territorio dove spesso l'abitare e il lavorare si compenetrano, dove il luogo del lavoro è nato in un

recente passato nello stesso luogo dell'abitare, dando vita alla realtà così caratteristica del territorio della bassa pianura veronese, in cui particolari congiunture economiche hanno lasciato il loro segno leggibile oggi nel tema delle attività produttive puntiformi e diffuse legate spesso alla lavorazione del mobile d'arte, ma non solo.

L'abitare diventa quindi tema di riflessione, soprattutto nella previsione di chi verrà ad abitare nei quattro comuni, ma anche nella riflessione più ampia sul tema del perché scegliere oggi di abitare nella bassa pianura veronese.

Ed ecco che si delineano i primi temi progettuali, leggibili sulle cartografie di progetto: la necessità degli abitanti di rimanere legati alla propria terra di origine, la qualità della vita data anche dalla qualità degli spazi privati, la necessità di valorizzare l'esistente e le ricchezze del territorio attraverso la promozione della zona e delle sue risorse, la necessità di pensare a spazi differenziati e integrati, la riqualificazione di ambiti da valorizzare, la necessità di fare sistema con il territorio circostante.

Le dinamiche sociali ed economiche nazionali di oggi si leggono anche a livello locale: pochi figli, giovani che se ne vanno dai piccoli centri, pochi servizi e popolazione sempre più anziana. La progettazione si confronta con la realtà e cerca allora di favorire quelle scelte, quelle azioni che potrebbero fare da volano per un rilancio e uno sviluppo del territorio dei quattro comuni.

Una riflessione sulla qualità dell'abitare è allora necessaria: abitare e vivere, cioè uscire, fare la spesa, passeggiare, aver bisogno di servizi ospedalieri, fare sport, andare a scuola. Si tratta di domande concrete che l'abitante fa al PATI, e per quel che è stato possibile le scelte progettuali hanno cercato di porsi come possibile risposta, riconoscibile anche a livello di segno sul territorio, alle necessità espresse da chi nei quattro comuni, abita, lavora, passa, gioca, vive.

Le problematiche affrontate dal PATI sono state allora di due ordini, legate alla definizione di obiettivi specifici espressi già nel Documento Preliminare:

- **Le problematiche di area vasta**, (più estesa del territorio del PATI), che riguardano soprattutto il riequilibrio nella distribuzione delle funzioni territoriali e il riordino del sistema relazionale. Esse sono risolte (o mitigate) espressamente per i comuni coinvolti nel Piano, ma implicitamente forniscono elementi per la costruzione di un quadro di coerenza con lo sviluppo delle aree esterne (demandandone l'eventuale recepimento alla pianificazione di livello superiore).

- **Le problematiche locali**, legate alla specificità dei quattro comuni, che riguardano soprattutto il sistema ambientale, la qualità degli spazi urbani, il sistema dei collegamenti tra paesi e frazioni, la valorizzazione del territorio. Per essi il PATI individua le azioni strategiche e ne delega l'attuazione al PI in un quadro coerente di direttive e norme.

In questa ottica ognuno dei quattro comuni è al tempo stesso unico nelle sue caratteristiche e peculiarità ma anche parte di un sistema territoriale e ambientale del quale condivide questioni e problematiche, pur nella lettura specifica del sistema insediativo, economico-produttivo, relazionale, come di seguito evidenziato.

Il Comune di Concamarise, circa 1000 abitanti in un costante ed equilibrato rapporto tra saldo naturale e saldo sociale, per una superficie di 8,2 kmq., il comune è caratterizzato da un territorio agricolo legato alla produzione di colture specializzate (soprattutto tabacco) che hanno lasciato nel tempo i loro segni sul territorio.

Frazione di Concamarise è Valmorsel, nucleo abitato che si è sviluppato in direzione di Salizzole e che con quest'ultimo condivide parte della frazione.

La caratteristica insediativa del paese è la presenza di due nuclei centrali: uno di origine recente, imperniato sulla presenza della chiesa (risalente agli anni '60), del municipio e della scuola elementare (che oggi vede la presenza di alcuni servizi alla persona come la Posta e la farmacia), situato al crocevia di via Capitello, l'altro di natura storico-testimoniale: quest'ultimo è una porzione di territorio legata al passato, con la chiesa antica oramai sconosciuta, la scuola materna e il nucleo delle corti rurali più antiche e caratteristiche del paese, che ancora oggi testimoniano di un passato legato alle ricche

famiglie proprietarie terriere.

Le due anime del paese si snodano lungo un sistema di strade e di attività legate alla terra ma anche all'artigianato, vista la presenza di numerose attività artigianali che oggi si ritrovano sia diffuse all'interno del territorio rurale, sia all'interno dei due ambiti prevalentemente artigianali esistenti, di cui quello in Loc. Ca' del Micheli è di più recente realizzazione.

Il **Comune di Gazzo Veronese**, è caratterizzato da una superficie territoriale molto ampia (56,74 kmq), per 5579 abitanti. Il Comune ha tre frazioni principali (Roncanova, Maccacari e Correzzo) e due frazioni minori, legate soprattutto al territorio agricolo (San Pietro in Valle e Pradelle).

La doppia natura del comune, allo stesso tempo agricola e produttiva, vede la convivenza di attività legate all'agricoltura, di iniziative e attività legate alla tutela dell'ambiente e del paesaggio, ma anche di numerose attività legate all'artigianato e all'industria, tanto che risultano insistere sul territorio del comune attività industriali per un totale di addetti pari a circa il 57% della forza lavoro occupata.

I principali servizi alla persona (municipio, impianti sportivi, poste, servizi bancari, scuole) sono concentrati soprattutto nella frazione di Roncanova, anche se ciascuno dei nuclei è caratterizzato da una precisa identità e autonomia, ed è ricco di elementi, edifici e attività che rendono il territorio del comune caratteristico e originale, nell'utilizzo degli spazi sia comuni che privati e nel forte legame con le tradizioni locali.

Grazie alle risorse naturali e paesaggistiche presenti nel territorio (come il Piano ambientale della Palude del Busatello), ma anche a una serie di iniziative culturali legate alla ricchezza di ritrovamenti archeologici nel territorio, il Comune è oggi in una fase di sviluppo della sua capacità turistico-ricettiva che il PATI introduce nei suoi aspetti principali per trovare maggiore dettaglio nel PI.

Diversa è la natura del **Comune di Salizzole**, che ha la superficie di 30,6 kmq per 3757 abitanti. Il Capoluogo, che ospita i principali servizi al cittadino (chiesa, biblioteca, municipio, scuola media, campi sportivi...), ha come fulcro il caratteristico castello risalente al XIII sec, di recente restauro.

Le frazioni (Engazzà, Valmorsel, Bionde) sono caratterizzate ciascuna da una specifica identità, vista anche la presenza in ciascuna di edifici legati alla tradizione del territorio. Non solo le frazioni a Salizzole rivendicano la loro identità, ma anche località corrispondenti a nuclei insediativi legati al passato, ad esempio La Gabbia, o la Loc. Campagnola.

Il territorio comunale vede la presenza di numerosissime attività legate alla produzione del mobile, per una forza lavoro occupata di più del 50% del totale.

Il **Comune di Sanguinetto** è composto da un ampio centro compatto corrispondente all'originario nucleo storico individuato come "Capo di Sotto" dagli atlanti regionali dei centri storici.

Il Comune di Sanguinetto, che per conformazione ha una densità territoriale molto elevata (295,6 ab/kmq), ha una superficie territoriale di 13,56 kmq, per un totale di 4118 abitanti.

Il nucleo principale si snoda prevalentemente lungo la SR 10, che entra in paese all'altezza dell'Oratorio delle Tre Vie provenendo da Cerea.

Le attività artigianali/industriali e commerciali (che occupano circa il 54% della forza lavoro occupata) sono dislocate soprattutto all'interno delle ampie zone produttive e artigianali presenti sul territorio, previste soprattutto lungo la strada-mercato ex SS10, al tempo stesso risorsa economica e "taglio ambientale", carica di opportunità ma anche di traffico pesante in attraversamento del centro del paese, in direzione di Mantova.

Il carattere insediativo del comune si differenzia da quello degli altri tre, essendo caratterizzato da un edificato compatto e qualificato da un mix funzionale soprattutto nel già citato centro storico di "Capo di Sotto", di cui è fulcro il castello scaligero che ospita il Municipio.

Il centro di Sanguinetto è caratterizzato da una serie di edifici testimonianza del passato e oggi riqualificati e restaurati: ad esempio risalgono al '600 la Chiesa e il Convento di S.Maria delle Grazie.

All'ingresso del paese, passata la frazione di Venera (suddivisa nel territorio di tre comuni confinanti: Casaleone, Sanguinetto e Cerea), è caratteristico l'Oratorio delle Tre Vie o chiesa della Rotonda databile a metà del 1700 costruito su disegno dell'architetto Alessandro Pompei.

La frazione di Venera, dislocata lungo la SR 10, necessita oggi di risposte progettuali operative, volte alla riqualificazione dell'abitato e degli spazi aperti, per un migliore collegamento con il centro del paese, e per la realizzazione di una migliore autonomia funzionale legata al tema della qualità del vivere e dell'abitare.

2. CRITERI PER LA COSTRUZIONE DI UN PROGETTO SOSTENIBILE PER IL TERRITORIO

Ha ormai più di vent'anni la prima definizione di "*Sviluppo Sostenibile*" contenuta nel Rapporto Burtland 1987 e poi ripresa dalla Commissione mondiale sull'ambiente e lo sviluppo dell'ONU (World Commission on Environment and Development, WCED): "*lo Sviluppo Sostenibile è uno sviluppo che soddisfa le esigenze del presente senza compromettere la possibilità per le generazioni future di soddisfare i propri bisogni*".

Una successiva definizione di Sviluppo Sostenibile, in cui è inclusa invece una visione più globale, è stata fornita, nel 1991, dalla World Conservation Union, UN Environment Programme and World Wide Fund for Nature, che lo identifica come "*...un miglioramento della qualità della vita, senza eccedere la capacità di carico degli ecosistemi di supporto, dai quali essa dipende*". Nello stesso anno Hermann Daly ricondusse lo Sviluppo Sostenibile a tre condizioni generali concernenti l'uso delle risorse naturali da parte dell'uomo:

- il tasso di utilizzazione delle risorse rinnovabili non deve essere superiore al loro tasso di rigenerazione;
- l'immissione di sostanze inquinanti e di scorie nell'ambiente non deve superare la capacità di carico dell'ambiente stesso;
- lo stock di risorse non rinnovabili deve restare costante nel tempo.

L'introduzione di questo concetto all'interno della progettazione di un territorio porta alla necessità di rivedere alcuni dei concetti fondamentali della pianificazione territoriale, traducendo i concetti generali e astratti in azioni che riguardano il modo di vivere, di consumare, di comportarsi.

Legare un concetto generale a pratiche di vita è possibile attraverso una lettura sistematica e organica degli strumenti generali della pianificazione del territorio, con la consapevolezza che gli obiettivi generali e le azioni previste dal PATI sono strettamente legate all'utilizzo pratico degli spazi e dei territori da parte di chi ci vive e li vive, in una prospettiva più ampia di quella legata alla contingente necessità di risolvere problematiche puntuali.

Le strategie di sostenibilità ambientale emerse nelle **recenti esperienze di pianificazione in ambito nazionale ed europeo**, possono essere schematizzate come segue:

- evitare il consumo di risorse rinnovabili (ad esempio acqua e energia) a ritmi superiori alla capacità del sistema naturale di ricostruirle;
- limitare al minimo il consumo di risorse non rinnovabili (tra cui il suolo);
- evitare di emettere inquinanti in quantità tale da eccedere le capacità di assorbimento e trasformazione di aria, acqua, suolo;
- mantenere la qualità dell'aria, dell'acqua, del suolo a livelli sufficienti per sostenere la vita ed il benessere dell'uomo, nonché la vita animale e vegetale;
- mantenere e, ove possibile, aumentare la biomassa e la biodiversità.

All'art. 2 – **Contenuti e finalità**, la **LRV 11/04** stabilisce che:

1. *La presente legge stabilisce criteri, indirizzi, metodi e contenuti degli strumenti di pianificazione, per il raggiungimento delle seguenti finalità:*

- a) *promozione e realizzazione di uno sviluppo sostenibile e durevole, finalizzato a soddisfare le necessità di crescita e di benessere dei cittadini, senza pregiudizio per la qualità della vita delle generazioni future, nel rispetto delle risorse naturali;*
- b) *tutela delle identità storico-culturali e della qualità degli insediamenti urbani ed extraurbani, attraverso la riqualificazione e il recupero edilizio ed ambientale degli aggregati esistenti, con particolare riferimento alla salvaguardia e valorizzazione dei centri storici;*
- c) *tutela del paesaggio rurale, montano e delle aree di importanza naturalistica;*
- d) *utilizzo di nuove risorse territoriali solo quando non esistano alternative alla riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente;*
- e) *messa in sicurezza degli abitati e del territorio dai rischi sismici e di dissesto idrogeologico;*
- f) *coordinamento delle dinamiche del territorio regionale con le politiche di sviluppo nazionali ed europee. (...)*

Con riferimento al Piano di Assetto del Territorio Intercomunale, questi temi possono essere tradotti in:

- ordinato sviluppo del territorio, dei tessuti urbani e del sistema produttivo;
- compatibilità dei processi di trasformazione del suolo con la sicurezza e la tutela dell'integrità fisica e con l'identità culturale del territorio;
- miglioramento della qualità della vita e della salubrità degli insediamenti;
- riduzione della pressione degli insediamenti sui sistemi naturali e ambientali, anche attraverso opportuni interventi di mitigazione degli impatti;
- miglioramento della qualità ambientale, architettonica e sociale del territorio urbano e la sua riqualificazione;
- consumo di nuovo territorio solo quando non sussistano alternative derivanti dalla sostituzione dei tessuti insediativi esistenti, ovvero dalla loro riorganizzazione e riqualificazione;
- miglioramento del bilancio energetico del territorio e del suo patrimonio edilizio.

Sulla scorta di tali presupposti, i principali elementi su cui si fonda il PATI di Concamarise, Gazzo Veronese, Salizzole e Sanguinetto sono:

- ***Una componente di salvaguardia e valorizzazione della complessità ambientale del territorio nella direzione dello sviluppo sostenibile***, con la tutela dei beni storico-culturali-ambientali da inserire nei processi di complessiva riqualificazione della vita degli insediamenti. Tale salvaguardia viene garantita attraverso la lettura del territorio declinata all'interno delle tavole dei Vincoli (Tav. 1), delle Invarianti (Tav. 2), delle Fragilità (Tav. 3) e della Trasformabilità (Tav. 4), in coerenza con gli strumenti urbanistici vigenti, compresi quelli di ordine sovraordinato e con la lettura concertata dei temi ambientali, naturalistici, paesaggistici, geologici, idrogeologici, idraulici.

- ***Una significativa componente progettuale di innovazione***, in coerenza con la formulazione di nuovi assetti compatibili per governare lo sviluppo del territorio offerti dalla legislazione regionale, anche attraverso il ricorso a nuovi strumenti operativi, in coerenza con la normativa regionale vigente.

In sintesi, il PATI ha operato affrontando i problemi urbanistici sulla base dei contenuti di attualità relativi alle problematiche territoriali, ambientali ed ecologiche, nella direzione di far corrispondere a equilibrati incrementi dell'impegno di suolo un complessivo innalzamento della qualità territoriale, in un percorso di progettazione accompagnato dalla redazione degli strumenti progettuali finalizzati alla verifica delle scelte operate nell'ottica di una progettazione sostenibile, verificando le scelte operate attraverso la redazione di strumenti operativi quali la VAS e la VINCA.

3. IL PATI: OBIETTIVI E STRATEGIE

3.1 - Obiettivi generali del PATI

Le scelte strategiche del PATI dei Comuni di Concamarise, Gazzo Veronese, Salizzole e Sanguinetto sono maturate ai livelli delle diverse fasi della progettazione territoriale, implementando alle scelte generali già presenti nella strumentazione urbanistica vigente in ciascuno dei territori considerati, la riflessione sulle problematiche emergenti e sulle risorse disponibili, via via individuate dal lavoro di analisi. La definizione di un quadro conoscitivo completo e il coinvolgimento della cittadinanza e di tutti i soggetti aventi interessi e competenze sul territorio "a monte" dell'iter progettuale hanno portato a un disegno strategico del territorio definibile in alcune linee principali relativamente all'impostazione del Piano stesso, così riassumibili:

- Scelta di fondare il Piano sulla conoscenza approfondita della realtà del territorio, in tutte le sue componenti e nelle loro reciproche interrelazioni, con un metodo di analisi spiccatamente interdisciplinare e fin dalle prime fasi della progettazione, utilizzando le informazioni all'interno del percorso di redazione delle scelte di sviluppo strategico del territorio.

In questa logica la formazione del quadro conoscitivo non si è limitata alla costruzione di un catalogo delle informazioni associate alle competenze dei principali soggetti di governo del territorio (Comune, Provincia, Regione, Enti di gestione), e organizzato attraverso l'analisi delle matrici previste negli atti di indirizzo pubblicati sul BUR n°105 del 22 ottobre 2004, (e successive modificazioni) ma ha costituito una parte integrante del percorso di redazione del sistema di riferimento strutturale e operativo del progetto di piano.

- Scelta di redigere un Piano urbanistico coerente con gli aspetti relativi alla tutela ambientale e paesaggistica del territorio, con l'obiettivo di salvaguardare la specificità territoriale dei quattro comuni valorizzandone le caratteristiche di unicità in un dialogo continuo tra le scelte funzionali e la tutela del paesaggio.

In questo percorso la definizione delle scelte progettuali ha l'obiettivo di implementare la qualità paesaggistico/ambientale con le scelte contingenti di progettazione e di sviluppo socio economico.

- Scelta di implementare il Piano con gli aspetti ambientali, verificando le scelte infrastrutturali, insediative, produttive, sotto il profilo dello sviluppo sostenibile (l'attivazione prevista dall'art. 4 della Legge 11/04, della procedura della VAS va in questa direzione).

- Scelta di contenere e gestire l'espansione delle nuove aree insediative per la residenza, per la produzione e il commercio, nei limiti di un corretto dimensionamento legato sia alle dinamiche insediative che alla lettura dati dall'analisi demografica, in coerenza con previsioni realistiche e le necessarie azioni di tutela del territorio.

- Scelta di rispondere alla domanda di qualità della vita, equilibrando la previsione e la dislocazione dei servizi e delle aree verdi.

- Scelta di specificare e individuare una serie di direttive operative, i "compiti del P.I.", il più possibile realistiche e chiare, in attuazione della legge regionale vigente e capaci di mettere a sistema l'intervento di attori e risorse sia pubblici che privati.

- Scelta di confrontare le scelte territoriali e le verifiche vincolistiche con un riferimento e un'ottica sovracomunali, soprattutto relativamente alle tematiche di preminente interesse paesaggistico e ambientale.

L'idea fondamentale del PATI è quella di associare la trasformazione del territorio con il risanamento ambientale e paesaggistico, la riqualificazione degli spazi dei centri urbani e della campagna utilizzando in maniera sistematica gli strumenti della perequazione urbanistica e del credito edilizio.

La riflessione generale ha portato quindi alla verifica di tematiche progettuali da inserire all'interno del PATI, sia a livello ambientale, che socioeconomico, che storico, che relazionale.

I quattro comuni hanno una serie di interessi e di relazioni comuni, che sono stati ordinati a livello progettuale negli elaborati del PATI, sulla base della conferma (e approfondimento) degli obiettivi generali (ma non generici) definiti in sede di redazione del Documento Preliminare sottoscritto in copianificazione con la Regione Veneto.

Sulla base delle scelte relative all'impostazione del Piano, gli **obiettivi generali del PATI** sono i seguenti:

Obiettivo 1 - Sviluppo socio-economico del territorio attraverso la valorizzazione delle risorse presenti, la razionalizzazione e il potenziamento della rete infrastrutturale e del sistema dell'accessibilità.

Obiettivo 2 - Riqualificazione strutturale della struttura insediativa esistente, tutelando e valorizzando le invarianti di natura fisica, ambientale, culturale, storico-testimoniale ed definendo i limiti e delle condizioni di sostenibilità degli interventi e/o delle trasformazioni del territorio.

Obiettivo 3 - Tutela e valorizzazione dei molti edifici di valore storico-architettonico, culturale, monumentale e testimoniale e i relativi spazi ineditati di carattere pertinenziale, favorendo il mantenimento della popolazione esistente e promuovendo azioni di sviluppo urbano calibrato con la tutela dei caratteri prevalentemente rurali del territorio.

Gli obiettivi generali sono articolati in **Obiettivi Specifici** all'interno dei sistemi territoriali utilizzati per la lettura del territorio e la progettazione, come meglio specificato all'interno della Relazione Sintetica.

Il perseguimento degli obiettivi di progetto avviene attraverso la definizione di azioni progettuali legate alle specificità del territorio del PATI, suddiviso in Ambiti Territoriali Omogenei, come di seguito specificato.

