



Comune di
Salizzone

Provincia di
Verona

PI

Elaborato

REL

PRO

Relazione Programmatica



GRUPPO DI LAVORO

Progettisti Incaricati

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

Comune di Salizzone
Sindaco Mirko Corrà

Progettisti incaricati

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

37132 Verona
Via Mons. Giacomo Gentilin, 62

Marzo 2012

Sommario

PREMESSA	5
1.1 – La procedura	5
1.2 - Temi principali.....	6
1.3 - Allineamento grafico e normativo	6
1.4 – Modifiche alla zonizzazione residenziale	8
1.5 – Modifiche alla zonizzazione produttiva.....	13
• ZTO D1.1 – Produttiva di completamento	13
• ZTO D2.1 – Produttiva di espansione.....	13
• Zona D4 – Agroindustriale.....	14
1.6 – Ambiti di edificazione diffusa	15
1.7. SAU	15
1.8 - ZTO F - Attrezzature ed impianti di interesse pubblico	17
• <i>F1 - aree per l'istruzione.....</i>	17
• <i>F2 - aree per attrezzature di interesse comune</i>	17
• <i>F3 - aree attrezzate a parco, gioco e sport.....</i>	17
• <i>F4 - aree di parcheggio.....</i>	17
1.9 - Le zone agricole.....	17
1.10 – Gli elaborati di Piano	18
1.11 - Programmazione degli interventi	19

PREMESSA

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) e il Piano degli Interventi (PI), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (PRC). Il PRC permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni.

Il PATI è stato adottato con DCC del 14 gennaio 2011 e approvato con DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE N.1402 del 06/09/2011 (B.U.R. N°71 DEL 20/09/2011).

L'Amministrazione ha quindi avviato il processo di redazione al Piano degli Interventi, in attuazione delle scelte operate nel PATI.

L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PATI non deve essere intesa nella sua totalità in capo al primo PI, ma avviene selettivamente in più fasi successive, attraverso più PI che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo.

In ogni caso il primo PI opera nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PATI e non compromette con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PATI stesso.

1.1 – La procedura

L'entrata in vigore del PATI, comporta:

- La decadenza delle parti di PRG in contrasto col PATI.
- L'automatica reiterazione per cinque anni di tutti i vincoli finalizzati all'esproprio vigenti, contenuti nei PRGC diventati automaticamente il primo PI del Comune.
- La validità per cinque anni delle nuove infrastrutture ed aree per servizi già contenute nei PRGC, per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi.

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della LRV. n° 11/2004, la prima fase del Piano degli Interventi del Comune di Rivoli Veronese è stata redatta secondo la seguente procedura:

1. Predisposizione del Documento del Sindaco che indica i temi del Piano, le priorità e le indicazioni procedurali di riferimento;
2. Illustrazione del Documento al Consiglio Comunale;
3. Divulgazione degli obiettivi principali da perseguire con il Piano al fine di informare i cittadini, gli enti pubblici, le associazioni economiche e sociali e favorire la partecipazione;
4. Incontri pubblici di illustrazione dei contenuti;
5. Esame delle segnalazioni e dei contributi pervenuti e individuazione di quelli coerenti con i contenuti del PI e conformi alla normativa urbanistica e agli altri strumenti di pianificazione che interessano il territorio comunale;
6. Stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il PI

Successivamente il PI viene adottato dal Consiglio Comunale.

Dopo il deposito il PI rimane pubblicato per trenta giorni, nei successivi trenta giorni si possono formulare osservazioni sulle quali il Consiglio Comunale provvederà alla definizione delle scelte definitive e alla predisposizione delle controdeduzioni.

Quindi il PI viene approvato con Delibera di Consiglio Comunale, divenendo efficace in base ai disposti della LRV n° 11/2004.

1.2 - Temi principali

La prima fase del PI, sulla base di quanto espresso dal Documento del Sindaco, prevede di:

- 1) effettuare una conversione delle previsioni vigenti del PRG in disciplina operativa del PI;
- 2) individuare all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata le possibilità operative in termini di indici stereometrici e/o di potenzialità edificatoria;
- 3) Individuare per gli ambiti di edificazione diffusa (sia residenziali che produttive) le possibilità di intervento sulla base delle reali necessità legate all'operatività degli strumenti urbanistici vigenti.
- 4) Allineare la strumentazione urbanistica comunale vigente (**PRG e NTA**) con le norme del PATI, in modo da rendere fluido il passaggio dal piano regolatore alla nuova disciplina urbanistica ai sensi della LRV n° 11/2004.

Si rimanda a una successiva fase del Piano degli Interventi la trattazione di tematiche quali:

- ambiti in trasformazione residenziale e produttiva da attuare sulla base di accordi art. 6 LRV n° 11/2004;
- ambiti di riqualificazione e riconversione da attuare sulla base di accordi art. 6 LRV n° 11/2004;
- ambiti per il miglioramento della qualità urbana da attuare sulla base di accordi art. 6 LRV n° 11/2004;
- Rischedatura delle attività produttive Fuori Zona come già vigenti nel PRG approvato con DGRV n° 1844 del 23/06/2000;
- Eventuale schedatura o normativa di dettaglio operativa relativa agli edifici non più funzionali al fondo agricolo, mantenendo in questa fase le possibilità operative legate alla LRV n° 11/2004 e al PRG vigente;
- Eventuale rischedatura Centri Storici e Corti di antica origine, con l'aggiornamento della schedatura vigente e completamento degli edifici non schedati.