3.3 – Il sistema degli Ambiti Territoriali Omogenei

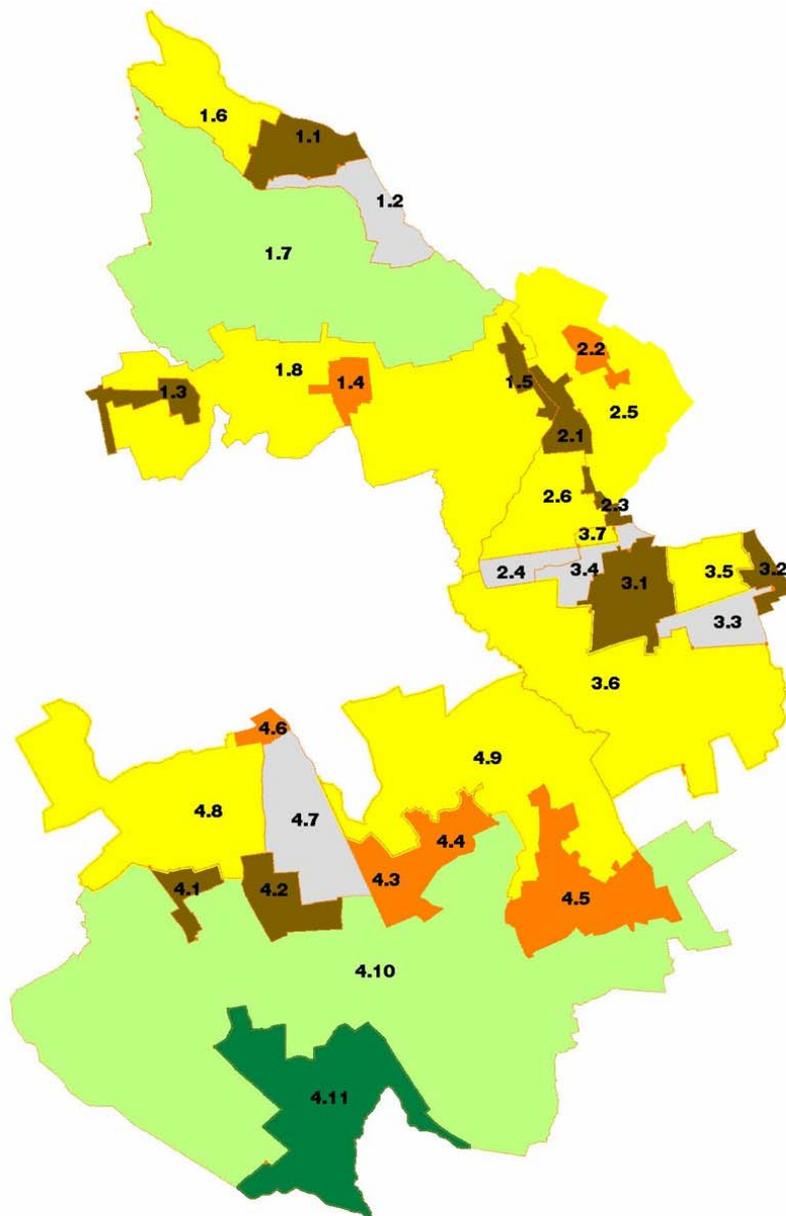
La valutazione dei caratteri dei territori comunali, dai punti di vista geografico, storico, paesaggistico e insediativo, ha permesso di individuare la possibile articolazione delle linee strategiche e progettuali per le sue diverse parti.

Nella suddivisione del territorio in Ambiti Territoriali Omogenei (ATO) si è perciò tenuto conto dei caratteri costitutivi, fisico-morfologici, come delle linee progettuali strategiche emerse durante la redazione del PATI.

Il PATI suddivide gli ATO nei seguenti tipi:

- ATO "A" – residenziale
- ATO "B" – mista a dominante residenziale
- ATO "C" – produttiva
- ATO "D" – paesaggistica di tutela
- ATO "E" – agricola di tutela
- ATO "F" – agricola

Gli ATO nel territorio del PATI vengono così suddivisi:



INDIVIDUAZIONE AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - A.T.O.

-  - sottosistema **A.T.O. RESIDENZIALI**
-  - sottosistema **A.T.O. MISTE A DOMINANTE RESIDENZIALE**
-  - sottosistema **A.T.O. PRODUTTIVE**
-  - sottosistema **A.T.O. PAESAGGISTICHE DI TUTELA**
-  - sottosistema **A.T.O. AGRICOLE DI TUTELA**
-  - sottosistema **A.T.O. AGRICOLE**

COMUNE	ATO			TIPO	NOME
Salizzole	1	1	1.1	A	Salizzole
	1	2	1.2	C	a.p. Salizzole
	1	3	1.3	A	Engazzà
	1	4	1.4	B	Bionde
	1	5	1.5	A	Valmorsel
	1	6	1.6	F	Salizzole campagna nord
	1	7	1.7	E	Salizzole campagna centro
	1	8	1.8	F	Salizzole campagna sud
Concamarise	2	1	2.1	A	Concamarise
	2	2	2.2	B	Piazza
	2	3	2.3	A	Canove
	2	4	2.4	C	a.p. Ca' de Micheli
	2	5	2.5	F	Concamarise campagna nord-est
	2	6	2.6	F	Concamarise campagna sud-ovest
Sanguinetto	3	1	3.1	A	Sanguinetto
	3	2	3.2	A	Venera
	3	3	3.3	C	a.p. Sanguinetto sud-est
	3	4	3.4	C	a.p. Sanguinetto nord
	3	5	3.5	C	Sanguinetto campagna-est
	3	6	3.6	F	Sanguinetto campagna
	3	7	3.7	F	Sanguinetto campagna nord
Gazzo	4	1	4.1	A	S. Pietro-Pradelle
	4	2	4.2	A	Gazzo Veronese
	4	3	4.3	B	Roncanova
	4	4	4.4	B	Correzzo
	4	5	4.5	B	Maccacari
	4	6	4.6	B	Paglia
	4	7	4.7	C	a.p. Gazzo Veronese
	4	8	4.8	F	Gazzo campagna nord-ovest
	4	9	4.9	F	Gazzo campagna nord-est
	4	10	4.10	E	Gazzo campagna sud
	4	11	4.11	D	Busatello

Le potenzialità edificatorie suddivise per ciascun ATO, sono distinte in:

a) **Residenziale:** comprendente la funzione residenziale e quelle commerciali, direzionali e artigianali di servizio quando compatibili con la residenza, con il carico insediativo residenziale complessivo integrato che andrà articolato dal PI in:

- **crediti edilizi:** è la volumetria realizzabile a seguito della formazione di crediti edilizi all'interno dell'ATO: può essere trasferita su altri ATO;
- **riqualificazione:** è la volumetria realizzabile a seguito degli interventi di riconversione/riqualificazione: non può essere trasferita su altri ATO;
- **nuova edificazione:** è la nuova volumetria realizzabile, al netto degli interventi di completamento già previsti nel previgente PRG; non può essere trasferita su altri ATO se non nei limiti previsti dalle norme tecniche.

b) **Produttivo:** comprende le funzioni non residenziali (industriali e artigianali, agroindustriali, commerciali e direzionali, turistico-ricettive) in contesti misti o specializzati: non può essere trasferita su altri ATO se non nei limiti previsti dalle norme tecniche.

c) **Servizi:** comprende la superficie da destinare a servizi pubblici o di uso pubblico. Poichè la dotazione esistente e prevista dal previgente PRG è adeguata al conseguimento degli obiettivi del PATI, ogni variazione deve essere compensata preferibilmente

nell'ambito del medesimo ATO, salvo che per gli ATO agricoli e paesaggistici per i quali gli standard dovranno essere compensati negli ATO a carattere residenziale immediatamente limitrofi. Le aree già destinate a verde pubblico ricadenti in area agricola, potranno essere confermate come parchi rurali ove sia garantita, anche con convenzione pubblico/privata, la fruizione da parte della cittadinanza.

3.4 - Obiettivi generali articolati per sistemi territoriali: gli obiettivi specifici e le azioni di piano

A integrazione delle disposizioni generali delle Norme Tecniche il PATI definisce una specifica disciplina puntuale degli Ambiti Territoriali Omogenei (ATO), indicando per ciascun ATO gli specifici obiettivi locali, o azioni di piano, e le relative indicazioni puntuali assegnate.

All'interno di ciascun Ambito Territoriale Omogeneo, le azioni volte al raggiungimento degli obiettivi strategici del PATI sono rivolte alla progettazione dell'ambiente (naturale ed edificato), degli insediamenti (nelle trasformazioni residenziali, produttive e commerciali, nella tutela del patrimonio edilizio, dell'ambiente e del sistema socio-economico), nella riqualificazione/valorizzazione degli insediamenti, e della progettazione del sistema dell'accessibilità (relativamente alla viabilità di connessione territoriale e alla viabilità comunale).

Nella definizione degli obiettivi specifici per ciascun ATO, ogni azione di piano è identificata all'interno dello specifico allegato alle Norme Tecniche da un codice localizzativo composto da: N°comune - N°Ato - N°prog, che trova corrispondenza con le tavole grafiche di identificazione azioni.

Tutte le azioni, come specificato ed esplicitato nell'apposito fascicolo **"NT All. A – All. A alle Norme Tecniche A.T.O. – Ambiti Territoriali Omogenei"** sono state codificate secondo 11 codici gruppi riconducibili a 3 ordini di azioni: per alcuni gruppi di azioni è stata anche sviluppata una serie di "specifiche" identificabili con l'aggiunta al codice gruppo di un secondo numero separato da un punto.

Per alcune azioni è stato riscontrato una compresenza di più gruppi di azione che hanno dato origine a delle "combinazioni" di azioni.

Le azioni dei diversi ATO sono state ordinate secondo i suddetti "gruppi" e/o possibili diverse "combinazioni" dei gruppi stessi: si riporta in seguito la codifica delle azioni, relativamente all'identificazione di ordine, gruppo e specifiche.

ORDINI DI AZIONI	cod. gruppo	GRUPPI AZIONI
Ambiente	a1	ambiente naturale specifiche: a1.1 corridoio ecologico del Tregonn a1.2 corridoio ecologico del Tartaro a1.3 corridoio ecologico del Tione a1.4 Frescà a1.5 corridoio ecologico del Scolo Sanuda
	a2	ambiente edificato
Insediamenti	b1	di trasformazione residenziale
	b2	di trasformazioni produttive
	b3	di trasformazioni per aree servizi
	c1	di tutela patrimonio storico specifiche: c1.1 di conferma/puntualizzazione c1.2 di introduzione/modifica

Viabilità	c2	di tutela ambientale e socio sanitaria
	c3	di tutela in generale
	d1	di riqualificazione/valorizzazione
	e1	viabilità di connessione territoriale specifiche:
	e1.1	variante alla SS12
	e1.2	variante Veneto Strade alla SR10
	e1.3	autostrada Nogara Mare
	e1.4	proiezione casello Nogara verso Bonferrato/Mantova
	e1.5	proiezione casello Casaleone verso variante SR10
	e1.6	collegamento tra SR10 e SP43/Via Pistore
e2	viabilità di interesse comunale	

Infine, per le sole azioni di trasformazione (residenziale, produttiva e per aree servizi) è stata assegnata una valutazione dei "caratteri di zona" ai fini di una prima lettura critica.

CARATTERI DI ZONA

(solo per i gruppi delle azioni di trasformazione residenziale, produttiva e per aree servizi)

caratteri tecnico/amministrativi:			
vigenti confermate ma ancora da trasformare	1		
di ampliamento	2		
di riconversione	3		
nuove	4		
caratteri topologici:			
a saturazione		A	
a parziale saturazione		B	
ad espansione		C	
aperte/isolate		D	
caratteri contestuali (eventuali):			
storico-architettonici			a
ambientali-naturalistici			b
idraulici/geomorfologici			g
opere incongrue per azioni di accordi/crediti edilizi (interne o pertinenti)			c
opere incongrue o altre possibili penalità esterne (allevamenti, aree produttive, infrastrutture, ecc.)			d
previsioni viabilistiche di interesse sovra-zonale			e
intervento di riqualificazione contestuale			f

La traduzione grafica delle scelte progettuali, delle azioni di piano e degli obiettivi per il territorio è rappresentata nelle quattro tavole progettuali, laddove gli aspetti ambientali, infrastrutturali e insediativi, così come individuati e precisati nel Documento Preliminare, nelle Relazioni e nelle Norme Tecniche del PATI, devono trovare una sintesi adeguata e una appropriata visibilità.

3.5 - La forma e lo sviluppo del territorio

Il PATI indirizza le azioni progettuali verso il controllo dei consumi di suolo, la salvaguardia del territorio e il governo dei processi di sviluppo e trasformazione urbana, la riqualificazione degli insediamenti produttivi esistenti, il miglioramento, in qualità e quantità, dell'offerta di servizi alla persona e all'impresa, la promozione e il sostegno ai

progetti di bonifica e di riqualificazione urbana e ambientale, la promozione e la valorizzazione turistica e la conservazione ambientale, attraverso la preservazione e il riassetto del territorio, il miglioramento del sistema della viabilità.

Lo sviluppo del territorio viene definito sia attraverso la definizione delle informazioni ricognitive riferite all'esistente, attraverso l'individuazione delle aree di urbanizzazione consolidata, considerando allo stesso tempo tutti i centri urbani e i centri frazionali e i nuclei edilizi sparsi, sulla base della lettura e dell'interpretazione della strumentazione urbanistica vigente, sia attraverso le informazioni più strettamente progettuali, attraverso l'indicazione delle linee preferenziali di sviluppo insediativo, ovvero verso quale direzione dovrà auspicabilmente indirizzarsi la nuova urbanizzazione, rafforzando la struttura urbana. Il territorio della bassa pianura veronese si presta comunque allo sviluppo di temi progettuali legati alla valorizzazione del territorio, degli ambiti e degli elementi legati alla tradizione e alla storia.

4. PRINCIPALI CONTENUTI PROGETTUALI

Le direttive di carattere urbanistico definite nel PATI e le specifiche scelte progettuali vengono accompagnate e integrate da una serie di interventi complementari (per favorire i quali, in parte, il PATI fornisce indirizzi anche al PI) ispirati ad una gestione sostenibile del territorio.

Si riportano di seguito i principali contenuti progettuali del PATI, definiti generalmente in riferimento all'intero territorio, e suddivisi in base alle principali tematiche analizzate.

4.1 – I vincoli della pianificazione territoriale

La **Tavola n° 1 – Carta dei Vincoli della Pianificazione Territoriale (scala 1:10.000)** è una tavola che contiene la ricognizione di tutti i vincoli gravanti sul territorio, derivanti dalla legislazione a livello nazionale, regionale e provinciale.

La finalità della tavola è quella di rappresentare un quadro completo di riferimento unitario della vincolistica vigente all'interno del territorio del PATI.

Sulla tavola n° 1 sono individuati i vincoli conservativi che ranno riferimento al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio di cui al D.Lgs. 42/04 e s.m.i.: sono incluse all'interno degli ambiti sottoposti a regime di vincolo previsto per legge ai sensi del D.Lgs. 141/04, artt. 142 e 136, le aree di notevole interesse pubblico (art. 136, D.Lgs. 42/04), i Corsi d'acqua ex R.D. 1775/1933 Art. 142, lett. c, D.Lgs. 42/04), la Zona Umida in comune di Gazzo V.se (art. 142, lett. i, D.Lgs. 41/04), le zone boscate (art. 142, lett. g, D.Lgs. 42/04) – due piccole porzioni individuate a Salizzole e a Gazzo V.se - , le Zone di Interesse archeologico (art. 142, lett. m, D.Lgs. 142/04).

Il PATI individua le aree sottoposte a Vincolo Archeologico ai sensi e per gli effetti delle Leggi 1/06/1939, n. 1089, 08/08/1985, n. 431, come sostituite dal D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.: tali aree sono presenti a sud del territorio di Gazzo V.se.

Per la presenza di habitat e specie florofaunistiche comprese tra quelle elencate nelle direttive comunitarie 79/409/CEE e 92/43/CEE, la Palude del Busatello è stata indicata dalla Regione al Ministero dell'Ambiente quale sito di interesse comunitario e zona di protezione speciale e per la segnalazione di sito di importanza comunitaria alla Commissione Europea: **SIC - ZPS IT3210013 – PALUDE DEL BUSATELLO**.

Dalla pianificazione di livello superiore, il PATI conferma in Tav. 1 gli ambiti dei Parchi o per l'istituzione di Parchi e riserve naturali ed archeologiche ed a tutela paesaggistica.

Di conseguenza si individua in territorio di Gazzo V.se, al confine con la Regione Lombardia, la perimetrazione dell'area individuata nel PTRC vigente con il n° 65 "Palude del Busatello", per la quale sono predisposte le specifiche norme di tutela. In corrispondenza di tale area in Comune di Gazzo V. se ha redatto uno specifico "Piano Ambientale", approvato dalla Regione Veneto con DGR 26 Gennaio 2001.

In tali aree sono previste puntuali azioni che mirano alla conservazione degli habitat naturali

e seminaturali, della flora e della fauna esistenti. Il PATI prevede specifiche norme che salvaguardino le emergenze floro-faunistiche che hanno determinato l'individuazione dell'ambito SIC/ZPS.

Il PATI verifica sul territorio le proposte progettuali del Piano d'Area delle Grandi Valli Veronesi al momento in corso di elaborazione, facendo proprie alcune scelte progettuali relative alla conferma di vocazioni territoriali volte alla tutela e alla valorizzazione dell'ambiente, del paesaggio e delle realtà comunali.

Il PATI individua i Centri Storici, le Corti di antica origine e i manufatti significativi per cui vengono previste azioni di tutela, di recupero e di valorizzazione nell'ottica della riqualifica dell'ambiente naturale ed edificato per una corretta fruizione del territorio e delle sue valenze culturali e testimoniali.

In tavola è evidenziata una piccola porzione di area a scolo meccanico in riferimento al PAI.

Infine, sono indicati quali elementi di tutela volti alla promozione di azioni di prevenzione, le fasce di rispetto relative a: idrografia, viabilità, ferrovia, zone militari, elettrodotti, metanodotti e gasdotti, oleodotti, depuratori, cimiteri, impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico. Vengono inoltre individuati gli allevamenti zootecnici intensivi in modo da evidenziarne la localizzazione sul territorio.

Tutto il territorio comunale ricade in vincolo sismico O.P.C.M. 3519/06, in base al quale il territorio dei quattro comuni è classificato zona sismica 4.

4.2 – Invarianti di natura geologica, paesaggistica, ambientale e storico-monumentale

Le Invarianti Strutturali, elementi cardine dell'identità dei luoghi di tutela, sono individuate dal PATI, ai sensi della L.R. 11/04, in relazione sia alle analisi del Quadro Conoscitivo, sia agli obiettivi di governo del territorio, al fine di garantire ed assicurare lo sviluppo nell'ottica della sostenibilità.

Le Invarianti sono costituite da elementi territoriali areali e puntuali che, sia per ragioni strutturali, sia per il riconosciuto valore culturale, ambientale, testimoniale e funzionale sono riconosciute dal Piano quali elementi essenziali, o importanti, per lo sviluppo sostenibile, dunque da tutelare per le generazioni presenti e future in modo che sia assicurato l'equilibrio ambientale del territorio e la tutela dell'identità culturale dei luoghi.

Una volta individuate le invarianti strutturali, è stato possibile delimitare le grandi aree che presentano caratteristiche territoriali organiche (ATO – Ambiti Territoriali Omogenei).

Il PATI della Bassa Pianura Veronese individua **invarianti di natura geologica** (ambito della palude a Gazzo V.se, paleoalvei, terrazzi e argini fluviali), **invarianti di natura paesaggistica** (ambiti di natura paesaggistica, siepi campestri, giardini, parchi e viali storici), **invarianti di natura ambientale** (ambiti di natura ambientale, corsi d'acqua principali, biotopo di Filegare a Salizzole), **invarianti di natura storico-monumentale**.

L'ambito della palude individuato dal PATI fa parte di particolari ambiti naturalistico-ambientali e paesaggistici rientranti nella più ampia definizione dettata dal D.P.R. n° 448 del 13/03/1976 e s.m.i, per le quali i Piani regionali di Area o di Settore, i Piani Generali di bonifica e di Tutela del Territorio Rurale e i Piani di competenza degli Enti Locali, perseguono obiettivi di tutela.

Si fa riferimento all'Art. 21 – Direttive e prescrizioni per le zone Umide del P.T.R.C. vigente e all'Art. 38.3 – Zone umide delle norme del PATI.

Nello specifico, a sud del territorio del Comune di Gazzo V.se è individuata una Zona Umida che è compresa all'interno del Piano Ambientale del Busatello redatto ai sensi dell'art. 27 della L.R. 40/84, nonché interessata dall'omonimo Sito Natura 2000 SIC/ZPS IT3210013 – PALUDE DEL BUSATELLO. Si rimanda pertanto ai contenuti ed alla disciplina degli Art. 13 – Rete Natura 2000–SIC e ZPS e Art. 16 - Piano Ambientale della Palude del Busatello delle norme del PATI, come integrati dalle specifiche norme di carattere idro-geologico e idraulico.

Il PATI individua tracce di **paleoalvei** che generalmente coincidono con discontinuità nella morfologia del suolo, date dai sedimi dei tracciati degli antichi rami fluviali, degli argini di valore storico - ambientale, dei relitti palustri e degli altri elementi di valore naturalistico collegati alla preesistenza dei corsi d'acqua: per questi ambiti il PATI prevede la necessità di riqualificazione dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

Paleoalvei vengono segnalati a Gazzo V.se lungo il corso dei fiumi Tartaro e Tione, lungo lo Scolo Oson, lungo lo Scolo Frescà, da Salizzole lungo il corso del Fiume Tregnone a sud del territorio a partire dalla Loc. Colombarotto/Ponte Nuovo in corrispondenza del Biotopo di Filegare fino alla S.P. n° 22 delle Valli in Comune di Sanguinetto.

I terrazzi e gli argini censiti dal PATI rappresentano componenti ambientali di rilevante valenza paesistica che consistono in ambiti caratterizzati da rilevante presenza di orli di terrazzi fluviali e argini rispetto ai quali il piano indica di salvaguardarne la presenza e di attivare politiche volte alla rinaturalizzazione delle situazioni di degrado paesistico - ambientale.

Sono riportati sulla tav. 2 i limiti dei **terrazzi fluviali**, che rappresentano superfici abbandonate da precedenti evoluzioni del corso d'acqua, ne testimoniano la storia, e costituiscono anche spazi di sicurezza per esondazioni eccezionali, ed elementi caratteristici del paesaggio fluviale, e pertanto sono assoggettati a prescrizioni di tutela.

Anche per i terrazzi e gli argini il PATI prevede la necessità di riqualificazione dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

Nello specifico il PATI individua tali ambiti a Salizzole, a est del territorio da Loc. Preon lungo la S.P. n° 22 dei Castelli, attraversando Valmorsel fino a Concamarise. Concamarise presenta tracce di terrazzi a nord della Loc. Capitello in direzione Sanguinetto (in Loc. Canove), e tra lo scolo Sanuda e Bosco San Giovanni fino in Loc. Torcolo, da cui parte un terzo terrazzo che si snoda fino a sud di Corte Ponticelli.

Gli ambiti di natura paesaggistica individuati dal PATI tra le invarianti di natura paesaggistica costituiscono quadri di insieme di rilevante valore paesaggistico, ambiti caratterizzati dalla conservazione nel paesaggio aperto di particolari valenze storico-insediative o naturalistiche, da visuali panoramiche e da contesti rurali di valore testimoniale. Gli ambiti di natura paesaggistica costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi territoriali a valenza paesaggistica.

Il PATI individua gli elementi lineari naturali come elementi da tutelare a corredo della rete idrica esistente e delle colture in atto.

Le **siepi campestri** rappresentano una risorsa paesaggistica e naturalistica del territorio agrario. La loro conservazione attraverso azioni di gestione appropriate permette di arricchire e valorizzare l'ambiente agrario che sovente si trova caratterizzato da una elevata povertà di elementi naturalistici e da una eccessiva semplificazione paesaggistica.

Per le siepi campestri e le formazioni boschive lineari naturali si applicano le norme di tutela previste per le aree a bosco o destinate al rimboschimento.

Il PATI individua i principali **giardini, i parchi e i viali storici** di particolare pregio storico-ambientale, promuovendo per tali ambiti azioni di tutela per la salvaguardia e la valorizzazione del sistema ambientale e paesaggistico.

Il PATI individua gli ambiti territoriali e tutela gli elementi che compongono il quadro delle invarianti di natura ambientale.

Gli Ambiti di natura ambientale costituiscono quadri di insieme di rilevante valore ambientale-paesaggistico, ambiti caratterizzati da particolari valenze ambientali o naturalistiche, da contesti biologici di rilevante valore testimoniale.

Gli ambiti di natura ambientale costituiscono ambiti preferenziali per la realizzazione di parchi territoriali a valenza naturalistico-ambientale.

L'individuazione dei corsi d'acqua principali tra le invarianti di natura ambientale comporta la tutela degli stessi e il mantenimento dei caratteri che ne garantiscono la funzionalità dal punto di vista idraulico e ambientale.

Il PATI individua l'ambito del Biotopo di Filegare a Bionde di Salizzole quale invariante di rilevante valore naturalistico ambientale (l'area viene compresa anche tra le isole a

elevata naturalità – stepping stones), per cui vengono previsti interventi di tutela e valorizzazione, anche attraverso interventi di manutenzione che permettano e assicurino la funzionalità idraulica dell'area.

Nella Tav. 2 del PATI sono individuati gli ambiti e gli elementi puntuali di interesse storico-monumentale che testimoniano la cultura e le tradizioni del territorio.

Gli edifici e i manufatti compresi in tali ambiti sono soggetti a particolare tutela: sono vietati in generale tutti gli interventi e le attività che possono causarne da distruzione, il danneggiamento, la manipolazione delle forme originarie se non altrimenti consentito dal PI e dagli Organi preposti alla loro tutela.

Il PI, sulla base della classificazione fatta dal PATI in Tavola 4 e della disciplina agli art. 50, 51, 52 e 53 delle presenti norme, definirà per ciascuno, o per gruppi, le modalità di intervento.

Il PATI individua puntualmente quali ambiti di natura storico-monumentale i beni culturali caratterizzati dalla presenza di particolari pertinenze scoperte da tutelarsi, quali i Centri Storici, le Corti Rurali di antica origine, i manufatti significativi e relativo contesto, riclassificando ed eventualmente integrando gli ambiti già individuati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti.

Il PI rileva e analizza gli elementi storico-monumentali e paesaggistici da salvaguardare e valorizzare presenti in tali ambiti, recependo o meno quanto già schedato in merito al patrimonio storico da parte dei PRG vigenti o procedendo a nuove schedature, ed assegnando per ciascuno degli edifici le categorie di valore e le corrispondenti discipline di intervento fra quelle indicate all'articolo 53 - Direttive per gli ambiti di natura storico-monumentale-testimoniale delle Norme Tecniche del PATI.

Il PATI individua in modo ricognitivo i beni culturali sparsi nel territorio che sono costituiti da singoli elementi puntuali privi di particolari pertinenze scoperte, quali capitelli, singoli fabbricati di pregio, piccoli manufatti storico-testimoniali, edifici dell'archeologia industriale, già classificati o meno dai Piani Regolatori Vigenti.

4.3 - Sistema ambientale e paesaggistico: Aspetti geologici, idrogeologici, idraulici

- **Aree idonee, idonee a condizione e non idonee**

Il PATI individua all'interno delle tavole progettuali (Tav. n° 3 – Carta delle Fragilità) le aree idonee, idonee a condizione e non idonee all'edificazione, prevedendo per ciascuna le principali norme a cui fare riferimento e demandando al PI gli interventi di ordine operativo.

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

01 – Idoneo a condizione: aree a penalità geotecnica

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

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

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

Il PATI rimanda al PI la necessità di valutare puntualmente, sulla base di analisi geologico – idrauliche o su ulteriori indicazioni dei consorzi di bonifica e della Autorità di Bacino la loro eliminazione o una revisione della loro perimetrazione anche valutandole ad una scala di maggior dettaglio.

03 – Idoneo a condizione: aree a ristagno idrico.

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

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

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

Il PATI individua aree non idonee all'edificabilità nello specifico:

A Gazzo Veronese sono individuate aree non idonee a est dello Scolo Oson a sud del territorio di San Pietro in Valle e di Gazzo, dalla Loc. Le Coazze fino quasi al fiume Tione all'incrocio con il Tartaro a sud di Ronchetrino; in corrispondenza della Loc. Ponte Molin e lungo lo Scolo Frescà a sud del territorio comunale fino al confine con la regione Lombardia.

A Salizzole aree non idonee sono individuate lungo il Fosso Dugale a nord del territorio, mentre a Concamarise l'area non idonea viene individuata in corrispondenza del corso d'acqua della Sanuda e della Sanuetta.

- **Aree esondabili o a periodico ristagno idrico**

Trattasi di aree interessate da rischio di esondazioni o a periodico ristagno idrico, individuate nella Tav. 3 come aree che corrispondono sia alle aree esondabili dai Consorzi di Bonifica, sia alle aree a ristagno idrico o deflusso difficoltoso.

Le specifiche norme di tutela vengono rimandate al PI, nel rispetto delle disposizioni normative generali del PATI e delle disposizioni della Valutazione di Compatibilità Idraulica.

Onde evitare che possano verificarsi eventuali fenomeni di esondazione dei principali corsi d'acqua, il P.A.T.I. ha messo a punto direttive per la sicurezza idrogeologica del territorio comunale.

Nello specifico a Gazzo Veronese sono individuati tali ambiti tra Corte Treves di San Pietro in Valle lungo lo Scolo Oson fino all'altezza del Chiesone, a Salizzole a sud della Fossa Cappella al confine nord-ovest del territorio, a Salizzole Centro a sud del Castello lungo la fossa Cappella a nord dell'area artigianale, a est della Loc. Albaretto fino a ovest della Frazione di Bionde e a nord della frazione, a Concamarise in corrispondenza della zona non idonea all'edificazione lungo la Sanuda, a Sanguinetto a est del centro abitato del Capoluogo in corrispondenza dello Scolo Boschetti fino a Via Dossi, una seconda porzione di minore entità è individuata a nord dello Scolo Rio sempre in corrispondenza dello Scolo Boschetti, all'altezza di Corte Rangona.

- **Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi**

Il PATI, sulla base del Piano di Tutela delle Acque adottato con DGR 29/12/04 n° 4453, del DM 4/12/77 e del D.Lds n° 152/06, provvede alla salvaguardia dell'assetto idrogeologico e delle risorse idropotabili evitando il manifestarsi di condizioni che possano potenzialmente porsi quali fattori di inquinamento della falda sotterranea. In tale contesto indispensabili divengono il controllo e monitoraggio dei siti e delle attività potenzialmente inquinanti: scarichi industriali e non, impianti di recupero rifiuti, attività industriali, commerciali, agricole a rischio di inquinamento per le acque sotterranee, depuratori pubblici, cimiteri.

- **Corsi e specchi d'acqua e zone umide**

Le risorse acquifere comprendono: i fiumi, torrenti, rii, canali e i loro elementi costitutivi (alvei, argini, briglie, formazioni ripariali, opere di regimazione idraulica). Gli specchi d'acqua, le sorgenti, e le risorse acquifere connesse.

I corsi d'acqua rappresentano sia con i corridoi ecologici principali e secondari che con il reticolo minuto di base, la principale forma di collegamento dei diversi ambienti naturali del territorio.

Corsi e specchi d'acqua costituiscono risorsa essenziale del territorio e la pulizia degli alvei, degli argini, delle briglie, la manutenzione dei muretti di sostegno e delle sponde, la manutenzione della vegetazione ripariale e il controllo degli emungimenti, rappresentano fondamentali obiettivi di governo del territorio.

I Comuni d'intesa con le autorità competenti prevedono misure per la riqualificazione paesistico-ambientale delle zone umide esistenti.

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

Il PATI individua nella tavola delle fragilità anche aree per il rispetto dell'ambiente naturale, della flora e della fauna: si tratta di ambiti nelle quali si definiscono obiettivi di tutela e conservazione paesaggistica o ambientale, promuovendo azioni di riqualificazione dell'ambiente e del paesaggio agrario, anche in funzione di ricarica della qualità ambientale degli spazi non costruiti, costituendo ambiti preferenziali per la costituzione di parchi territoriali.

Si tratta principalmente di aree agricole di pianura per le quali la riqualificazione del paesaggio è indirizzata principalmente alla ricostruzione/riprogettazione dei segni territoriali di riferimento della struttura agraria (strade rurali, corsi d'acqua principali, elementi caratteristici del paesaggio ecc.), rappresentativi non solo della tradizione ma anche dell'odierna struttura aziendale, ed alla diversificazione, ove possibile, delle colture.

- **Area a rischio archeologico di epoca preistorica**

Il PATI individua puntualmente nella tavola delle fragilità le aree di interesse archeologico connesse alla localizzazione e al ritrovamento di reperti di epoca preistorica, come notificati dalla Soprintendenza ai beni archeologici.

Le Aree a "**Rischio Archeologico**" non sono sottoposti a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ma sono caratterizzate dalla probabilità di ritrovamenti archeologici.

Nelle aree individuate nella cartografia di piano, considerata la continua scoperta di reperti archeologici, ogni operazione di scavo oltre la soglia di 50 cm di profondità, deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza ai beni archeologici almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori.

Nelle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici valgono le disposizioni della relativa vigente normativa, e le misure di salvaguardia concordate con la competente Soprintendenza archeologica.

Negli ambiti individuati, ferme restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza archeologica è ammessa esclusivamente l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto.

- **Siti a rischio archeologico di epoca romana-medievale**

Il PATI individua in forma ricognitiva nella tavola delle fragilità i siti di interesse archeologico connesse alla localizzazione e al ritrovamento di reperti di epoca romana-medievale, come notificati dalla Soprintendenza ai beni archeologici.

I Siti a rischio a **rischio archeologico** non sono sottoposte a tutela archeologica con decreto di vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., ma sono caratterizzate dalla probabilità di ritrovamenti archeologici.

Nelle aree individuate nella cartografia di piano, considerata la continua scoperta di reperti archeologici, ogni operazione di scavo oltre la soglia di 50 cm di profondità, deve essere preventivamente comunicata alla Soprintendenza ai beni archeologici almeno 20 giorni prima dell'inizio dei lavori.

Nelle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici valgono le disposizioni della relativa vigente normativa, e le misure di salvaguardia concordate con la competente Soprintendenza archeologica.

Le prospezioni e i saggi di scavo, nonché, in ogni caso, gli eventuali ritrovamenti di materiali archeologici, possono variare le individuazioni e le delimitazioni delle aree di potenziale ritrovamento di materiali archeologici, nel senso di riconoscere a esse, o a loro parti, un interesse archeologico.

Negli ambiti individuati, ferme restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla Soprintendenza archeologica è ammessa esclusivamente l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, secondo gli ordinamenti colturali in atto.

4.4 – Il PATI e la tutela idraulica

Il PATI all'interno delle Norme Tecniche stabilisce precise norme generali relative alla tutela idraulica del territorio, tema essenziale oggi da correlare alla pianificazione, definendo i criteri da seguire in concomitanza agli interventi che comportino trasformazione dell'uso del suolo.

Il concetto essenziale è che all'interno di ciascun ATO, al momento di realizzare interventi di trasformazione dell'uso del suolo che comportano un incremento significativo dell'impermeabilizzazione e il conseguente aumento delle portate, è necessario adottare misure compensative che garantiscano l'invarianza idraulica.

Sarà il PI a disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio in coerenza con le disposizioni delle Norme Tecniche, ed è inoltre tenuto a rispettare le indicazioni e prescrizioni fornite dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata al PATI e le disposizioni date per i singoli ATO valutandone l'incidenza per ambiti puntuali nel proprio Studio di Compatibilità Idraulica, e fornendo nel contempo un preciso repertorio di opportune "buone tecniche costruttive" da utilizzarsi in merito di mitigazione idraulica.

Le principali prescrizioni relative alle diverse forme di tutela idraulica comprendono gli interventi di trasformazione dell'uso del suolo, le opere di mitigazione idraulica, la gestione delle superfici impermeabili, il sistema di deflusso dell'acqua e reti di smaltimento.

Il PATI prevede l'individuazione di interventi speciali atti a contenere gli effetti di eventuali fenomeni di esondazione in punti critici (vasche di laminazione, ridefinizione delle sezioni fluviali/arginali, ecc.).

In sostanza le direttive prevedono, in particolare per gli ambiti di progetto:

- una limitazione dell'utilizzo edificatorio, comunque condizionando gli eventuali interventi a verifiche tecniche e al rispetto di criteri di buona costruzione, valutando eventuali misure compensative.

- l'introduzione di adeguate norme di regolamentazione dell'assetto idraulico nelle zone già insediate ma soprattutto in quelle di nuova urbanizzazione
- l'individuazione di interventi mirati per la soluzione di situazioni critiche puntuali, superabili attraverso un adeguamento delle opere idriche.

Le scelte urbanistiche di trasformazione territoriale sono infine state passate al vaglio e subordinate a Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi LR 267/98 e DGR 3637/2002 e a valutazione VincA per la presenza dell'area SIC.

4.5 – Il PATI e le azioni strategiche progettuali: la trasformabilità del territorio

La legge 11/04 prevede la pianificazione territoriale basata sulla definizione di obiettivi e di condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili, da articolare in base a scelte progettuali strategiche.

Nella tavola n° 4 – Carta della Trasformabilità, sono state rappresentate, oltre all'individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei, le azioni strategiche, i valori e le tutele, l'organizzazione del sistema relazionale.

Un dato da considerare nella lettura delle scelte progettuali è il calcolo, come definito dagli Studi Specialistici agronomici, della Superficie Agricola Trasformabile: per l'intero territorio del PATI questa risulta di **mq 1.198.889**, che con l'aggiunta del 10% risulta di **1.318.777 mq**.

	SAU trasformabile	SAU max trasformabile (+ 10 %)
Concamarise	83 166 mq	91 483 mq
Gazzo V.se	631 904 mq	695 094 mq
Salizzole	345 990 mq	380 589 mq
Sanguinetto	137 829 mq	151 611 mq
TOT	1 198 889 mq	1 318 777 mq

4.5.1 - Sistema insediativo

• Ambiti di urbanizzazione consolidata

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono in generale i centri storici, l'insieme delle aree urbane contermini a destinazione prevalentemente residenziale e quelle produttive, esistenti o in fase di realizzazione all'interno di ciascuno dei quattro comuni.

Si tratta delle aree che restano sostanzialmente confermate nell'attuale consistenza, attraverso la possibilità di realizzare direttamente interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili secondo le modalità previste dalla normativa del Piano degli Interventi.

La tavola n° 4 – Tavola della Trasformabilità individua gli "Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale" e gli "Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione produttiva e commerciale".

Il PATI prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.

In tali ambiti la trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi qualora ritenuti necessari dal PI, o alla specifica normativa del Centro Storico qualora presente.

- **Aree di trasformazione**

Le aree di trasformazione si configurano come ambiti all'interno dei quali sono confermate le potenzialità edificatorie previgenti soggette a P.U.A. o dove localizzare le ulteriori potenzialità edificatorie previste dal PATI, nonché i relativi servizi.

Tali aree sono identificate dalla linea preferenziale di sviluppo che ne definisce la destinazione d'uso prevalente, e possono essere interamente comprese tra: gli ambiti di urbanizzazione consolidata e/o diffusa previsti dal PATI; il limite fisico alla nuova edificazione previsto dal PATI; le viabilità comunali o sovracomunali esistenti e/o di progetto; i limiti di ATO.

Il PATI prevede che, prima dell'approvazione del PI, negli ambiti di urbanizzazione consolidata e nelle aree di trasformazione, siano sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento previsto dai previgenti strumenti urbanistici comunali, qualora compatibili con il PATI.

Nelle zone dove sono consentiti interventi diretti di completamento la densità edilizia fondiaria non potrà essere superiore al 20% della densità fondiaria media esistente, nei limiti quantitativi definiti per ciascuna ATO; l'altezza massima per interventi residenziali non potrà essere superiore a un piano (con arrotondamento per eccesso) rispetto al numero dei piani esistenti e le destinazioni d'uso dovranno risultare compatibili con la destinazione d'uso prevalente e nel rispetto dei limiti dimensionali indicati per ciascun ATO.

I limiti prefissati possono essere superati ove il PI subordini la trasformazione a P.U.A.: a comparto edificatorio o a titolo abilitativo convenzionato che ne precisi dettagliatamente i caratteri morfologico-dimensionali.

- **Ambiti di edificazione diffusa**

In questa categoria sono comprese gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia lineare lungo gli assi viari e quelli a morfologia nucleare isolati.

Il PATI prevede un'azione di contenimento e di riqualificazione dell'edificazione diffusa.

La tavola n° 4 – Tavola della Trasformabilità individua gli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale" e gli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva", frutto della lettura degli strumenti urbanistici vigenti.

Questi ultimi individuano:

- porzioni di aree produttive già inserite nei PRG vigenti ma non comprese all'interno dei principali ambiti produttivi : per questi ambiti sono previsti modesti ampliamenti legati alle necessità di sviluppo delle singole realtà;
- gli ambiti con la presenza di concentrazione considerevole di attività produttive fuori zona inserite dal PATI in ATO produttivi;
- particolari casi di ambiti produttivi monolotto di significativo rilievo economico per la realtà comunale.

In tali ambiti la trasformazione edilizia e le potenzialità edificatorie residue saranno attuate prevalentemente con interventi edilizi diretti o in attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici attuativi qualora ritenuti necessari dal PI.

- **Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana e territoriale**

Gli interventi nel tessuto esistente volti alla riqualificazione, riconversione e disegno di nuovi brani di città rappresentano azioni centrali del PATI, soprattutto in un contesto territoriale come quello della bassa pianura veronese.

A questo proposito il PATI riconosce **30 opere incongrue** (attività produttive in contesti residenziali o in contesti di pregio ambientale quali i corridoi ecologici, ex allevamenti intensivi), **due ambiti per il miglioramento della qualità urbana, 19 ambiti di riqualificazione e riconversione.**

L'attuazione di questi interventi di sarà garantita dall'utilizzo dei meccanismi introdotti dalla nuova legge urbanistica regionale quali il la perequazione urbanistica (art. 35), il

credito edilizio (art. 36), la compensazione urbanistica (art. 37) e gli accordi pubblico-privati. (art. 6-7).

➤ **Le opere incongrue**

Sulla base degli obiettivi indicati nel Documento Preliminare, delle ricognizioni del gruppo di lavoro, dei sopralluoghi e delle indicazioni emerse anche in sede di concertazione sono stati indicati nella tavola della trasformabilità 30 opere incongrue.

Le opere incongrue e gli elementi di degrado sono costituiti da costruzioni, manufatti, o esiti di interventi di trasformazione del territorio che ledono gravemente il valore paesaggistico, architettonico o ambientale dei luoghi, o sono funzionali a attività di interferenza e disturbo con ambiti altrimenti utilizzati, risultando comunque incompatibili con il sistema in cui si trovano.

Si richiama per l'intervento su tali opere l'art. 36 della L.R.V. 11/04, in base al quale la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area e finalizzati a conseguire gli obiettivi di cui al presente articolo, determina il riconoscimento di un credito edilizio.

Sui fabbricati e le attività individuati come opera incongrua il PATI ammette esclusivamente interventi nei limiti di cui alla lett. a), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001, e le opere di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, sicurezza, igiene del lavoro e prevenzione incendi.

➤ **Le aree per interventi di miglioramento della qualità urbana**

Il PATI individua inoltre altri due contesti interni al tessuto insediativo nei quali attivare azioni di **miglioramento della qualità urbana** per migliorare il rapporto con gli insediamenti prevalentemente residenziali circostanti e la viabilità.

Si tratta di ambiti all'interno dei quali il PI dovrà indicare, per le parti di territorio da trasformare, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

Il PATI individua le aree idonee per il miglioramento della qualità urbana sia in relazione allo stato e consistenza del tessuto edilizio sia in relazione alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico.

Le tavole del PATI individuano le seguenti aree:

• Abitato di Venera di Sanguinetto

Il PATI persegue l'obiettivo di migliorare la qualità urbana estesa all'intero abitato di Venera, in precedenza interessata da un PP, individuando in alternativa al precedente strumento attuativo aree di trasformazione residenziale da realizzare gestendo il sistema degli spazi e dell'edificato in coerenza con obiettivi di qualificazione dell'area.

Nelle aree già consolidate identificate dal PATI, il PI potrà ricorrere a forme di intervento edilizio diretto, anche ricorrendo, dato il degrado localizzato dell'edificato, a forme normative di incentivi edilizi, da darsi in forma di Credito edilizio o di incrementi volumetrici a seguito di demolizioni di volumi incoerenti con il tessuto urbano o particolarmente degradati, o mirati per quelle nuove sistemazioni che assumano interesse pubblico.

In questo ambito il PATI prevede azioni di miglioramento della qualità urbana estesa all'intero abitato di Venera in precedenza interessata da un PP, annullando lo stesso ed in particolare l'individuazione dei nuovi volumi dati dallo stesso PP, ed individuando in alternativa delle zone di trasformazione residenziale e relativa connessione urbana viaria.

Nelle aree già consolidate, dato il degrado dell'edificato, si prevedono incentivi edilizi eventualmente anche in forma di Credito edilizio o di incrementi volumetrici per chi demolisce volumi incoerenti con il tessuto urbano o particolarmente degradati, o per nuove sistemazioni che assumano interesse pubblico.

• Area libera dietro al Castello di Salizzole

Si individua un'area in cui sono previsti interventi che prevedono trasformazione residenziale e aree a servizi con combinazione di azioni di riqualificazione e valorizzazione, per la quale il PI dovrà puntualizzare l'ambito e sottoporlo all'approvazione di P.U.A. che, vista la particolare posizione di pregio dell'area, dovrà perseguire obiettivi di qualità urbana e territoriale.

Andrà prevista una azione di riqualificazione/valorizzazione della qualità urbana dell'area, già destinata dal PRG ad area a servizi, interessata ora da un'azione combinata di nuove aree di trasformazione residenziale ed ampliamento aree servizi di interesse pubblici che potrà vedere l'applicazione di forme di perequazione urbanistica che non potranno comunque interessare oltre alla metà delle aree previste a servizi.

Il PATI prevede nell'ambito azioni di riqualificazione/valorizzazione della qualità urbana estesa all'area sottostante al Castello di Salizzole già destinata dal PRG ad area a servizi, interessata ora da un'azione combinata di nuova edificazione residenziale ed ampliamento aree servizi di interesse pubblici che potrà vedere l'applicazione di forme di perequazione urbanistica.

La porzione est dell'ambito è interessata dall'area di trasformazione residenziale Salizzole Sud posta a completamento della recente zona di espansione residenziale della lottizzazione adiacente ad est.

La porzione ovest dell'ambito è destinata ad aree per servizi di interesse comune, ed andrà ad incrementare l'adiacente zona sportiva esistente.

In generale per l'ambito l'applicazione di forme di perequazione non potrà interessare oltre alla metà delle adiacenti aree previste a servizi di interesse comune di maggior rilevanza e l'edificazione dovrà porre particolare attenzione al rapporto con il contesto storico del Castello e del Centro Storico di Salizzole adottando opportune attenzioni tipologiche-costruttive: la densità edilizia dell'area di trasformazione residenziale non dovrà superare quella della limitrofa lottizzazione adiacente ad est; altezza massima 7 m; solo bifamiliare o trifamiliari o edificazione compatta in linea.

➤ Le aree di riqualificazione e riconversione

Le aree di riqualificazione e riconversione sono parti dell'insediamento che necessitano di rigenerazione o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

Le aree di riqualificazione e riconversione possono essere:

- aree coinvolte in progetti che determineranno un'evoluzione e aggiornamento delle strutture;
- aree con strutture non più adeguate alla funzione svolta;
- aree con attività dismesse e in situazione di degrado;
- aree occupate da attività in atto non compatibili con il contesto circostante.

Le aree di riqualificazione e riconversione sono parti dell'insediamento che necessitano di rigenerazione o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

Il PATI ha individuato 19 aree di riqualificazione e riconversione, definendo azioni volte alla rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

Si rimanda ai contenuti ed alle indicazioni puntuali assegnate per singolo ambito di

progetto come espresse ed organizzate nel dettaglio nel citato fascicolo allegato alle presenti norme "N.T. – Allegato A – A.T.O. Ambiti Territoriali Omogenei" .

La presenza di grandi manufatti dismessi, come ad esempio il grande essiccatoio a Calcinaro di Salizzole e quello a Sanguinetto, suggerisce la necessità, anche alla luce degli strumenti operativi offerti dalla Legge Urbanistica, di inserire la questione del loro recupero in vista anche della possibilità di favorire i mix funzionali che possono favorire una migliore qualità dell'abitare.

RIEPILOGO DATI ZONE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

Comune di Salizzole		Estensione area	Stima volume esistente	Volume potenziale indicativo	Destinazioni d'uso indicative
ATO		mq	mc	mc	
1.1	Salizzole	8 500	4 900	6 000	
	<i>Via Dante Alighieri</i>	8 500	4 900	6 000	<i>-attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi</i>
1.2	a.p. Salizzole	0	0	0	
1.3	Engazzà	46 500	64 600	34 400	
	<i>Calcinaro</i>	29 600	52 000	21 800	<i>-attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi</i>
	<i>Allevamento di Via Palazzina</i>	16 900	12 600	12 600	<i>-attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi</i>
1.4	Bionde	14 229	31 300	14 229	<i>-attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi</i>
1.5	Valmorsel	0	0	0	
1.6	Salizzole campagna nord	0	0	0	
1.7	Salizzole campagna centro	20 250	43 300	20 250	
	<i>Ex essiccatoio tabacchi di Via Ponte Grande</i>	20 250	43 300	20 250	<i>-attività residenziali e compatibili con la residenza, servizi</i>
1.8	Salizzole campagna sud	60 900	22 330	40 000	
	<i>Cittadella della Famiglia di Villa Serego</i>	60 900	9030	40 000	<i>-l'ambito è individuato come area per servizi di interesse comune di riqualificazione e valorizzazione, per attività socio-culturali e di ricerca</i>
totali Salizzole		150 379 mq	166 430 mc	114 879 mc	

Comune di Concamarise		Estensione area	Stima volume esistente	Volume potenziale indicativo	Destinazioni d'uso indicative
ATO		mq	mc	mc	
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	0	0	0	
2.4	a.p. Ca' de Micheli	0	0	0	
2.5	Conca campagna nord-est	0	0	0	
2.6	Conca campagna sud-ovest	0	0	0	
	totali Concamarise	37 300 mq	53 750 mc	53 300 mc	

Comune di Sanguinetto		Estensione area	Stima volume esistente	Volume potenziale indicativo	Destinazioni d'uso indicative
ATO		mq	mc	mc	
3.1	Sanguinetto	43 200	28 800	65 100	
	<i>Piruea Capo di sotto</i>	19 800	7 100	30 000	-attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi, nonché le attività già previste dal PIRUEA stesso
	<i>Ex manifattura tabacchi</i>	23 400	21 700	35 100	-attività residenziali e compatibili con la residenza, commerciali-direzionali, servizi
3.2	Venera	0	0	0	
3.3	a.p. Sanguinetto sud-est	0	0	0	
3.4	a.p. Sanguinetto nord	0	0	0	
3.5	Sanguinetto campagna est	0	0	0	
3.6	Sanguinetto campagna	0	0	0	
3.7	Sanguinetto campagna nord	0	0	0	
	totali Sanguinetto	43 200 mq	28 800 mc	65 100 mc	

Comune di Gazzo V.se		Estensione area	Stima volume esistente	Volume potenziale indicativo	Destinazioni d'uso indicative
ATO		mq	mc	mc	
4.1	S. Pietro-Pradelle	0	0	0	
4.2	Gazzo	0	0	0	
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	0	0	0	
4.7	a.p. Gazzo Veronese	0	0	0	
4.8	Gazzo campagna nord-ovest	0	0	0	
4.9	Gazzo campagna nord-est	0	0	0	
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	0	0	0	
	totali Gazzo V.se	60.838 mq	- 41.080 mc	- 43.537 mc	

Aree di riqualificazione e riconversione: Totale PATI	Estensione area	Stima volume esistente	Volume potenziale indicativo
	mq	mc	mc
1 Salizzole	150 379	166 430	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

Il PATI individua a Bionde di Salizzole un'ambito di particolare importanza strategica, per il quale definisce specifiche modalità di intervento: viene riconosciuta quale area per servizi di interesse comune di riqualificazione/valorizzazione, **l'ambito di Villa Serego Alighieri** destinata per possibili attività socio-culturali e di ricerca, come date dal progetto "**Cittadella della Famiglia**" patrocinato dal Pontificio Consiglio per la Famiglia ed altri Enti territoriali.

Vista l'importanza aggregativa dell'intervento e il carattere unico dello stesso a livello non solo nazionale, il PATI prevede che al fine della concretizzazione del suddetto progetto il PI possa prevedere anche altre destinazioni per servizi di interesse comune collaterali (quali: sale polivalenti da conferenza, reception, ristorante, appartamenti, ostello, abitazioni permanenti per il personale, ecc.) e conseguenti standard e nuovi volumi edilizi, quest'ultimi da contenersi comprese le volumetrie esistenti nei limiti di 40.000 mc, con particolare attenzione al contesto insediativo e alle reti di connessione territoriale e naturalistica dell'ambito individuato.

➤ **Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi**

I contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi comprendono i contesti dove le trasformazioni edilizio-urbanistiche e ambientali previste comportano una radicale trasformazione, sia dal punto di vista degli usi che dal punto di vista del sistema insediativo, ferme restando le necessità di ristrutturazione di edifici o complessi di edifici ritenuti significativi dei caratteri storico documentativi del luogo e/o di edifici vincolati a norma di legge.

Il PATI non ha individuato ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi, riservandosi tale possibilità all'eventuale raggiungimento di accordi territoriali fra gli enti interessati tesi al generale obiettivo della perequazione e della valorizzazione della qualità urbana e territoriale.

Si definiscono comunque con lo strumento del PATI, all'art. 42 - *Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale* delle norme tecniche, le principali direttive di cui tener conto nell'eventuale futura individuazione di ambiti destinati alla realizzazione di programmi complessi.

• **Limiti fisici della nuova edificazione e Linee preferenziali di sviluppo insediativo**

I limiti fisici della nuova edificazione, hanno efficacia in relazione agli interventi di trasformazione urbanistica finalizzati all'ampliamento e completamento del sistema insediativo residenziale e produttivo indicati dalle linee preferenziali di sviluppo insediativo.

Il PATI, nell'ottica di sviluppare il territorio in forma coerente con l'esistente e di riqualificazione gli insediamenti residenziali negli ambiti di edificazione consolidata, diffusa e nelle aree di trasformazione, definisce i limiti fisici della nuova edificazione prevedendo il riordino morfologico e funzionale degli insediamenti residenziali e produttivi

consolidati, definendo ambiti di "ricucitura" dell'edificato, come scelta progettuale che incentivi il riutilizzo e il completamento del territorio già urbanizzato, attraverso anche il riutilizzo e il recupero di volumi dismessi o sottoutilizzati e di aree circoscritte a completamento di aree già edificate.

Il territorio, caratterizzato dalla presenza di nuclei insediativi di edificazione diffusa, residenziale e produttiva, nell'ottica di un miglioramento della forma e qualità urbana ne prevede la riqualificazione e la riconnotazione, con utilizzo prevalente delle aree di ricucitura e aggregazione del disegno preesistente e rispondenti alle dinamiche del trend demografico.

Le principali direttrici di espansione localizzano gli ambiti in trasformazione in prossimità dei centri abitati esistenti, delle aree urbane consolidate e delle frange edificate incomplete, al fine di dare risposta alla domanda di residenze e garantire la permanenza di popolazione sul territorio. Tale scelta progettuale è volta a evitare la dispersione dell'edificato nel territorio, incentivando il risparmio del territorio agricolo aperto, pur cercando di dare risposta ad eventuali esigenze circoscritte puntualmente riscontrabili.

Le linee preferenziali per lo sviluppo insediativo sono le principali direzioni dello sviluppo insediativo a cui dare preferenza a livello di ogni polarità individuata.

Il PI dovrà definire le compatibilità ambientali e i margini di sviluppo equilibrato dell'assetto territoriale di tutte le polarità e delle aree di pertinenza, avuto riguardo anche alla domanda abitativa locale, all'ottimizzazione dell'offerta complessiva di servizi e considerando le eventuali direzioni preferenziali di sviluppo insediativo e di localizzazione delle attrezzature e delle funzioni urbane individuate dal PATI.

In primo luogo dovrà essere privilegiato l'addensamento, il recupero e il completamento delle polarità urbane, periurbane ed extraurbane.

Il PATI individua le linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, distinguendo quelle residenziali da quelle produttive, e differenziando quest'ultime in locali e strategiche. Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi.

Negli areali di sviluppo insediativo possiamo distinguere tre categorie:

- le aree di nuova formazione;
- le aree già pianificate dai P.R.G. vigenti;
- le aree già destinate a P.e.e.p.

In tutti e tre le categorie è prevista l'attivazione degli strumenti del credito edilizio secondo un dispositivo che incentiva il soggetto attuatore a ricercare i crediti edilizi prodotti all'esterno del campo di intervento. Relativamente alla localizzazione delle nuove carature urbanistiche previste dal PI si introduce anche un limite quantitativo alla trasformazione urbanistica.

• **Attività produttive in zona impropria**

Il PATI ha individuato i criteri per poter individuare le principali attività produttive in zona impropria da assoggettare a specifica disciplina mediante il PI.

Rispetto a tale valutazione il PI indicherà le attività da confermare, bloccare e trasferire, in quanto incompatibili con il contesto.

• **Sportello unico per le attività produttive**

Si stabilisce il principio fondamentale che l'applicazione della procedura dello sportello unico, di cui al D.P.R. n. 447/1998 e successive modificazioni, deve avvenire in coerenza con la disciplina del territorio definita dal PATI.

• **Allevamenti**

Il PATI, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, ha individuato i principali allevamenti zootecnici intensivi, affidando al PI la definizione cartografica dei limiti di rispetto determinati dagli allevamenti intensivi esistenti nonché le distanze dalle

residenze civili relative agli allevamenti zootecnici di elevate dimensioni dismessi, ai sensi della normativa vigente successiva alla D.g.r. 22 dicembre 1989 n. 7949 .

- **Compatibilità ambientale degli interventi edilizi**

Inoltre, per favorire gli interventi edilizi ad elevata sostenibilità ambientale è stata prevista la possibilità che il PI, nell'assegnazione delle carature urbanistiche e degli indici di zona, riservi, nel rispetto del dimensionamento, parte del volume previsto nelle singole zone come incentivo, sotto forma di incremento dell'indice stesso e fino ad un massimo del 30%.

- **Localizzazione di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico**

Infine, il PATI, sulla base delle informazioni contenute nel quadro conoscitivo, ha individuato i principali siti destinati alla localizzazione delle infrastrutture funzionali alle reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico.

- **Sistema produttivo artigianale e commerciale**

Rispetto al sistema produttivo, il PATI:

- assicura la continuità dell'uso agricolo del suolo, anche con riguardo al suo valore intrinseco, e non marginale, nel paesaggio agrario e nella rete ecologica.
- promuove il potenziamento della rete distributiva al dettaglio, delle attività artigianali e delle attività al servizio dei cittadini in genere, andando a rileggere la funzionalità degli insediamenti esistenti prevedendo incrementi alle superfici in ampliamento di ambiti consolidati e in localizzazioni integrate con il sistema insediativo e relazionale.
- promuove il processo di consolidamento e potenziamento del sistema produttivo sul territorio comunale dei quattro comuni soprattutto migliorando la funzionalità complessiva degli ambiti specializzati per attività produttive, commerciali e direzionali e promuovendo l'attivazione di strutture di servizio alle imprese.
- Promuove la lettura del territorio unitaria prevedendo l'inserimento di aree commerciali funzionali ai quattro paesi, concentrandole nel solo Comune di Sanguinetto.

Fabbisogno complessivo di aree di trasformazione produttive

	Aree di trasformazione industriale e artigianale	Aree di trasformazione agroindustriale	Aree di trasformazione commerciale e direzionale	Superficie lorda pavimento commerciale e direzionale	Totale aree di trasformazione attività produttive
	mq	mq	mq	mq	mq
Salizzole	253 787	0	0	0	253 787
Concamarise	88 145	0	0	0	88 145
Sanguinetto	334 709	0	205 300	70 000	540 009
Gazzo V.se	546 445		0	0	546.445
Totali PATI	1 223 086 mq		205 300 mq	70 000 mq	1.428.386 mq

- **Sistema dei servizi e delle attrezzature di interesse comune**

Si tratta di attrezzature o luoghi destinati a funzioni diverse (per l'istruzione, religiose, culturali e associative, per lo svago il gioco e lo sport, l'assistenza e la sanità, amministrative, civili, per l'interscambio, per gli impianti tecnologici di interesse comune) di notevole rilevanza.

Il PATI prevede la distribuzione di tali servizi e attrezzature all'interno dei quattro territori del PATI, con l'obiettivo di integrare il più possibile attività e funzioni per una migliore qualità della vita.

4.5.2 – Valori e Tutele

Le azioni che il PATI prevede per la tutela e la valorizzazione del sistema ambientale e naturalistico nello specifico sono:

- Inserimento di **corridoi ecologici principali e secondari** (Tav. n° 4), in parte individuati dal PATI, in parte da individuare e precisare col PI, al fine di valorizzare e integrare la rete degli spazi aperti e verdi a carattere continuo, nel territorio e nella struttura urbana, per garantire la continuità della rete ecologica, anche con il superamento della artificiale divisione "varianti" ed "invarianti", prevedendo per quanto possibile la riduzione degli effetti di occlusione-disturbo, tra aree urbanizzate e aree naturali e semi-naturali adiacenti, corrispondenti ai diversi tipi morfologici delle aree urbanizzate;
- Individuazione di **Isole a elevata naturalità (stepping stone)** (Tavv. N° 2 e 4): questo ambito di importanza naturalistica viene individuato in corrispondenza del Biotopo di Filegare, in loc. Bionde di Salizzole. Il Piano Regolatore vigente del Comune di Salizzole prevede già la tutela e la valorizzazione dell'area, attraverso interventi di manutenzione volti ad assicurare la funzionalità idraulica. Il PATI specifica gli interventi ammessi, che potranno prevedere la riapertura di corsi d'acqua ora scomparsi e opere che comportino nuove immissioni dal fiume Tregnone nella serpentina della dimessa «Trotara», con l'obiettivo di permettere un più efficace ricambio idrico e di manutenzione delle alberature esistenti che potranno prevedere l'impianto di nuovi esemplari ad alto fusto. L'area della Trotara potrà essere oggetto di convenzioni che regolino l'uso pubblico delle aree lungo Via Filegare e la realizzazione di un percorso pedonale lungo l'argine del fiume Tregnone;
- Mitigazione degli effetti di occlusione-disturbo corrispondenti alle tipologie delle infrastrutture (strade, reti tecnologiche, impianti...);
- Individuazione di **Aree di connessione naturalistica (buffer zone = zone di amplificazione degli habitat)** (Tav. n° 4): il PATI si basa sull'adozione del principio di cautela nella previsione/definizione di progetti e programmi pubblici e privati nelle aree di possibile interferenza dei siti sensibili: il PATI prevede di individuare, favorire e orientare gli interventi finalizzati alla valorizzazione e conservazione degli habitat;
- Individuazione di **Aree nucleo** (Tav. n° 4): si tratta dei nodi locali dei principali corridoi ecologici presenti nel territorio quali componenti strutturanti la rete ecologica territoriale, costituiti generalmente da ambiti di interesse naturalistico interessati dallo sviluppo di una vegetazione arborea spontanea, aree centrali o ottimali per la presenza delle specie (core areas), zone umide: gli interventi previsti si basano soprattutto sulla riqualificazione degli ecosistemi esistenti in riferimento a criteri di conservazione degli habitat, nell'ottica generale della tutela del territorio e dell'ambiente. In territorio del Comune di Gazzo V.se è individuata una Aree Nucleo che è compresa all'interno del Piano Ambientale del Busatello redatto ai sensi dell'art. 27 della L.R. 40/84, nonché interessata dall'omonimo Sito Natura 2000 SIC/ZPS IT3210013 – PALUDE DEL BUSATELLO. Si rimanda pertanto ai contenuti ed alla disciplina degli Art. 13 – Rete Natura 2000–SIC e ZPS e Art. 16 - Piano Ambientale

della Palude del Busatello, come integrati dalle presenti norme relative alla rete ecologica generale.

4.5.3 - Sistema relazionale

Nella tavola della trasformabilità sono individuati i nodi che generano funzioni e svolgono ruoli di scambio e reazioni che devono tradursi sul territorio in un coerente assetto insediativo e infrastrutturale.

Vengono previste azioni volte a mitigare l'impatto e migliorare la funzionalità recependo i progetti di livello superiore e riportando le scelte strategiche già introdotte in normativa. Il PATI prevede lo sviluppo di una rete viaria e di infrastrutture tenendo conto dell'impatto ambientale - in relazione alla necessità di sviluppo economico delle aree.

Ciò avverrà mediante:

- ✓ La realizzazione di collegamenti sovracomunali viabilistici già prodotti dai diversi enti territoriali per lo più al momento al solo in progetto preliminare, prestando attenzione ai programmi di pianificazione sovraordinati (Piano d'Area e P.T.C.P.) ancora in corso di adozione e definizione) tra cui:
- ✓ progetto di variante all'ex S.S.10 come proposto in uno studio di fattibilità del novembre 2006 dalla Veneto Strade S.p.a.
- ✓ progetto Autostrada Regionale Medio Padana Veneta AMPV Nogara (VR) - Mare adriatico
- ✓ progetto Mediana Bovolone/Isola della Scala come presente sul PTP Marzo 2003
- ✓ variante alla S.S.12 come presente sul PTP Marzo 2003, con superamento ad Est del centro di Nogara e passaggio ad ovest dell'abitato di Roncanova.
- ✓ collegamento previsto dal PRG di Sanguinetto tra la S.R. 10 a monte del viadotto sulla ferrovia, e la S.P. 23,
- ✓ il potenziamento dei collegamenti infrastrutturali e funzionali con i territori e i mercati contermini, curando anche l'immagine delle Porte dei Paesi, sia in direzione Est-Ovest (strada mercato, nuovo tracciato S.R. 10, Mediana Isola-Oppeano), sia in direzione Sud-Nord (potenziamento S.S. 12 ed interconnessione con il progetto Autostrada Nogara-Mare). In tale contesto andrà anche considerato la linea di comunicazione fluviale del Canal Bianco:
- ✓ la realizzazione di collegamenti intercomunali e comunali con ammodernamenti dei tracciati della rete viaria di competenza provinciale, come l'ampliamento della S.P. 20 Salizzole/Nogara o della S.P. 20A Salizzole/Pellegrina.
- ✓ la necessità di limitare il traffico viario in special modo a Sanguinetto, che risente del passaggio nel centro abitato della S.R. 10, che di fatto risulta estremamente gravoso sia per l'inquinamento indotto dal forte traffico, sia a causa di alcune strozzature della sede viaria stessa che creano forti rallentamenti al traffico.
- ✓ l'ipotesi di Variante alla S.S. 12 come presente sul PTP Marzo 2003: in tale contesto sarà eventualmente da verificare la necessità di prevedere soluzioni diverse per l'entrata in territorio comunale di Gazzo della Variante da Nogara,
- ✓ Messa in sicurezza degli incroci tra la SS12 e la viabilità locale, in particolare con la strada comunale per Correzzo, via Paglia, via Canaro ed altre.
- ✓ raddoppio della linea ferroviaria Bologna-Verona, sui tracciati già acquisiti dal PRG di Gazzo V.se, con conseguenti sovrappassi e modifiche viarie già in corso di realizzazione;
- ✓ potenziamento della stazione ferroviaria di Sanguinetto, con il suo inserimento nel sistema di trasporto metropolitano sulla linea ferroviaria regionale Legnago-Cerea-Nogara-Verona; in tal ottica avverrà anche l'eliminazione degli attuali passaggi a raso esistenti ed il potenziamento dei servizi connessi alla stazione;

- ✓ la percorrenza "turistica" (piste ciclabili, percorsi equestri), individuando i principali possibili poli attrattori e organizzando aree di parcheggio e sosta attrezzata e scambio auto/bicicletta, con l'allestimento degli accessi dal/al territorio. Andranno evidenziate eventuali carenze e necessità, e pianificate le infrastrutture necessarie verificandone eventualmente la relativa incidenza sull'ambiente;
- ✓ Realizzazione della scuola di rilevanza superiore di Villa Poggiani (ambito archeologico).

4.6 - Dimensionamento delle aree per servizi

Il PATI determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriale e artigianale, agroindustriale, commerciale e direzionale, turistico-ricettivi perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

Il PATI, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, ai sensi dell'art. 31 della L.R.V. 11/04.

Le dotazioni minime previste relativamente alle aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso sono, come da disposizioni della L.R. 11/04:

- a) Relativamente alla residenza mq 30 per abitante teorico;
- b) Relativamente all'industria e artigianato, mq 10 ogni 100 mq di superficie territoriale delle singole zone;
- c) Relativamente al commercio e direzionale, mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
- d) Relativamente al turismo, mq 15 ogni 100 mc, oppure mq 10 ogni 100 mq, nel caso di insediamenti all'aperto.

Ai sensi dell'Art. 32, L.R.V. 11/04, il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei piani urbanistici attuativi (P.U.A.) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico.

Le aree per servizi devono avere dimensione e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b), L.R.V. 11/04. Qualora all'interno di un P.U.A. tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione ai sensi dell'articolo 37, L.R.V. 11/04.

Qualora le dimensioni di P.U.A. con destinazione residenziale, turistico-ricettiva, direzionale e commerciale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile, salvo quanto previsto al comma 2, art. 32, L.R.V. 11/04.

VERIFICA STANDARD URBANISTICI SUL CARICO AGGIUNTIVO PER RESIDENZA E ATTIVITÀ COMPATIBILI CON LA STESSA

Totale PATI	Volume residenziale insediativo	Volume attività compatibili con la residenza	Totale volume complessivo integrato	Abitanti esistenti	Abitanti teorici aggiunti	Totale abitanti teorici
	mc	mc	mc	ab.	ab.	ab.
Salizzole	151 113	30 223	181 336	3 757	812	4 569
Concamarise	61 906	12 381	74 287	1 044	333	1 377
Sanguinetto	221 925	44 385	266 310	4 118	1 193	5 311
Gazzo V.se	373.626	74.725	448.351	5.579	2.009	7.588
Totali PATI	808.570 mc	161.714 mc	970.284	14 498 ab	4.347 a	18.845 ab

	Totale Standard urbanistici abitanti teorici	Standard urbanistici attività comp.li con la residenza	Totale Standard urbanistici richiesti	Standard urbanistici previsti	Differenza standard richiesti / previsti				
	mq	mq	mq	mq	mq				
Salizzole	137 083	7 556	0	144 639	298 268	153 629			
Concamarise	41 305	3 095	0	44 400	56 317	11 917			
Sanguinetto	159 334	11 096	0	170 431	193 497	23 066			
Gazzo V.se	227.632	-	18.681	-	246.31	-	430 634	-	184.321
Totali PATI	565.355 mc	-	40.429 ab	-	605.783 ab	-	978 716	-	372.933 ab

5. COERENZA CON LA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE E CON IL QUADRO CONOSCITIVO

5.1 - Transizione PATI – PRG – PI

I Piani Regolatori vigenti dei quattro comuni sono stati approvati in epoche diverse e, pur essendo stati integrati e modificati con diverse varianti, presentano oggi alcune necessità sia a livello attuativo-operativo, che a livello di gestione efficace del territorio.

Gli strumenti di pianificazione di riferimento sono:

- **Concamarise:** Variante Generale al PRG approvata con DGRV 203 del 30/01/04;
- **Gazzo Veronese:** Variante Generale al PRG approvata con DGRV 4068 del 29/07/86, aggiornata con due Varianti sostanziali approvate con DGRV 1039 del 28/02/92 e del 1043 del 25/03/97;
- **Salizole:** Variante Generale al PRG approvata con DGRV 1844 del 23/06/00, aggiornata con la Variante n° 3 approvata con DGRV 1249 del 30/04/04;
- **Sanguinetto:** Variante Generale al PRG approvata con DGRV 3482 del 21/06/91, aggiornata con la Variante n° 2 approvata con DGRV 1903 del 26/05/98.

Oggi i quattro Piani Regolatori vigenti sembrano non rispondere più efficacemente e completamente alle esigenze di una operativa gestione comunale del territorio, per la quale si ritiene di poter operare con le nuove modalità ed indicazioni di PATI, pur riprendendo e sviluppando, anche con ottiche diverse, molti degli obiettivi già perseguiti in passato.

Sono previste le normali regole di salvaguardia che si applicano dall'adozione del PATI, precisando gli interventi ammessi (manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia ed ampliamento), degli edifici esistenti, nel rispetto delle norme relative ai beni culturali e ambientali.

5.2 - Coerenza delle scelte di assetto e sviluppo del territorio rispetto al quadro conoscitivo elaborato

La Legge Regionale 11/2004, artt. 10-11, introduce nuove impostazioni metodologiche nella formazione ed acquisizione di elementi conoscitivi necessari all'elaborazione delle scelte in materia di pianificazione urbanistica e territoriale.

In particolare prevede rispetto alla fase specificamente progettuale la propedeutica elaborazione delle basi informative le quali, in rapporto allo strumento di pianificazione, vengono opportunamente organizzate e sistematizzate determinando così il "Quadro Conoscitivo" necessario ad una corretta definizione delle scelte dello strumento di pianificazione.

In sostanza per "Quadro Conoscitivo" si intende il complesso delle informazioni necessarie a consentire una organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano.

La redazione completa e aggiornata di questo vero e proprio "strumento di lavoro" costituisce il riferimento indispensabile per la definizione degli obiettivi e dei contenuti di piano per la valutazione di sostenibilità degli interventi.

Le informazioni associate a ciascun livello della pianificazione vengono rappresentate coerentemente, attraverso la descrizione dello stato del territorio e delle sue dinamiche evolutive, la valutazione delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità.

Le basi informative territoriali vengono opportunamente organizzate e sistematizzate attraverso l'organizzazione coordinata di:

- dati ed informazioni già in possesso delle amministrazioni precedenti;
- nuovi dati ed informazioni acquisite ed elaborate nella fase di formazione del Piano;
- dati ed informazioni in possesso di altri enti.

La redazione del quadro conoscitivo ha quindi il compito di raccogliere in modo esaustivo tutte le informazioni disponibili in merito alle condizioni naturali ed ambientali del territorio, del sistema insediativo ed infrastrutturale, delle valenze storico-culturali e paesaggistiche e delle problematiche economiche e sociali.

Risulta dunque importante la fase di concertazione tra i diversi enti (Regione, Provincia, Comune, Consorzi di Bonifica, Soprintendenze, Arpav, USSL, gestori delle reti e dei sottoservizi...) per poter condividere e omogeneizzare le informazioni di competenza per creare e scambiare i dati relativi ai territori facenti parte del PATI.

Le informazioni raccolte e sistematizzate non hanno più la natura di analisi fine a se stessa (e spesso non interattiva con le tavole progettuali degli strumenti urbanistici redatti in base alla ex. LR. 61/85), ma diventano un vero e proprio apparato di conoscenza da diffondere e verificare, un vero e proprio strumento di lavoro per le Amministrazioni, un punto di partenza per il confronto e la concertazione delle scelte da compiere, come evidenziate nel documento preliminare.

I temi trattati e analizzati con il quadro conoscitivo riguardano le dinamiche dei processi di sviluppo economico e sociale, gli aspetti fisici e morfologici, i valori paesaggistici, culturali e naturalistici, i sistemi ambientali, insediativi e infrastrutturale, l'utilizzazione dei suoli e lo stato della pianificazione, le prescrizioni e i vincoli territoriali derivanti dalla normativa vigente, gli strumenti di pianificazione sovraordinati vigenti con cui il PATI si rapporta, quelli di salvaguardia e i provvedimenti amministrativi in atto.

Il progetto del PATI ha tenuto conto in modo coerente e completo delle informazioni raccolte in occasione della compilazione del Quadro Conoscitivo, utilizzando ciascuna in funzione degli obiettivi progettuali perseguiti.

5.3 – Indirizzi e criteri per l'attuazione del PATI attraverso gli strumenti operativi della L.R.V. 11/04

5.3.1 – Perequazione urbanistica

La perequazione urbanistica è lo strumento attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio, per cui il PATI prevede la possibilità di applicare l'istituto della perequazione urbanistica per l'attuazione degli strumenti urbanistici attuativi, degli atti di programmazione negoziata, dei comparti urbanistici e del PI.

Il PATI ha il compito di stabilire all'interno delle sue Norme Tecniche i criteri e le modalità per l'applicazione della perequazione urbanistica, prevedendone l'attuazione attraverso la disciplina degli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Ai fini perequativi potranno comprendersi anche aree distinte e non contigue, ma funzionalmente collegate ed idonee, in particolare per quanto riguarda la dotazione di servizi a scala territoriale, sulla base di un progetto coordinato che leghi l'organizzazione delle parti del territorio.

Il PATI rimanda alle disposizioni del PI l'attuazione della perequazione, precisando la tipologia di perequazione e introducendo quindi:

- Ambiti di Perequazione Urbanistica
- Ambiti di Perequazione Urbanistica Integrata
- Ambiti di Perequazione Ambientale, o altre forma di perequazione.

Nello specifico, si prevede che negli **Ambiti di Perequazione Urbanistica** il Comune utilizzi le aree cedute per realizzare servizi pubblici, servizi di uso pubblico, attrezzature di interesse generale. L'uso specifico delle singole aree viene definito dal PI.

Negli **Ambiti di Perequazione Urbanistica Integrata** il Comune ha il compito di riservarsi di utilizzare le aree cedute per:

- a) attuare i servizi pubblici, di uso pubblico e/o di interesse generale;
- b) attuare l'edilizia residenziale pubblica e/o convenzionata;
- c) assegnarle, per la realizzazione di edilizia residenziale, ai soggetti interessati da provvedimenti di esproprio o di compensazione urbanistica per la realizzazione di opere infrastrutturali o comunque di interesse pubblico all'interno del territorio comunale, a titolo di risarcimento e nelle modalità definite dal PI;
- d) riservarle alla rilocalizzazione di attività produttive in zona impropria da trasferire.

Negli **Ambiti di Perequazione Ambientale** viene previsto che il Comune promuova la formazione di sistemi ecologici ambientali mediante la sistemazione orientata delle aree private e l'utilizzazione delle aree cedute.

5.3.2 – Credito edilizio

Per credito edilizio si intende una quantità volumetrica riconosciuta all'avente titolo su un immobile a seguito della realizzazione degli interventi di demolizione delle opere incongrue, l'eliminazione degli elementi di degrado, o la realizzazione degli interventi di miglioramento della qualità urbana, paesaggistica, architettonica e ambientale, ovvero a seguito delle compensazioni previste sul territorio in base alle disposizioni legislative vigenti.

Ai fini di cui all'art. 36 della L.R.V. 11/04, il PATI individua i principali immobili incongrui per l'applicazione dell'istituto del credito edilizio: il PI può prevedere ulteriori individuazioni di immobili su cui applicare il credito edilizio, in base alle disposizioni delle Norme Tecniche del PATI.

5.3.3 – Compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica permette ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio, o in caso di sua reiterazione, di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma di perequazione urbanistica integrata o di credito edilizio, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo, in alternativa all'indennizzo.

Il PATI stabilisce i criteri e le modalità di applicazione della compensazione urbanistica tenendo conto della disciplina urbanistica previgente e del perseguimento di obiettivi di interesse pubblico e generale.

La quota di diritti edificatori da riservarsi per finalità compensative è determinata per quantità e destinazioni d'uso, sulla base dell'equivalenza del valore tra gli immobili soggetti a compensazione ed i diritti edificatori compensativi. Ai soli fini compensativi, per la determinazione del valore degli immobili si applicano, in quanto compatibili, le previsioni del D.P.R. 8 Giugno 2001 n.327, per le opere private di pubblica utilità.

Viene rimandato al PI il compito di determinare la quota di edificabilità da riservare per finalità compensative negli ambiti preferenziali di sviluppo insediativo individuati dal PATI.

6. DIMENSIONAMENTO – INTERO TERRITORIO

6.1 - Analisi demografica e dimensionamento

Nella parte successiva della relazione, si analizzano i dati funzionali alle previsioni dimensionali nell'arco di tempo 2007-2017. Nello specifico vengono considerati i seguenti fattori, per ciascuno dei comuni facenti parte del PATI:

1) Fabbisogno per incremento demografico della popolazione esistente.

Come evidenziato nell'analisi demografica, il fabbisogno per incremento demografico fa riferimento a calcoli relativi ai principali indicatori statistici comunali. Le previsioni devono comunque tener conto dell'andamento dei trend a livello regionale e provinciale, sottolineando che per i quattro comuni del PATI è molto significativo il dato relativo alla popolazione straniera, che oggi rappresenta una percentuale importante (e in crescita) della popolazione comunale. Tale dato verrà analizzato e sviluppato in modo specifico nel calcolo della percentuale di fabbisogno di volume residenziale per incremento della popolazione straniera.

2) Fabbisogno per incremento dei nuclei familiari dovuto all'articolazione delle famiglie esistenti (per suddivisione degli attuali nuclei familiari).

La tendenza relativa alla crescita delle famiglie non è tanto funzione dell'incremento della popolazione in sé, quanto del numero medio dei componenti di ogni nucleo familiare. La tendenza a livello regionale e provinciale è quella che vede per ciascuna famiglia una diminuzione dei componenti, anche se a livello generale l'articolazione delle famiglie risulta avere una flessione positiva negli ultimi anni.

Considerando quindi che ad ogni famiglia aggiuntiva corrisponderà un alloggio, il conteggio andrà effettuato a partire dal calcolo della stima del volume medio/alloggio nei quattro comuni.

3) Fabbisogno per evoluzione degli standards abitativi.

Per quello che riguarda l'evoluzione degli standard abitativi, i conteggi andranno effettuati attraverso ragionamenti relativi alle abitazioni occupate e non occupate (a partire dai dati Istat 2001), anche in previsione dell'applicazione di politiche abitative volte al recupero di fabbricati esistenti e alla riqualificazione di aree residenziali già consolidate.

4) Fabbisogno per incremento della popolazione straniera.

Si evidenzia che solo nell'ultimo anno gli abitanti stranieri sono aumentati di circa il doppio rispetto solo all'anno precedente, per cui presumibilmente nei prossimi dieci anni l'andamento sarà positivo e incrementato rispetto ai calcoli effettuati negli ultimi cinque anni. Si considera una percentuale di circa il **5%** della popolazione attuale che andrà a incrementare gli abitanti attuali nei prossimi dieci anni.

6.2 - I principali parametri utilizzati

Nello specifico la superficie utile di pavimento media degli alloggi a Concamarise è di mq. 140, a Gazzo V.se di mq. 125,8 (in crescita rispetto al 1991), a Salizzole di mq. 129,7, a Sanguinetto di mq. 119, ma per i calcoli dei volumi residenziali del dimensionamento sono state utilizzate le medie tra i quattro comuni, come di seguito:

	ALLOGGIO MEDIO mq	VOLUME MEDIO ALLOGGIO mc	N° MEDIO COMPONENTI FAMIGLIA
TOTALI UTILIZZATI PER DIMENSIONAMENTO	170	680	2,6

Il dato risulta verificato dall'utilizzo delle tipologie abitative caratteristiche dei territori della bassa pianura veronese, soprattutto abitazioni mono e bifamiliari per quello che riguarda le nuove edificazioni degli ultimi anni.

Se si considera quindi la superficie lorda di pavimento di circa **170 mq**, il volume medio per alloggio risulta quindi di circa **680 mc**.

Al fine di limitare lo scostamento fra fabbisogno teorico e fabbisogno reale di edilizia abitativa nel prossimo decennio, il PATI ha infine assunto come riferimento il parametro "famiglia" in luogo del tradizionale parametro "abitante", come meglio specificato in seguito.

Si è tenuto inoltre conto dell'attesa ricomposizione dei nuclei familiari già insediati secondo la linea di tendenza ormai consolidata e, ad oggi, non contraddetta da alcun indicatore sociale.

Il processo logico seguito nella costruzione del modello di dimensionamento del Piano è analiticamente descritto di seguito.

Il dimensionamento viene redatto sulla base dei dati totali relativi ai quattro comuni, ma in seguito vengono specificati ulteriormente per ciascuno dei quattro comuni la quantità di volume residenziale aggiunto dal PATI, il dimensionamento generale degli standard, le superfici produttive, commerciali e turistiche di progetto.

6.3 - Lettura delle dinamiche demografiche

- **La popolazione residente e l'incremento demografico**

L'analisi della dinamica della popolazione attraverso i movimenti anagrafici e i principali indicatori, permette di prevedere le tendenze dell'incremento della popolazione. Ovviamente, trattandosi di quattro paesi dalle limitate dimensioni e dai movimenti anagrafici abbastanza equilibrati, non si può soffermarsi troppo sui valori leggermente negativi dei saldi naturali degli ultimi anni, che rispecchiano gli andamenti generali a livello non solo regionale e provinciale, ma anche nazionale. Prevedere l'ipotesi di una disponibilità di alloggi all'interno della realtà del PATI, permetterà sicuramente di allargare le possibilità di scelta insediativa anche per una popolazione giovane proveniente da paesi limitrofi caratterizzati da una realtà di offerta economica residenziale meno appetibile, il che porterebbe a un incremento della natalità.

L'analisi del Saldo Sociale, vede soprattutto in questi ultimi anni un incremento di popolazione straniera (culturalmente più predisposta a scelte che incrementano la natalità), ma non solo. Il progetto del territorio può aiutare le scelte di "immigrazione", grazie a una maggiore disponibilità di servizi, di politiche economiche di valorizzazione delle attività legate al territorio e di razionalizzazione e riqualificazione del sistema della mobilità.

Queste considerazioni permettono di prevedere per i quattro comuni del PATI un incremento di popolazione al 2017 pari a circa **239 nuovi residenti – abitanti teorici di progetto** (pari a circa **88 famiglie**, su un totale di **14496 abitanti totali al 2007** (per un totale di 5335 famiglie residenti).

- **L'articolazione delle famiglie**

La lettura delle tendenze di crescita delle famiglie e l'analisi della loro articolazione evidenziano una tendenza del nucleo familiare a ridursi.

La media regionale è di 2,5 componenti, e al 2005 i quattro comuni del PATI mostrano un valore medio maggiore: Concamarise 2,66 comp/famiglia, Gazzo V.se 2,8, Salizzole 3, Sanguinetto 2,67.

La proiezione del dato per il prossimo decennio mostra una tendenza dei nuclei familiari a ridursi, perciò per ciascuno dei comuni è stato stimato il valore di riferimento sulla base degli incrementi percentuali degli ultimi anni: Concamarise 2,56 comp/famiglia, Gazzo V.se 2,3, Salizzole, il più alto, 2,88, Sanguinetto in linea con la media regionale 2,5.

In rapporto alle stime di crescita della popolazione si ottiene un incremento per il PATI di **488 nuove famiglie** (per un tot di 1270 abitanti).

- **Evoluzione degli standards abitativi**

Viene valutata la quota delle abitazioni per cui viene prevista la trasformazione d'uso (la quota che viene considerata è il **5%** del totale abitazioni occupate al 2001), e sul parco abitativo viene prevista una quota di demolizioni (quindi a detrazione del fabbisogno di abitazioni) pari al **0,5%** del tot abitazioni occupate. Alla luce delle disposizioni legate alla riqualificazione delle abitazioni esistenti promossa dalla legge regionale, e in base alle prospettive di sviluppo dei paesi della bassa pianura si considera il riuso di circa il **25%** delle abitazioni non occupate al 2001.

Questi dati portano alla previsione di circa **350 nuove abitazioni** da prevedere con il nuovo strumento urbanistico, da suddividere in ciascuno dei quattro paesi.

Le previsioni dalle considerazioni relative alle diverse voci dell'analisi demografica mostrano che l'incremento delle famiglie totali nei prossimi dieci anni corrisponde a **917 nuove famiglie** (corrispondenti a **2388 abitanti**), per un aumento totale di circa **+16%** delle famiglie esistenti (**5335 famiglie** al 2007), in linea con i dimensionamenti definiti dagli strumenti urbanistici vigenti.

- **L'incremento della popolazione straniera**

In aggiunta alle famiglie calcolate sulla dinamica demografica si introduce anche la quota di famiglie straniere che si prevede possano incrementare gli abitanti di ciascuno dei paesi nei prossimi dieci anni, per un totale di **277 nuove famiglie**, pari a circa il 5% delle famiglie residenti al 2007.

Tale previsione, come definito già nell'analisi demografica, è legata all'attuale presenza di popolazione straniera in ciascuno dei quattro paesi, dovuta essenzialmente alle possibilità occupazionali che la realtà produttiva della bassa pianura veronese offre.

In totale il dimensionamento residenziale prevede quindi per tutto il territorio del PATI un incremento di **+ 1194 famiglie** (per un totale di **+3110 abitanti**), arrivando ad aumentare nei prossimi dieci anni di circa il 21% la popolazione residente al 2007.

	CONCAMARISE		GAZZO V.SE		SALIZZOLE		SANGUINETTO		TOT PATI	
	ABITANTI	FAMIGLIE	ABITANTI	FAMIGLIE	ABITANTI	FAMIGLIE	ABITANTI	FAMIGLIE	AB	FAM
Analisi demografica	30	12	111	48	38	13	51	20	230	88
Articolazione famiglie	90	35	761	330	156	54	262	105	1270	488
Modificazione alloggi	61	24	272	118	258	90	297	119	888	341
TOT	181	71	1144	497	157	452	610	244		
Incremento popolazione straniera	52	20	279	121	188	61	206	81	722	277
TOT	233	91	1423	618	638	222	816	326	3110	1194

6.4 - Volumi residenziali e dimensionamento

La valutazione del fabbisogno di edilizia residenziale dipende da fattori socio-economici non determinati esclusivamente dalle dinamiche leggibili a livello comunale, quindi la definizione del quantitativo di volume residenziale nei quattro comuni ha tenuto conto anche di fattori strettamente economici legati a scelte di politiche abitative dettate dall'attuale crescente costo della casa, dalla poca flessibilità del mercato degli affitti, dalle politiche abitative di

comuni contermini e dallo stato della rete infrastrutturale che rende più o meno appetibili zone al momento ancora decentrate rispetto a realtà comunali più consistenti.

Nel dimensionamento del PATI si è considerata ammissibile una volumetria a destinazione residenziale per un totale di **mc 855.377**, alla quale va aggiunta una volumetria di circa **mc 171.075** da destinare ad attività e servizi integrati con la residenza in percentuale di circa il 20% del volume residenziale.

Il totale della volumetria residenziale ammissibile risulta essere circa **mc. 1.026.452**.

La volumetria residenziale dimensionata è determinata:

- Dalle volumetrie residue dei PRG vigenti, comprese le varianti in approvazione.
- Dalle volumetrie introdotte dal PATI. Il volume ancora realizzabile, viene distribuito negli ATO soprattutto all'interno delle aree in trasformazione.

Il valore del parametro volumetrico utilizzato per abitante si ottiene dall'analisi puntuale del sistema residenza nel territorio del PATI, che vede alloggi con una superficie media sicuramente superiore alla media regionale (**mq. 105,8** è l'alloggio medio regionale al 2001), dato riferito alla tipologia insediativa che vede la prevalenza di abitazioni monofamiliari rispetto ad altri modelli tipologici e insediativi, e la presenza di abitazioni rurali legate al fondo agricolo caratterizzate da dimensioni molto ampie.

Utilizzando il dato medio tra i quattro comuni, la superficie abitativa per alloggio risulta di circa 130 mq di superficie utile di pavimento (170 mq se si considera la superficie lorda di pavimento), dato utilizzato per il dimensionamento della volumetria residenziale ammissibile dal PATI.

Utilizzando il dato medio tra i quattro comuni di **2,6 componenti/famiglia** e verificandolo con i dati relativi alla superficie media delle abitazioni, che corrisponde circa al 124% della superficie media regionale (e del volume/alloggio) il calcolo degli standard legati alla residenza si basa su un volume di **186 mc/abitante teorico**.

6.5 - Volumi residenziali e progetto insediativo

Il progetto territoriale che distribuisce equilibratamente la volumetria residenziale dimensionata, attua le previsioni edificatorie attraverso differenti tipi di intervento:

- 1) All'interno di ciascun comune vengono individuate le principali linee del possibile sviluppo residenziale, attraverso la definizione di alcune aree per le quali si prevede la trasformazione in senso residenziale: in tali aree l'edificazione avverrà in seguito all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi o programmi complessi;
- 2) Il PATI individua edifici o aree che necessitano di interventi di riqualificazione, sia edilizia che urbanistica, attraverso il riuso o il recupero di edifici dismessi: tali edifici possono appartenere all'archeologia industriale – e avere una sorta di valenza testimoniale soggetta a specifica tutela – o derivare da un precedente uso agricolo del territorio;
- 3) Le aree già al momento urbanizzate o in corso di urbanizzazione vengono confermate e rappresentate nella tavola delle trasformabilità come ambiti di urbanizzazione consolidata: in tali aree vengono previsti interventi che consolidano l'edificato.

DATI DA ALLOGGIO = 680 mc (utilizzata superficie lorda)

Nella determinazione del rapporto volume residenziale abitanti si è tenuto conto dell'effettivo volume ad uso residenziale, pari a **855.377 mc**.

Gli **abitanti teorici aggiunti dal PATI sono quindi 3110** suddivisi in ciascuno dei quattro comuni.

A questo vanno aggiunte le quote di volume ad usi non residenziali (commercio, artigianato di servizio) legate all'abitare, stimabili nel 20% e corrispondenti quindi a **171.075 mc**.

In questo modo la volumetria di previsione del PATI ammonta a **mc. 1.026.452**.

Si arriverebbe a calcolare una volumetria pari a **275 mc/abitante**, valore reale che risulta corrispondente ai valori medi comunali, anche se un valore reale più verosimile è dato dal calcolo del volume/famiglia come precedentemente esplicitato.

Il volume totale calcolato come carico insediativo aggiuntivo all'interno degli ATO, corrisponderebbe quindi a circa **4599** abitanti teorici, pari a circa il **31%** della popolazione residente al 2007 (= **14.498 abitanti**).

Tra i dati relativi agli incrementi previsti di popolazione residente, desumibili dalle dinamiche demografiche confrontate con il carico insediativo espresso in termini di abitanti teorici esiste una differenza che porta a una sproporzione apparente, la quale però deve essere valutata alla luce delle considerazioni legate alla realtà locale in termini di famiglie insediabili e di parco abitativo esistente.

6.6 – Dimensionamento e standard di progetto

La nuova legge urbanistica regionale ha introdotto una novità relativamente al rapporto tra abitante e volume residenziale. Pur confermando come punto di partenza e riferimento il parametro previsto dalla L.R. n. 61/85 di **150 mc ad abitante**, si introduce ora la facoltà di rideterminare tale parametro in relazione alle diverse connotazioni del tessuto urbano.

Si è voluto in questo modo dare la possibilità di adeguare la metodologia di calcolo alle molteplici realtà insediative del territorio veneto.

Per il dimensionamento complessivo degli standard residenziali sono stati analizzati alcuni fattori che hanno portato alla definizione di un parametro di riferimento volumetrico per abitante teorico corrispondente a **186 mc/abitante**, come precedentemente descritto.

Dalla verifica degli standard sugli strumenti urbanistici vigenti viene calcolato che i quattro comuni presentano oggi una dotazione di aree realizzate o in corso di realizzazione superiore a quella prevista ai sensi della ex L.R. 61/85.

La tipologia di standard eccedenti il minimo necessario riguarda essenzialmente le aree a gioco e sport e il verde pubblico, mentre aree e strutture destinate all'istruzione risultano leggermente sottodimensionati, a causa del calo demografico degli scorsi anni.

Comune	Volume residenziale insediativo	Volume attività compatibili con la residenza	Totale volume complessivo integrato	Abitanti esistenti	Abitanti teorici aggiunti	Totale abitanti teorici
	mc	mc	mc	ab.	ab.	ab.
Salizole	151 113	30 223	181 336	3 757	812	4 569
Concamarise	61 906	12 381	74 287	1 044	333	1 377
Sanguinetto	221 925	44 385	266 310	4 118	1 193	5 311
Gazzo V.se	373.626	74.725	448.351	5 579	2.009	7.588
Totali PATI	808.570 mc	161.714 mc	970.284	14 498 ab	4.347 ab	18.845 ab

Comune	Standard urbanistici abitanti esistenti	Standard urbanistici abitanti aggiunti	Totale Standard urbanistici abitanti teorici	Standard urbanistici attività comp.li con la residenza	Totale Standard urbanistici richiesti	Standard urbanistici previsti	Differenza standard richiesti / previsti
	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq
Salizzole	112 710	24 373	137 083	7 556	144 639	298 268	153 629
Concamarise	31 320	9 985	41 305	3 095	44 400	56 317	11 917
Sanguinetto	123 540	35 794	159 334	11 096	170 431	193 497	23 066
Gazzo V.se	167 370	60.262	227.632	18.681	246.313	430 634	184.321
Totali PATI	434 940 mc	130.415 mc	565.355 mc	40.429 ab	605.783 ab	978 716	372.933 ab

7. DIMENSIONAMENTO – SUDDIVISIONE PER SINGOLO COMUNE

7.1 - COMUNE DI CONCAMARISE: CALCOLO VOLUME RESIDENZIALE

7.1.1 - Variazione popolazione 2007-2017: fabbisogno per incremento demografico.

Popolazione Media:

ANNO	VALORE ASSOLUTO (abitanti)
1981	1096
1986	1078
1991	1073
1996	1063
2001	1062
2005	1061

Saldo Naturale (Sn):

PERIODO (anni)	VALORE ASSOLUTO (abitanti)	MEDIA ANNUA (abitanti)	INDICE ANNUO Iasn (%)
1981-2005 (25)	6	0.2	0.0223
1986-2005 (20)	8	0.4	0.0374
1991-2005 (15)	-5	-0.3	-0.0312
1996-2005 (10)	-15	-1.5	-0.1412
2001-2005 (5)	4	0.8	0.0754

Saldo Sociale (Ss):

PERIODO (anni)	VALORE ASSOLUTO (abitanti)	MEDIA ANNUA (abitanti)
1981-2005 (25)	-71	-2.8
1986-2005 (20)	-35	-1.8
1991-2005 (15)	-6	-0.4
1996-2005 (10)	22	2.2
2001-2005 (5)	-3	-0.6

Conteggi definitivi:

Valutazione incremento demografico nel decennio 2005-2017:

$$Po + 10 = Po (1+Iasn)^{10} + Mass [(1+Iasn)^{10} - 1]/Iasn$$

$$= 1061 (1+0,0754\%)^{10} + \{2,2 [(1+0,0754\%)^{10} - 1]\}/0,0754 \% = \mathbf{ab. 30}$$

Viene ipotizzato che nel prossimo decennio (2005-2017) il **Saldo Sociale** mantenga il valore positivo del periodo calcolato (1996-2005), calcolando una media annuale di 2,2 ab, mentre l'indice annuo del **Saldo Naturale** corrispondente calcolato sugli ultimi anni 2001-2005 risulta dello 0,0754%.

Il trend del Saldo Naturale si dimostra leggermente positivo, e questo permette di fare previsioni relativamente ottimistiche, anche in base alla lettura generalizzata per tutti e quattro i comuni facenti parte del PATI.

7.1.2 - Incremento dei nuclei familiari da articolazione delle famiglie esistenti

Per definire in modo verosimile il fabbisogno dato dall'articolazione delle famiglie esistenti, è necessario analizzare il fabbisogno arretrato e la prevista riduzione dei componenti medi per famiglia.

La struttura delle famiglie a Concamarise

Se si analizza la struttura della composizione delle famiglie, il fenomeno generale rilevato a livello nazionale e nello specifico a livello locale è quello di una consistente e costante contrazione della dimensione media delle famiglie, anche per la presenza di un sempre maggior numero di famiglie mononucleari e per la quasi completa scomparsa delle famiglie di grosse dimensioni.

La serie di indicatori seguente, riguardante la famiglia, riporta alcune interessanti informazioni.

INDICATORI ISTAT A CONCAMARISE

Famiglie a Concamarise	anno 2001	373
Famiglie a Concamarise	anno 1991	342
Famiglie a Concamarise	Variation % 2001/1991	9,1
Famiglie a Concamarise	Quota su prov/reg 2001	0,1
Quota famiglie unipersonali	anno 2001	20,1
Quota famiglie unipersonali	anno 1991	13,5
Quota famiglie unipersonali	Variation % 2001/1991	49,5
Famiglie unipersonali ultraottantenni	anno 2001	15
Famiglie unipersonali ultraottantenni	anno 1991	7
Famiglie unipersonali ultraottantenni	Variation % 2001/1991	114,3
Famiglie unipersonali ultraottantenni	Quota su prov/reg 2001	0,1
Numero medio componenti per famiglia	anno 2001	2,9
Numero medio componenti per famiglia	anno 1991	3,2
Numero medio componenti per famiglia	Variation % 2001/1991	-10,9

Diviene rilevante analizzare attentamente il fenomeno in oggetto in quanto, a fronte di una riduzione del numero dei componenti del nucleo familiare, saranno necessari, a parità di popolazione, nuovi spazi abitativi allo scopo di sopperire, appunto, a questa particolare evoluzione.

Incremento delle famiglie:

ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	FAMIGLIE	ABITANTI PER FAMIGLIA	VARIAZIONE % ANNUA
1980	1117	329	3,40	-
1990	1066	329	3,24	0,46
2000	1063	363	2,93	0,96
2005	1061	379	2,80	0,88
			media	0,77

La media del numero componenti per ogni famiglia è stata rilevata al 2005 e valutata in riferimento ai dati forniti dalla Regione Veneto e corrisponde a circa: **2,56** abitanti per famiglia.

Si calcolano **35 nuove famiglie**, corrispondenti a circa **90 abitanti teorici**.

La tendenza del numero medio di famiglie per i prossimi 10 anni si ipotizza calcolabile da:

Tot abitanti per incremento demografico e articolazione delle famiglie:

Per incremento demografico (= 30 ab/2,56) = Incremento (Po+10)/media n° componenti famiglia degli ultimi anni	12 famiglie
Per suddivisione degli attuali nuclei familiari = (Popolazione residente attuale/media N° componenti famiglia negli ultimi anni) - Famiglie attuali	35 famiglie
TOTALE NUOVE FAMIGLIE	47
CORRISPONDONO A TOT NUOVI ABITANTI =N° famiglie*n° medio componenti= 47*2,56=	120

7.1.3 - Fabbisogno per evoluzione degli standards abitativi

INDICATORI ISTAT A CONCAMARISE

	anno 2001	369
Abitazioni occupate	anno 2001	369
Abitazioni occupate	anno 1991	342
Abitazioni occupate	Variaz % 2001/1991	7,9
Abitazioni occupate	Quota su prov/reg 2001	0,1
Abitazioni non occupate	anno 2001	29
Abitazioni non occupate	anno 1991	59
Abitazioni non occupate	Variaz % 2001/1991	-50,8
Abitazioni non occupate	Quota su prov/reg 2001	0,1
Superficie media abitazioni in mq	anno 2001	140,0
Superficie media abitazioni in mq	anno 1991	148,1
Superficie media abitazioni in mq	Variaz % 2001/1991	-5,5
N. medio di stanze per abitazione	anno 2001	5,6
N. medio di stanze per abitazione	anno 1991	5,1
N. medio di stanze per abitazione	Variaz % 2001/1991	8,5
N. medio di stanze per abitante	anno 2001	2,1
N. medio di stanze per abitante	anno 1991	1,9
N. medio di stanze per abitante	Variaz % 2001/1991	9,3

Per quanto riguarda la trasformazione delle abitazioni esistenti, si prende come riferimento una quota di circa 5% di trasformazione delle abitazioni occupate al 2001 (369, dato che risulta in netta crescita rispetto alle 342 abitazioni occupate nel 1991), il che equivale a circa **18 abitazioni**, corrispondenti a **47 abitanti equivalenti**.

Le abitazioni non occupate risultano in paese solo 29 nel 2001, a fronte delle 59 abitazioni non occupate di dieci anni prima.

Il fabbisogno per gli abbandoni o le demolizioni delle abitazioni ad oggi occupate fa riferimento a trend legati all'aumento del costo delle abitazioni e allo stato di manutenzione delle stesse, soprattutto in riferimento ad abitazioni datate ed esistenti all'interno di nuclei abitativi isolati che non hanno visto un particolare sviluppo negli ultimi anni.

Si stima di circa lo 0,5% la quota di abitazioni occupate che verranno abbandonate o demolite nei prossimi dieci anni, per un totale corrispondente di **2 abitazioni**, per circa **5 abitanti equivalenti** (a detrazione sul totale).

Stabilendo che in periodi di forte pressione edilizia sia più conveniente ristrutturare che costruire ex-novo, anche alla luce delle politiche di risparmio del territorio promosse dalla LRV 11/04, viene stimata una quota consistente di riutilizzo delle abitazioni al momento non occupate (conteggiate in 29 unità al 2001). Si va a calcolare quindi la percentuale del 25% delle abitazioni al momento non occupate, valutando che le abitazioni da recuperare sommano circa **6 abitazioni** (anche se presumibilmente saranno di più), per un totale di circa **15 abitanti equivalenti**.

Si arriva quindi a determinare un fabbisogno riguardante alla variazione della tipologia abitativa risulta di **circa 52 abitanti, che corrispondono a circa 20 alloggi.**

A) FABBISOGNO PER TRASFORMAZIONE D'USO

Abitazioni occupate al 2001	369
Quota prevista di trasformazione d'uso	5%
	18 abitazioni
Componenti medi per famiglia tra il 2005 e il 2017	2,56
TOTALE (ABITANTI EQUIVAL.)	46

B) ABBANDONI E DEMOLIZIONI DI ABITAZIONI OCCUPATE

Abitazioni occupate al 2001	369
Quota prevista di demolizioni	0,5 %
	2 abitazioni
Componenti medi per famiglia tra il 2005 e il 2017	2,56
TOTALE (ABITANTI EQUIVAL.)	5
	(a detrarre)

C) FABBISOGNO PER RIUSO ABITAZIONI NON OCCUPATE

Abitazioni non occupate al 2001	29
Quota prevista di riuso	25%
Abitazioni trasformate	8 abitazioni
Componenti medi per famiglia tra il 2005 e il 2017	2,56
TOTALE (ABITANTI EQUIVAL.)	19

.....
CALCOLI TOTALI:

TOTALE FABBISOGNO PER EVOLUZIONE DEGLI STANDARD ABITATIVI	24 ALLOGGI (CORRISPONDENTI A 24 FAMIGLIE)
TOTALE ABITANTI	61 ABITANTI

7.1.4 - La popolazione straniera

Negli ultimi anni la popolazione di origine straniera ha registrato un notevole aumento sul territorio della Bassa pianura veronese. Tale fenomeno è legato alla situazione strettamente economica dei paesi, caratterizzata dalla presenza di piccole e medie imprese e da attività del settore primario, che necessitano di manodopera specializzata e non.

I dati strettamente numerici non danno comunque la percezione del fenomeno, che si nota non solo a livello strettamente economico, ma che ha influssi in tutti i settori del quotidiano, dall'istruzione, ai servizi, alle politiche abitative e sanitarie. Si ipotizza quindi nel prossimo periodo, sulla base della lettura dell'aumento della popolazione straniera soprattutto negli ultimi anni (solo dieci anni fa il fenomeno non si poteva prevedere nei termini in cui si è attuato), un aumento di popolazione dovuta ai nuovi abitanti provenienti dall'estero, nella misura di un aumento percentuale del 5% della popolazione attuale in ciascuno dei quattro paesi.

A Concamarise si prevede quindi nei prossimi dieci anni l'aumento di circa **20 famiglie**, corrispondenti a circa **52 nuovi abitanti.**

7.1.5 - Il fabbisogno totale: previsione di incremento nuclei familiari

Incremento delle famiglie:

- 1) Per incremento demografico** **12**
(corrispondenti a 30 abitanti)
- 2) Per suddivisione degli attuali nuclei familiari** **35**
(corrispondenti a 90 abitanti)

3) Per evoluzione degli standard abitativi	24 (corrispondenti a 61 abitanti)
4) per incremento della popolazione straniera	20 (corrispondenti a 52 abitanti)
TOTALE NUOVE FAMIGLIE	91
TOT ABITANTI EQUIVALENTI	233 (pari a circa il 22% degli abitanti residenti al 2007)

7.1.6 - Fabbisogno in termini di volume abitativo

Considerando che per ciascuna delle **91 nuove famiglie** corrisponde un alloggio, si definisce un calcolo relativo al fabbisogno residenziale in termini volumetrici.

Considerando l'alloggio medio regionale risulta di circa 400 mc, e verificando che nei comuni del PATI l'alloggio medio risulta essere invece di circa mc 680/famiglia (dai dati Istat 2001), si ottiene che nel prossimo decennio il volume residenziale necessario per soddisfare la domanda di alloggi dovuta all'incremento delle famiglie si ottiene che:

- N° alloggi necessari: **91** (Corrispondenti a n° 233 abitanti aggiuntivi)

- Volume alloggio * N° famiglie = 680 mc * 91 = **61.906 mc**

7.1.7 - Fabbisogno in termini di attività di servizio alla residenza

Si conteggia il volume per attività di servizio compatibili con la residenza (artigianato di servizio, esercizi commerciali, studi professionali, uffici, pubblici esercizi...) nella misura di circa il 20% della volumetria complessiva, ottenendo di conseguenza:

- Volume medio valutabile (+20%) = 62.119 * 20% = **12.381 mc**

Fabbisogno volumetrico complessivo = 61.906 mc + 12.381 mc = 74.287 mc

7.2 - COMUNE DI GAZZO V.SE: CALCOLO VOLUME RESIDENZIALE

7.2.1 - Variazione popolazione 2007-2017: fabbisogno per incremento demografico

Popolazione Media:

ANNO	VALORE ASSOLUTO (abitanti)
1981	6188
1986	5992
1991	5789
1996	5729
2001	5517
2005	5593

Saldo Naturale (Sn):

PERIODO (anni)	VALORE ASSOLUTO (abitanti)	MEDIA ANNUA (abitanti)	INDICE ANNUO Iasn (%)
1981-2005 (25)	-421	-16,8	-0,2859
1986-2005 (20)	-394	-19,7	-0,3401
1991-2005 (15)	-329	-21,9	-0,3854
1996-2005 (10)	-252	-25,2	-0,4452
2001-2005 (5)	-98	-19,6	-0,3528

Saldo Sociale (Ss):

PERIODO (anni)	VALORE ASSOLUTO (abitanti)	MEDIA ANNUA (abitanti)
1981-2005 (25)	-115	-4,6
1986-2005 (20)	-16	-0,8
1991-2005 (15)	109	7,3
1996-2005 (10)	90	9,0
2001-2005 (5)	155	31,0

Conteggi definitivi:

Valutazione incremento demografico nel decennio 2005-20017:

$$Po + 10 = Po (1+Iasn)^{10} + Mass [(1+Iasn)^{10} - 1]/Iasn$$

$$= 5593 (1-0,3528\%)^{10} + \{31 [(1-0,3528\%)^{10} - 1]\}/-0,3528 \% = \mathbf{ab. 111}$$

Viene ipotizzato che nel prossimo decennio (2005-2015) il **Saldo Sociale** mantenga il valore positivo del periodo calcolato (2001-2005), calcolando una media annuale di 31 ab, mentre l'indice annuo del **Saldo Naturale** corrispondente calcolato sugli ultimi anni 2001-2005 risulta dello -0,3528%.

Il trend del Saldo Naturale si dimostra negativo al 2007, anche se i nati negli ultimi anni si attestano sulla media costante di circa 40 bambini/anno.

Nel fare il conteggio viene utilizzato il Saldo Sociale corrispondente alla media annua di 31 ab. conteggiata nel decennio 2001-2005, considerata più attendibile rispetto agli altri dati.

La popolazione, prima sezione analizzata, concorre a formare il fabbisogno sia attraverso il saldo positivo della natalità-mortalità (Saldo Naturale), sia attraverso le nuove iscrizioni-cancellazioni (Saldo Sociale) all'anagrafe comunale.

Applicando tali valori la popolazione dovrebbe presentare un incremento di circa 111 persone rispetto alla situazione attuale nei prossimi dieci anni.

7.2.2 - Incremento dei nuclei familiari da articolazione delle famiglie esistenti

Per definire in modo verosimile il fabbisogno dato dall'articolazione delle famiglie esistenti, è necessario analizzare il fabbisogno arretrato e la prevista riduzione dei componenti medi per famiglia.

La struttura delle famiglie a Gazzo Veronese

Se si analizza la struttura della composizione delle famiglie, il fenomeno generale rilevato a livello nazionale e nello specifico a livello locale è quello di una consistente e costante contrazione della dimensione media delle famiglie, anche per la presenza di un sempre maggior numero di famiglie mononucleari e per la quasi completa scomparsa delle famiglie di grosse dimensioni.

La serie di indicatori seguente, riguardante la famiglia, riporta alcune interessanti informazioni.

INDICATORI ISTAT A GAZZO VERONESE

Famiglie a Gazzo V.se	anno 2001	1972
Famiglie a Gazzo V.se	anno 1991	1864
Famiglie a Gazzo V.se	Variatz % 2001/1991	5,8
Famiglie a Gazzo V.se	Quota su prov/reg 2001	0,6
Quota famiglie unipersonali	anno 2001	18,7
Quota famiglie unipersonali	anno 1991	12,3
Quota famiglie unipersonali	Variatz % 2001/1991	51,2
Famiglie unipersonali ultraottantenni	anno 2001	69
Famiglie unipersonali ultraottantenni	anno 1991	36
Famiglie unipersonali ultraottantenni	Variatz % 2001/1991	91,7
Famiglie unipersonali ultraottantenni	Quota su prov/reg 2001	0,5
Numero medio componenti per famiglia	anno 2001	2,8
Numero medio componenti per famiglia	anno 1991	3,1
Numero medio componenti per famiglia	Variatz % 2001/1991	-10

Diviene rilevante analizzare attentamente il fenomeno in oggetto in quanto, a fronte di una riduzione del numero dei componenti il nucleo familiare, saranno necessari, a parità di popolazione, nuovi spazi abitativi allo scopo di sopperire, appunto, a questa particolare evoluzione.

Incremento delle famiglie:

ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	FAMIGLIE	ABITANTI PER FAMIGLIA	VARIAZIONE % ANNUA
1980	6190	1746	3,55	-
1990	5863	1960	2,99	1,56
2000	5545	1930	2,87	0,40
2005	5593	2099	2,66	1,45
			media	1,14

La media del numero componenti per ogni famiglia è stata rilevata al 2005 e valutata in riferimento ai dati forniti dalla Regione Veneto e corrisponde a circa: **2,30** abitanti per famiglia.

Si calcolano **330 nuove famiglie**, corrispondenti a circa **761 abitanti teorici**.

La tendenza del numero medio di famiglie per i prossimi 10 anni si ipotizza calcolabile da:

Tot abitanti per incremento demografico e articolazione delle famiglie:

per incremento demografico (= 111 ab/2,30) = Incremento (Po+10)/media n° componenti famiglia degli ultimi anni	48 famiglie
per suddivisione degli attuali nuclei familiari = (Popolazione residente attuale/media N° componenti famiglia negli ultimi anni) - Famiglie attuali	330 famiglie
TOTALE NUOVE FAMIGLIE	379
CORRISPONDONO A TOT NUOVI ABITANTI = N° famiglie*n° medio componenti= 379*2,30=	872

7.2.3 - Fabbisogno per evoluzione degli standards abitativi

Indicatori	Gazzo Veronese
Abitazioni occupate	1967
Abitazioni occupate	anno 1991 1864
Abitazioni occupate	Variaz % 2001/1991 5,5
Abitazioni occupate	Quota su prov/reg 2001 0,6
Abitazioni non occupate	118
Abitazioni non occupate	anno 1991 300
Abitazioni non occupate	Variaz % 2001/1991 -60,7
Abitazioni non occupate	Quota su prov/reg 2001 0,2
Superficie media abitazioni in mq	anno 2001 125,8
Superficie media abitazioni in mq	anno 1991 123,6
Superficie media abitazioni in mq	Variaz % 2001/1991 1,8
N. medio di stanze per abitazione	anno 2001 5,5
N. medio di stanze per abitazione	anno 1991 5,4
N. medio di stanze per abitazione	Variaz % 2001/1991 0,9
N. medio di stanze per abitante	anno 2001 2,1
N. medio di stanze per abitante	anno 1991 2,0
N. medio di stanze per abitante	Variaz % 2001/1991 2,5

Per quanto riguarda la trasformazione delle abitazioni esistenti, si prende come riferimento una quota di circa 5% di trasformazione delle abitazioni occupate al 2001 (1967, dato che risulta in netta crescita rispetto alle 1864 abitazioni occupate nel 1991), il che equivale a circa **98 abitazioni**, corrispondenti a **226 abitanti equivalenti**.

Le abitazioni non occupate risultano in paese solo 118 nel 2001, a fronte delle 300 abitazioni non occupate di dieci anni prima.

Il fabbisogno per gli abbandoni o le demolizioni delle abitazioni ad oggi occupate fa riferimento a trend legati all'aumento del costo delle abitazioni e allo stato di manutenzione delle stesse, soprattutto in riferimento ad abitazioni datate ed esistenti all'interno di nuclei abitativi isolati che non hanno visto un particolare sviluppo negli ultimi anni.

Si stima di circa lo 0,5% la quota di abitazioni occupate che verranno abbandonate o demolite nei prossimi dieci anni (circa **10 abitazioni**), per un totale corrispondente di circa **23 abitanti equivalenti** (a detrazione sul totale).

Stabilendo che in periodi di forte pressione edilizia sia più conveniente ristrutturare che costruire ex-novo, anche alla luce delle politiche di risparmio del territorio promosse dalla LRV 11/04, viene stimata una quota consistente di riutilizzo delle abitazioni al momento

non occupate (conteggiate in 118 unità al 2001). Si va a calcolare quindi la percentuale del 25% delle abitazioni al momento non occupate, valutando che le abitazioni da recuperare sommano circa **30 abitazioni** (anche se presumibilmente saranno di più), per un totale di circa **68 abitanti equivalenti**.

A) FABBISOGNO PER TRASFORMAZIONE D'USO

Abitazioni occupate al 2001	1967
Quota prevista di trasformazione d'uso	5%
	98 abitazioni
Componenti medi per famiglia tra il 2005 e il 2017	2,30
TOTALE (ABITANTI EQUIVAL.)	226

B) ABBANDONI E DEMOLIZIONI DI ABITAZIONI OCCUPATE

Abitazioni occupate al 2001	1967
Quota prevista di demolizioni	0,5 %
	10 abitazioni
Componenti medi per famiglia tra il 2005 e il 2017	2,30
TOTALE (ABITANTI EQUIVAL.)	23
	(a detrarre)

C) FABBISOGNO PER RIUSO ABITAZIONI NON OCCUPATE

Abitazioni non occupate al 2001	118
Quota prevista di riuso	25%
Abitazioni trasformate	30 abitazioni
Componenti medi per famiglia tra il 2005 e il 2017	2,30
TOTALE (ABITANTI EQUIVAL.)	68

.....
CALCOLI TOTALI:

TOTALE FABBISOGNO PER EVOLUZIONE DEGLI STANDARD ABITATIVI	118 ALLOGGI (CORRISPONDENTI A 118 FAMIGLIE)
--	--

TOTALE ABITANTI272 ABITANTI

7.2.4 – La popolazione straniera

Negli ultimi anni la popolazione di origine straniera ha registrato un notevole aumento sul territorio della Bassa pianura veronese. Tale fenomeno è legato alla situazione strettamente economica dei paesi, caratterizzata dalla presenza di piccole e medie imprese e da attività del settore primario, che necessitano di manodopera specializzata e non.

I dati strettamente numerici non danno comunque la percezione del fenomeno, che si nota non solo a livello strettamente economico, ma che ha influssi in tutti i settori del quotidiano, dall'istruzione, ai servizi, alle politiche abitative e sanitarie. Si ipotizza quindi nel prossimo periodo, sulla base della lettura dell'aumento della popolazione straniera soprattutto negli ultimi anni (solo dieci anni fa il fenomeno non si poteva prevedere nei termini in cui si è attuato), un aumento di popolazione dovuta ai nuovi abitanti provenienti dall'estero, nella misura di un aumento percentuale del 5% della popolazione attuale in ciascuno dei quattro paesi.

A Gazzo V.se si prevede quindi nei prossimi dieci anni l'aumento di circa **121 famiglie**, corrispondenti a circa **279 nuovi abitanti**.

7.2.5 – Il fabbisogno totale: previsione di incremento nuclei familiari

Incremento delle famiglie:

1) Per incremento demografico	48 (corrispondente a 111 abitanti)
2) Per suddivisione degli attuali nuclei familiari	330 (corrispondente a 761 abitanti)
3) Per evoluzione degli standard abitativi	118 (corrispondente a 272 abitanti)
4) Per incremento della popolazione straniera	121 (corrispondenti a 279 abitanti)
TOTALE NUOVE FAMIGLIE	618
TOT ABITANTI EQUIVALENTI	1423 (pari a circa il 25% degli abitanti residenti al 2007)

7.2.6 – Fabbisogno in termini di volume abitativo

Considerando che per ciascuna delle 618 nuove famiglie corrisponde un alloggio, si definisce un calcolo relativo al fabbisogno residenziale in termini volumetrici.

Considerando l'alloggio medio regionale risulta di circa 400 mc, e verificando che nei comuni del PATI l'alloggio medio risulta essere invece di circa mc 680 mc/famiglia (dai dati Istat 2001), si ottiene che nel prossimo decennio il volume residenziale necessario per soddisfare la domanda di alloggi dovuta all'incremento delle famiglie si ottiene che:

- N° alloggi necessari: **618** (Corrispondenti a n° 1423 abitanti aggiuntivi)
- Volume alloggio * N° famiglie = $618 * 680 = \mathbf{420.432 \text{ mc}}$

7.2.7 – Fabbisogno in termini di attività di servizio alla residenza

Si conteggia il volume per attività di servizio compatibili con la residenza (artigianato di servizio, esercizi commerciali, studi professionali, uffici, pubblici esercizi...) nella misura di circa il 20% della volumetria complessiva, ottenendo di conseguenza:

- Volume medio valutabile (+20%) = $420.432 * 20\% = \mathbf{84.086 \text{ mc}}$

Fabbisogno volumetrico complessivo = $420.432 \text{ mc} + 84.086 \text{ mc} = 504.519 \text{ mc}$

7.3 - COMUNE DI SALIZZOLE: CALCOLO VOLUME RESIDENZIALE

7.3.1 – Variazione popolazione 2007-2017: Fabbisogno per incremento demografico

Popolazione Media:

ANNO	VALORE ASSOLUTO (abitanti)
1981	3760
1986	3793
1991	3742
1996	3727
2001	3763
2005	3764

Saldo Naturale (Sn):

PERIODO (anni)	VALORE ASSOLUTO (abitanti)	MEDIA ANNUA (abitanti)	INDICE ANNUO Iasn (%)
1981-2005 (25)	171	6.8	0.1818
1986-2005 (20)	74	3.7	0.0979
1991-2005 (15)	38	2.5	0.0675
1996-2005 (10)	25	2.5	0.0667
2001-2005 (5)	5	1.0	0.0266

Saldo Sociale (Ss):

PERIODO (anni)	VALORE ASSOLUTO (abitanti)	MEDIA ANNUA (abitanti)
1981-2005 (25)	-123	-4.9
1986-2005 (20)	-68	-3.4
1991-2005 (15)	-24	-1.6
1996-2005 (10)	13	1.3
2001-2005 (5)	-20	-4.0

Viene ipotizzato che nel prossimo decennio (2005-2017) il **Saldo Sociale** mantenga il valore positivo del periodo calcolato (1996-2005), calcolando una media annuale di 1,3 ab, mentre l'indice annuo del **Saldo Naturale** corrispondente calcolato sugli ultimi anni 2001-2005 risulta dello 0.0667%.

Nel fare il conteggio viene utilizzato il Saldo Sociale corrispondente alla media annua di 1,3 ab. conteggiata nel decennio 1996-2005, considerata più attendibile rispetto al conteggio quinquennale 2001-2005 (-4 ab).

Valutazione incremento demografico nel decennio 2005-2017:

$$\begin{aligned} Po + 10 &= Po (1+Iasn)^{10} + Mass [(1+Iasn)^{10} - 1]/Iasn \\ &= 3764 (1+0,0667\%)^{10} + \{1,3 [(1+0,0667\%)^{10} - 1]\}/0,0667 \% = \mathbf{ab. 38} \end{aligned}$$

7.3.2 – Incremento dei nuclei familiari da articolazione delle famiglie esistenti

Per definire in modo verosimile il fabbisogno per l'articolazione delle famiglie esistenti, è necessario analizzare il fabbisogno arretrato e la prevista riduzione dei componenti medi per famiglia.

La struttura delle famiglie a Salizzole

Se si analizza la struttura della composizione delle famiglie, il fenomeno generale rilevato a livello nazionale e nello specifico a livello locale è quello di una consistente e costante contrazione della dimensione media delle famiglie, anche per la presenza di un sempre maggior numero di famiglie mononucleari e per la quasi completa scomparsa delle famiglie di grosse dimensioni.

La serie di indicatori seguente, riguardante la famiglia, riporta alcune interessanti informazioni.

INDICATORI A SALIZZOLE

Famiglie a Salizzole	anno 2001	1270
Famiglie a Salizzole	anno 1991	1148
Famiglie a Salizzole	Variatz % 2001/1991	10,6
Famiglie a Salizzole	Quota su prov/reg 2001	0,4
Quota famiglie unipersonali	anno 2001	16,5
Quota famiglie unipersonali	anno 1991	11,5
Quota famiglie unipersonali	Variatz % 2001/1991	43,8
Famiglie unipersonali ultraottantenni	anno 2001	42
Famiglie unipersonali ultraottantenni	anno 1991	24
Famiglie unipersonali ultraottantenni	Variatz % 2001/1991	75
Famiglie unipersonali ultraottantenni	Quota su prov/reg 2001	0,3
Numero medio componenti per famiglia	anno 2001	2,9
Numero medio componenti per famiglia	anno 1991	3,2
Numero medio componenti per famiglia	Variatz % 2001/1991	-8,1

Diviene rilevante analizzare attentamente il fenomeno in oggetto in quanto, a fronte di una riduzione del numero dei componenti il nucleo familiare, saranno necessari, a parità di popolazione, nuovi spazi abitativi allo scopo di sopperire, appunto, a questa particolare evoluzione.

Incremento delle famiglie:

ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	FAMIGLIE	ABITANTI PER FAMIGLIA	VARIAZIONE % ANNUA
1980	3802	865	4.40	-
1990	3780	1062	3.56	1.90
2000	3783	1235	3.06	1.39
2005	3764	1255	3.00	0.42
			media	1.24

La media del numero componenti per ogni famiglia è stata rilevata e valutata in riferimento ai dati forniti dalla Regione Veneto e corrisponde a circa: 2,88 abitanti per famiglia.

Si calcolano **54 nuove famiglie**, corrispondenti a circa **156 abitanti teorici**.

Nel calcolo del fabbisogno dovuto all'incremento delle famiglie nei prossimi dieci anni (2005-2017) si sommano quindi i seguenti valori:

Tot abitanti per incremento demografico e articolazione delle famiglie:

Per incremento demografico (= 38 ab/2,88)	
= Incremento (Po+10)/media n° componenti famiglia degli ultimi anni	13
Per suddivisione degli attuali nuclei familiari	
= (Popolazione residente attuale/media N° componenti famiglia negli ultimi anni) - Famiglie attuali	54
TOTALE NUOVE FAMIGLIE	67
CORRISPONDONO A TOT NUOVI ABITANTI	
= N° famiglie * n° medio componenti = 67 * 2,88 =	194

7.3.3 – Fabbisogno per evoluzione degli standards abitativi

INDICATORI SALIZZOLE

Abitazioni occupate	anno 2001	1266
Abitazioni occupate	anno 1991	1109
Abitazioni occupate	Variatz % 2001/1991	14,2
Abitazioni occupate	Quota su prov/reg 2001	0,4
Abitazioni non occupate	anno 2001	131
Abitazioni non occupate	anno 1991	122
Abitazioni non occupate	Variatz % 2001/1991	7,4
Abitazioni non occupate	Quota su prov/reg 2001	0,2
Superficie media abitazioni in mq	anno 2001	129,7
Superficie media abitazioni in mq	anno 1991	131,1
Superficie media abitazioni in mq	Variatz % 2001/1991	-1,1
N. medio di stanze per abitazione	anno 2001	5,1
N. medio di stanze per abitazione	anno 1991	5,6
N. medio di stanze per abitazione	Variatz % 2001/1991	-9,1
N. medio di stanze per abitante	anno 2001	1,9
N. medio di stanze per abitante	anno 1991	1,9
N. medio di stanze per abitante	Variatz % 2001/1991	2,0

Per quanto riguarda la trasformazione delle abitazioni esistenti a terziario, si prende come riferimento una quota di circa 5% di trasformazione delle abitazioni occupate al 2001 (1266, dato che risulta in netta crescita rispetto alle 1109 abitazioni occupate nel 1991), il che equivale a circa **63 alloggi**, corrispondenti a **182 abitanti equivalenti**.

Il fabbisogno per gli abbandoni o le demolizioni delle abitazioni ad oggi occupate fa riferimento a trend legati all'aumento del costo delle abitazioni e allo stato di manutenzione delle stesse, soprattutto in riferimento ad abitazioni datate ed esistenti all'interno di nuclei abitativi isolati che non hanno visto un particolare sviluppo negli ultimi anni.

Si stima di circa lo 0,5% la quota di abitazioni occupate che verranno abbandonate o demolite nei prossimi dieci anni, per un totale corrispondente di circa **6 alloggi** per **18 abitanti equivalenti** (a detrazione sul totale).

Stabilendo che in periodi di forte pressione edilizia sia più conveniente ristrutturare che costruire ex-novo, anche alla luce delle politiche di risparmio del territorio promosse dalla LRV 11/04, viene stimata una quota consistente di riutilizzo delle abitazioni al momento non occupate (conteggiate in 131 unità al 2001). Si va a calcolare quindi la percentuale del 25% delle abitazioni al momento non occupate, valutando che le abitazioni da recuperare sommano circa **33 abitazioni** (anche se presumibilmente saranno di più), per un totale di circa **94 abitanti equivalenti**.

A) FABBISOGNO PER TRASFORMAZIONE D'USO

Abitazioni occupate al 2001	1266
Quota prevista di trasformazione d'uso	5%
	63 abitazioni
Componenti medi per famiglia tra il 2005 e il 2017	2,88
TOTALE (ABITANTI EQUIVAL.)	182

B) ABBANDONI E DEMOLIZIONI DI ABITAZIONI OCCUPATE

Abitazioni occupate al 2001	1266
Quota prevista di demolizioni	0,5 %
	6 abitazioni
Componenti medi per famiglia tra il 2005 e il 2017	2,88
TOTALE (ABITANTI EQUIVAL.)	18
	(a detrarre)

C) FABBISOGNO PER RIUSO ABITAZIONI NON OCCUPATE

Abitazioni non occupate al 2001	131
Quota prevista di riuso	25%
Abitazioni trasformate	33 abitazioni
Componenti medi per famiglia tra il 2005 e il 2017	2,88
TOTALE (ABITANTI EQUIVAL.)	94

.....

CALCOLI TOTALI:

TOTALE FABBISOGNO PER EVOLUZIONE DEGLI STANDARD ABITATIVI

**90 ALLOGGI
(CORRISPONDENTI A
90 FAMIGLIE)**

TOTALE ABITANTI258 ABITANTI

7.3.4 – La popolazione straniera

Negli ultimi anni la popolazione di origine straniera ha registrato un notevole aumento sul territorio della Bassa pianura veronese. Tale fenomeno è legato alla situazione strettamente economica dei paesi, caratterizzata dalla presenza di piccole e medie imprese e da attività del settore primario, che necessitano di manodopera specializzata e non.

I dati strettamente numerici non danno comunque la percezione del fenomeno, che si nota non solo a livello strettamente economico, ma che ha influssi in tutti i settori del quotidiano, dall'istruzione, ai servizi, alle politiche abitative e sanitarie. Si ipotizza quindi nel prossimo periodo, sulla base della lettura dell'aumento della popolazione straniera soprattutto negli ultimi anni (solo dieci anni fa il fenomeno non si poteva prevedere nei termini in cui si è attuato), un aumento di popolazione dovuta ai nuovi abitanti provenienti dall'estero, nella misura di un aumento percentuale del 5% della popolazione attuale in ciascuno dei quattro paesi.

A Salizole si prevede quindi nei prossimi dieci anni l'aumento di circa **65 famiglie**, corrispondenti a circa **188 nuovi abitanti**.

7.3.5 – Il fabbisogno totale: previsione di incremento nuclei familiari

Incremento delle famiglie:

1) Per incremento demografico	13 (corrispondente a 38 abitanti)
2) Per suddivisione degli attuali nuclei familiari	54 (corrispondente a 156 abitanti)
3) Per evoluzione degli standard abitativi	90 (corrispondente a 258 abitanti)
4) Per incremento della popolazione straniera	65 (corrispondenti a 188 abitanti)
<hr/>	
TOTALE NUOVE FAMIGLIE	222
TOT ABITANTI EQUIVALENTI	638 (pari a circa il 17% degli abitanti residenti al 2007)

7.3.6 – Fabbisogno in termini di volume abitativo

Considerando che per ciascuna delle 222 nuove famiglie corrisponde un alloggio, si definisce un calcolo relativo al fabbisogno residenziale in termini volumetrici. Considerando l'alloggio medio regionale risulta di circa 400 mc, e verificando che nei comuni del PATI l'alloggio medio risulta essere invece di circa mc 680/famiglia (dai dati Istat 2001), si ottiene che nel prossimo decennio il volume residenziale necessario per soddisfare la domanda di alloggi dovuta all'incremento delle famiglie risulta:

- N° alloggi necessari: **222** (Corrispondenti a n° 638 abitanti aggiuntivi)
- Volume alloggio * N° famiglie = 680 mc * 222 = **151.113 mc**

7.3.7 – Fabbisogno in termini di attività di servizio alla residenza

Si conteggia il volume per attività di servizio compatibili con la residenza (artigianato di servizio, esercizi commerciali, studi professionali, uffici, pubblici esercizi...) nella misura di circa il 20% della volumetria complessiva, ottenendo di conseguenza:

- Volume medio valutabile (+20%) = 151.113 * 20% = **30.223 mc**

Fabbisogno volumetrico complessivo = 151.113 + 30.223 mc = 181.336 mc

7.4 - COMUNE DI SANGUINETTO - CALCOLO VOLUME RESIDENZIALE

7.4.1 - Variazione popolazione 2005-2017: fabbisogno per incremento demografico.

Popolazione Media:

ANNO	VALORE ASSOLUTO (abitanti)
1981	4423
1986	4299
1991	4196
1996	4110
2001	3981
2005	4054

Saldo Naturale (Sn):

PERIODO (anni)	VALORE ASSOLUTO (abitanti)	MEDIA ANNUA (abitanti)	INDICE ANNUO Iasn (%)
1981-2005 (25)	-262	-10.5	-0.2473
1986-2005 (20)	-248	-12.4	-0.2969
1991-2005 (15)	-208	-13.9	-0.3362
1996-2005 (10)	-131	-13.1	-0.3209
2001-2005 (5)	-76	-15.2	-0.3783

Saldo Sociale (Ss):

PERIODO (anni)	VALORE ASSOLUTO (abitanti)	MEDIA ANNUA (abitanti)
1981-2005 (25)	-95	-3.8
1986-2005 (20)	-33	-1.7
1991-2005 (15)	56	3.7
1996-2005 (10)	73	7.3
2001-2005 (5)	91	18.2

Valutazione incremento demografico nel decennio 2005-2017:

$$Po + 10 = Po (1+Iasn)^{10} + Mass [(1+Iasn)^{10} - 1]/Iasn$$

$$= 4054 (1-0,3209\%)^{10} + \{18,2 [(1-0,3209\%)^{10} - 1]\}/-0,3209 \% = \mathbf{ab. 51}$$

Viene ipotizzato che nel prossimo decennio il **Saldo Sociale** mantenga il valore positivo del periodo calcolato in termini positivi (2001-2005), calcolando una media annuale di 18,2 ab, mentre l'indice annuo del **Saldo Naturale** corrispondente calcolato su un periodo di riferimento più lungo corrispondente al 1996-2005 risulta negativo, del -0,3209%.

7.4.2 - Incremento dei nuclei familiari da articolazione delle famiglie esistenti

Per definire in modo verosimile il fabbisogno per l'articolazione delle famiglie esistenti, è necessario analizzare il fabbisogno arretrato e la prevista riduzione dei componenti medi per famiglia.

La struttura delle famiglie a Sanguinetto

Se si analizza la struttura della composizione delle famiglie, il fenomeno generale rilevato a livello nazionale e nello specifico a livello locale è quello di una consistente e costante

contrazione della dimensione media delle famiglie, anche per la presenza di un sempre maggior numero di famiglie mononucleari e per la quasi completa scomparsa delle famiglie di grosse dimensioni.

La serie di indicatori seguente, riguardante la famiglia, riporta alcune interessanti informazioni.

INDICATORI SANGUINETTO

Famiglie a Sanguinetto	anno 2001	1486
Famiglie a sanguinetto	anno 1991	1440
Famiglie a Sanguinetto	Variatz % 2001/1991	3,2
Famiglie a Sanguinetto	Quota su prov/reg 2001	0,5
Quota famiglie unipersonali	anno 2001	21,0
Quota famiglie unipersonali	anno 1991	16,9
Quota famiglie unipersonali	Variatz % 2001/1991	24,4
Famiglie unipersonali ultraottantenni	anno 2001	64
Famiglie unipersonali ultraottantenni	anno 1991	38
Famiglie unipersonali ultraottantenni	Variatz % 2001/1991	68,4
Famiglie unipersonali ultraottantenni	Quota su prov/reg 2001	0,5
Numero medio componenti per famiglia	anno 2001	2,7
Numero medio componenti per famiglia	anno 1991	2,9
Numero medio componenti per famiglia	Variatz % 2001/1991	-8,6

Diviene rilevante analizzare attentamente il fenomeno in oggetto in quanto, a fronte di una riduzione del numero dei componenti il nucleo familiare, saranno necessari, a parità di popolazione, nuovi spazi abitativi allo scopo di sopperire, appunto, a questa particolare evoluzione.

Incremento delle famiglie:

ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE	FAMIGLIE	ABITANTI PER FAMIGLIA	VARIAZIONE % ANNUA
1980	4428	1367	3.24	-
1990	4223	1416	2.98	0.79
2000	4042	1463	2.76	0.74
2005	4054	1518	2.67	0.67
			media	0.73

La media del numero componenti per ogni famiglia è stata rilevata e valutata in riferimento ai dati forniti dalla Regione Veneto e corrisponde a circa: **2,50 abitanti per famiglia**.

La tendenza del numero medio di famiglie per i prossimi 10 anni si ipotizza calcolabile da:

Tot abitanti per incremento demografico e articolazione delle famiglie:

Per incremento demografico (= 51 ab/2,50) = Incremento (Po+10)/media n° componenti famiglia degli ultimi anni	20
Per suddivisione degli attuali nuclei familiari = (Popolazione residente attuale/media N° componenti famiglia negli ultimi anni) – Famiglie attuali	105
TOTALE NUOVE FAMIGLIE	125
CORRISPONDONO A TOT NUOVI ABITANTI =N° famiglie*n° medio componenti= 125*2,50=	313

7.4.3 - Fabbisogno per evoluzione degli standards abitativi

INDICATORI SANGUINETTO

Abitazioni occupate	anno 2001	1482
Abitazioni occupate	anno 1991	1416
Abitazioni occupate	Variation % 2001/1991	4,7
Abitazioni occupate	Quota su prov/reg 2001	0,5
Abitazioni non occupate	anno 2001	172
Abitazioni non occupate	anno 1991	134
Abitazioni non occupate	Variation % 2001/1991	28,4
Abitazioni non occupate	Quota su prov/reg 2001	0,3
Superficie media abitazioni in mq	anno 2001	119,1
Superficie media abitazioni in mq	anno 1991	122,9
Superficie media abitazioni in mq	Variation % 2001/1991	-3,1
N. medio di stanze per abitazione	anno 2001	5,1
N. medio di stanze per abitazione	anno 1991	5,4
N. medio di stanze per abitazione	Variation % 2001/1991	-4,6
N. medio di stanze per abitante	anno 2001	2,1
N. medio di stanze per abitante	anno 1991	2,0
N. medio di stanze per abitante	Variation % 2001/1991	6,9

Per quanto riguarda la trasformazione delle abitazioni esistenti, si prende come riferimento una quota di circa 5% di trasformazione delle abitazioni occupate al 2001 (1482, dato che risulta in netta crescita rispetto alle 1416 abitazioni occupate nel 1991, quindi + 66 alloggi), il che equivale a circa **185 abitanti equivalenti (= 74 alloggi)**.

Il fabbisogno per gli abbandoni o le demolizioni delle abitazioni ad oggi occupate fa riferimento a trend legati all'aumento del costo delle abitazioni e allo stato di manutenzione delle stesse, soprattutto in riferimento ad abitazioni datate ed esistenti all'interno di nuclei abitativi isolati che non hanno visto un particolare sviluppo negli ultimi anni.

Si stima di circa lo 0,5% (circa 7 alloggi) la quota di abitazioni occupate che verranno abbandonate o demolite nei prossimi dieci anni, per un totale corrispondente di circa **18 abitanti equivalenti** (a detrazione sul totale).

Stabilendo che in periodi di forte pressione edilizia sia più conveniente ristrutturare che costruire ex-novo, anche alla luce delle politiche di risparmio del territorio promosse dalla LRV 11/04, viene stimata una quota consistente di riutilizzo delle abitazioni al momento non occupate (conteggiate in 172 unità al 2001). Si va a calcolare quindi la percentuale del 30% delle abitazioni al momento non occupate, valutando che le abitazioni da recuperare sommano circa **52** (anche se presumibilmente saranno di più), per un totale di circa **130 abitanti equivalenti**.

A) FABBISOGNO PER TRASFORMAZIONE D'USO

Abitazioni occupate al 2001	1482
Quota prevista di trasformazione d'uso	5%
	74 abitazioni
Componenti medi per famiglia tra il 2005 e il 2017	2,50
TOTALE (ABITANTI EQUIVAL.)	185

B) ABBANDONI E DEMOLIZIONI DI ABITAZIONI OCCUPATE

Abitazioni occupate al 2001	1482
Quota prevista di demolizioni	0,5 %
	7 abitazioni
Componenti medi per famiglia tra il 2005 e il 2017	2,50
TOTALE (ABITANTI EQUIVAL.)	18
	(a detrarre)

C) FABBISOGNO PER RIUSO ABITAZIONI NON OCCUPATE

Abitazioni non occupate al 2001	172
Quota prevista di riuso	30%
Abitazioni trasformate	52 abitazioni
Componenti medi per famiglia tra il 2005 e il 2017	2,50
TOTALE (ABITANTI EQUIVAL.)	130

.....

CALCOLI TOTALI:

TOTALE FABBISOGNO PER EVOLUZIONE DEGLI STANDARD ABITATIVI	119 ALLOGGI (CORRISPONDENTI A 119 FAMIGLIE)
--	--

TOTALE ABITANTI298 ABITANTI

7.4.4 – La popolazione straniera

Negli ultimi anni la popolazione di origine straniera ha registrato un notevole aumento sul territorio della Bassa pianura veronese. Tale fenomeno è legato alla situazione strettamente economica dei paesi, caratterizzata dalla presenza di piccole e medie imprese e da attività del settore primario, che necessitano di manodopera specializzata e non.

I dati strettamente numerici non danno comunque la percezione del fenomeno, che si nota non solo a livello strettamente economico, ma che ha influssi in tutti i settori del quotidiano, dall'istruzione, ai servizi, alle politiche abitative e sanitarie. Si ipotizza quindi nel prossimo periodo, sulla base della lettura dell'aumento della popolazione straniera soprattutto negli ultimi anni (solo dieci anni fa il fenomeno non si poteva prevedere nei termini in cui si è attuato), un aumento di popolazione dovuta ai nuovi abitanti provenienti dall'estero, nella misura di un aumento percentuale del 5% della popolazione attuale in ciascuno dei quattro paesi.

A Sanguinetto si prevede quindi nei prossimi dieci anni l'aumento di circa **81 famiglie**, corrispondenti a circa **203 nuovi abitanti**.

7.4.5 - Il fabbisogno totale: previsione di incremento nuclei familiari

Incremento delle famiglie:

1)	Per incremento demografico	20 (corrispondente a 51 abitanti)
2)	Per suddivisione degli attuali nuclei familiari	105 (corrispondente a 263 abitanti)
3)	Per evoluzione degli standard abitativi	119 (corrispondente a 298 abitanti)
4)	Per incremento della popolazione straniera	81 (corrispondenti a 206 abitanti)
<hr/>		
TOTALE NUOVE FAMIGLIE		326
<hr/>		
TOT ABITANTI EQUIVALENTI		816 (pari a circa il 20% degli abitanti residenti al 2007)

7.4.6 - Fabbisogno in termini di volume abitativo

Considerando che per ciascuna delle 326 nuove famiglie corrisponde un alloggio, si definisce un calcolo relativo al fabbisogno residenziale in termini volumetrici. Considerando l'alloggio medio regionale risulta di circa 400 mc, e verificando che nei comuni del PATI l'alloggio medio risulta essere invece di circa mc 680/famiglia (dai dati Istat 2001), si ottiene che nel prossimo decennio il volume residenziale necessario per soddisfare la domanda di alloggi dovuta all'incremento delle famiglie risulta:

- N° alloggi necessari: **326** (Corrispondenti a n° 815 abitanti aggiuntivi)
- Volume alloggio * N° famiglie = 680 mc * 326 = **221.925 mc**

7.4.7 - Fabbisogno in termini di attività di servizio alla residenza

Si conteggia il volume per attività di servizio compatibili con la residenza (artigianato di servizio, esercizi commerciali, studi professionali, uffici, pubblici esercizi...) nella misura di circa il 20% della volumetria complessiva (visto il carattere del luogo e la consistenza già esistente di tali attività lungo la strada di attraversamento del paese), ottenendo di conseguenza:

- Volume medio valutabile (+20%) = 221.925 * 20% = **44.385 mc**

Fabbisogno volumetrico complessivo = 221.925 mc + 44.385 = **mc. 266.310**

7.5. FABBISOGNO COMPLESSIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE

FABBISOGNO COMPLESSIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE

Totale PATI	nuovi alloggi totali con volume per alloggio di 680 mc 1	TOT FABBISOGNO VOLUME RESIDENZIALE PER NUOVI NUCLEI FAMILIARI da analisi demografica 2	TOT FABBISOGNO VOLUME PER ATTIVITÀ COMPATIBILI CON LA RESIDENZA 20% volume residenziale) 3	TOT FABBISOGNO VOLUME RESIDENZIALE COMPLESSIVO INTEGRATO 4=1+2
ATO Comune				
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

7.5.1. Tabella relativa al volume residenziale dimensionato dal PATI suddiviso per Comune

Totale PATI	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
AT Comune O						
1 Salizzole	3 757	812	4 569	151 113	30 223	181 336
2 Concamarise	1 044	333	1 377	61 906	12 381	74 287
3 Sanguinetto	4 118	1 193	5 311	221 925	44 385	266 310
4 Gazzo V.se	5 579	2.009	7.588	373.626	74.725	448.351
Totale PATI	14 498 ab	4.347 ab	18.845 ab	808.570 mc	161.714 mc	970.284 mc

7.6 – IL PATI E IL DIMENSIONAMENTO DEL SISTEMA PRODUTTIVO

Comune di Salizzole	Aree di trasformazione industriale e artigianale	Aree di trasformazione agroindustriale	Aree di trasformazione commerciale e direzionale	Superficie lorda pavimento commerciale e direzionale	Totale aree di trasformazione attività produttive
ATO	mq	mq	mq	mq	mq
1.1 Salizzole	0	0	0	0	0
1.2 a.p. Salizzole	241 455	0	0	0	241 455
1.3 Engazzà	12 332	0	0	0	12 332
1.4 Bionde	0	0	0	0	0
1.5 Valmorsel	0	0	0	0	0
1.6 Salizzole campagna nord	0	0	0	0	0
1.7 Salizzole campagna centro	0	0	0	0	0
1.8 Salizzole campagna sud	0	0	0	0	0
totali Salizzole	253 787 mq	0 mq	0 mq	0 mq	253 787 mq

Comune di Concamarise	Aree di trasformazione industriale e artigianale	Aree di trasformazione agroindustriale	Aree di trasformazione commerciale e direzionale	Superficie lorda pavimento commerciale e direzionale	Totale aree di trasformazione attività produttive
ATO	mq	mq	mq	mq	mq
2.1 Concamarise	0	0	0	0	0
2.2 Piazza	29 579	0	0	0	29 579
2.3 Canove	0	0	0	0	0
2.4 a.p. Ca' de Micheli	58 566	0	0	0	58 566
2.5 Conca campagna nord-est	0	0	0	0	0
2.6 Conca campagna sud-ovest	0	0	0	0	0
totali Concamarise	88 145 mq	0 mq	0 mq	0 mq	88 145 mq

Comune di Sanguinetto	Aree di trasformazione industriale e artigianale	Aree di trasformazione agroindustriale	Aree di trasformazione commerciale e direzionale	Superficie lorda pavimento commerciale e direzionale	Totale aree di trasformazione attività produttive
ATO	mq	mq	mq	mq	mq
3.1 Sanguinetto	0	0	0	0	0
3.2 Venera	0	0	0	0	0
3.3 a.p. Sanguinetto sud-est	300 969	0	0	0	300 969
3.4 a.p. Sanguinetto nord	33 740	0	205 300	70 000	239 040
3.5 Sanguinetto campagna est	0	0	0	0	0
3.6 Sanguinetto campagna	0	0	0	0	0
3.7 Sanguinetto campagna nord	0	0	0	0	0
totali Sanguinetto	334 709 mq	0 mq	205 300 mq	70 000 mq	540 009 mq

Comune di Gazzo V.se	Aree di trasformazione industriale e artigianale	Aree di trasformazione agroindustriale	Aree di trasformazione commerciale e direzionale	Superficie lorda pavimento commerciale e direzionale	Totale aree di trasformazione attività produttive
ATO	mq	mq	mq	mq	mq
4.1 S. Pietro-Pradelle	0	0	0	0	0
4.2 Gazzo	0	0	0	0	0
4.3 Roncanova	32 569	0	0	0	32 569
4.4 Correzzo	0	0	0	0	0
4.5 Maccacari	30 000	0	0	0	30 000
4.6 Paglia	39 349	0	0	0	39 349
4.7 Veronese	444 527	0	0	0	444 527
4.8 Gazzo campagna nord-ovest	0	0	0	0	0
4.9 Gazzo campagna nord-est	0		0	0	
4.10 Gazzo campagna sud	0	0	0	0	0
4.11 Busatello	0	0	0	0	0
totali Gazzo V.se	546 445 mq		0 mq	0 mq	546 445 mq

Totale PATI	Aree di trasformazione industriale e artigianale	Aree di trasformazione agroindustriale	Aree di trasformazione commerciale e direzionale	Superficie lorda pavimento commerciale e direzionale	Totale aree di trasformazione attività produttive
	mq	mq	mq	mq	mq
1 Salizzole	253 787	0	0	0	253 787
2 Concamarise	88 145	0	0	0	88 145
3 Sanguinetto	334 709	0	205 300	70 000	540 009
4 Gazzo V.se	546 445		0	0	546 445
Totali PATI	1 223 086 mq		205 300 mq	70 000 mq	1.428.386 mq

7.7 –DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE E PRODUTTIVO: DATI RIEPILOGATIVI

Il PATI è stato dimensionato in base alle previste politiche di sviluppo attuate per ciascun comune, per rispondere alle esigenze abitative e socio economiche del territorio considerato.

In sintesi:

- Per rispondere a esigenze residenziali, compreso il volume riservato ad attività compatibili con la residenza, è stata prevista l'edificabilità di **mc. 970.284** (di cui **mc 808.570** per volume residenziale e **mc 161.714** per volume integrato alla residenza).
- Per favorire la rifunzionalizzazione, il recupero e la riqualificazione di volumetrie esistenti, anche degradate, è stata prevista l'edificabilità di complessivi **mc. 276.816** (di volume potenziale indicativo) situati in aree di riqualificazione e riconversione. In tali aree le destinazioni d'uso previste e ammesse fanno riferimento alle disposizioni disposte nei singoli ATO. L'estensione delle aree di riqualificazione e riconversione risulta per i quattro comuni di **mq. 291.717** totali.
- Per lo sviluppo di **attività direzionali, commerciali** è stato previsto l'utilizzo di superficie territoriale pari a **205.300 mq (per una superficie lorda di 70.000 mq)**, localizzati in Comune di Sanguinetto.
- Per lo sviluppo delle **attività produttive, in aree artigianali e industriali**, è stata previsto l'utilizzo di superficie territoriale pari a circa **1.223.086 mq**, suddivisi nei quattro Comuni.

Il dimensionamento delle aree a standard viene previsto in base alle disposizioni della LRV 11/04, con la previsione di **30 mq/abitante**. Si sottolinea che il PATI aggiunge nuove aree a servizi per un totale che, sommato alle aree standard già esistenti in ciascuno dei comuni, risulta ampiamente superiore ai minimi stabiliti per legge.

8. DIMENSIONAMENTO E TRASFORMABILITA' DELLA ZONA AGRICOLA

- **Utilizzo della zona agricola**

In conformità all'art. 13, comma 1, lettera f) della L.R. 11/2004 il PATI ha determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola, secondo le seguenti modalità:

- Superficie Agricola Utilizzata (S.A.U.) di tutti i comuni rilevata al 2007: **922,2 ha.**
- Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.), di tutti e quattro i Comuni: **1086,7 ha.**
- Rapporto S.A.U. / S.T.C. (media tra i quattro comuni) = **84,86 %** > 61,3%
- Zona agricola massima trasformabile = S.T.C. x 1,3% = **119,89 ha**

Tale quantità ha subito un incremento del 10%, per un Totale di **131,87 ha**

Eventuali nuove disposizioni regionali in merito a nuove metodologie di calcolo per la definizione della Zona agricola massima trasformabile potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile definita dal PATI senza che ciò comporti variante allo stesso.

Il limite massimo di trasformabilità della zona agricola è stato calcolato sulla base delle analisi agronomiche condotte da specialisti in conformità alle disposizioni della legge regionale, analisi che hanno dato l'esito come da calcolo evidenziato nella tabella specifica sotto riportata - *Calcolo SAU trasformabile.*

CALCOLO SAU TRASFORMABILE

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

Totale PATI	A - parametri di calcolo		Zona altimetrica	RCR di soglia	B - calcolo RC		C - Calcolo SAU max		
	STC	SAU 2007			RC	raffronto con il RCR	ITC	SAU trasformabile	SAU max trasformabile (+ 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