1.3 - Allineamento grafico e normativo

Sebbene con l'approvazione del PATI, il PRG vigente acquisti valore di PI, per le parti non in contrasto con lo stesso, i due strumenti urbanistici sono profondamente diversi, essendo differente lo spirito dell'apparato normativo di riferimento di ciascuno di essi.

Il PI in questa fase ha voluto aggiornare e modificare sostanzialmente la normativa delle NTA del PRG vigente, revisionando la normativa vigente relativamente sia alle zone consolidate, sia agli ambiti di edificazione diffusa.

Si riporta di seguito l'elenco delle varianti succedutesi all'approvazione del PRG.

COMUNE DI SALIZZOLE - ITER VARIANTI				
N° VARIANTE	TITOLO VARIANTE	DELIBERA CC - ADOZIONE	STRUMENTI DI APPROVAZIONE	CTR
PRG	Variante Generale	DCC n° 34 del 15/07/1992	DGRV n° 8142 del 28/12/0993.	CTR n° 552 del 20/07/1993 e n° 820 del 1/12/1993
PRG	Variante Generale	DCC n° 48 del 27/11/1998	DGRV n° 1844 del 23/06/2000	CTR n° 158 19/04/2000
	Ratifica del parere CTR n° 158 del 19/04/2000	-	DGRV n° 4016 del 31/12/2001	CTR n° 426 24/10/2001
Variante Parziale n° 1	(art. 30 LR 61/85 come da DGRV n° 1844 del 23/06/2000) – Zone D5	DCC n° 10 del 21/03/2001	DGRV n° 68 del 18/01/2002, come integrata dalla DGRV n° 341 del 15/02/2002	CTR n° 167 29/11/2001
Variante Parziale n° 1 - adeguamento (redatta in occasione della consegna della variante n° 3)	DGRV n° 68 del 18/01/2002, come integrata dalla DGRV n° 341 del 15/02/2002	DCC n° 28 del 27/09/2002		
Variante Parziale n° 2 variante al RE (artt.24,34,36) variante alle NTA. (att.17,27,51,186,203) - Traslazione area residenziale	Variante al RE, alle NTA e traslazione di un'area residenziale	DCC n° 35 del 22/06/2001	LR 21/98	
Variante Parziale n° 3	Variante Zone Residenziali ES1 – ES2 – EB3 – EE4 e adeguamento Variante Parziale n° 1. Predisposizione Tav. 14 Dimensionamento come richiesto da DGRV 1844/00	DCC n° 3 del 15/01/2003	DGRV n° 1249 del 30/04/2004	CTR n° 48 25/02/2004
Variante Parziale n° 4	Variante ATER	DCC n° 23 del 11/06/2003	LR 21/98	
Variante Parziale n° 5	Variante piano di recupero	DCC n° 15 del 18/02/2004	LR 21/98	
Varianti Parziali n° 6-7	Varianti ai sensi commi 4 – 9, art. 50, LR. 61/85	DCC n° 9 del 25/02/2005	DCC n° 13 del 29/04/2005	
Varianti Parziali 2006	Varianti ai sensi commi 4 – 9, art. 50, LR. 61/85	DCC n° 27 del 10 giugno 2006	DCC n° 31 del 31 luglio 2006	
Variante 2007 Variante Parziale art. 50 LR n° 61/85, Comma 4, così come sostituito dall'art. 2 LR, n° 21/98, come prorogata dalla LR n° 23/05				
Varianti 2008 – COMMA 4				
VARIANTE PUNTUALE N. 1/2010 – COMMA 4h - “Cittadella della Famiglia”				
VARIANTE PUNTUALE N. 2/2010 – COMMA 4i				
VARIANTE PUNTUALE N. 3/2010 – COMMA 4l				

Il previgente PRG, utilizzato per la ridefinizione della zonizzazione, è stato inoltre trasposto sulla nuova base cartografica utilizzata dal PATI nel rispetto dei seguenti criteri, al fine di disporre di un documento attendibile sul quale misurare le variazioni introdotte:

- la zonizzazione, che sul PRG previgente era disegnata su CTR risalente al 1997/98, è stata appoggiata sulla nuova base cartografica utilizzata dal PATI approvato (CTR collaudata come ottenuta dalla regione Veneto in fase di PATI).
- Aggiornamento della zonizzazione nelle aree soggette a strumento urbanistico attuativo, a seguito della revisione di ciascun ambito.
- Ridisegno delle zonizzazioni sul confine comunale aggiornato: tutti i contenuti del PI sono stati ridisegnati in appoggio al limite comunale contenuto nel Quadro Conoscitivo del PATI.

Dopo aver "ricostruito" il vigente PRG sulla nuova base cartografica, si è proceduto alla stesura degli elaborati del Piano degli Interventi, avendo cura di conservare l'impianto originario: le grafie originali sono state aggiornate e integrate con i nuovi contenuti (zone di edificazione diffusa, ambiti consolidati coerenti con il PAT, ecc) al fine di facilitare la consultazione degli elaborati.

1.4 – Modifiche alla zonizzazione residenziale

ZTO B1.1 – B1.2

Nel PRG vigente erano presenti ZTO B1.1 e B1.2, ciascuna con indici stereometrici definiti nella disciplina generale, ma anche puntualmente in qualche ambito particolare, normato ad hoc.

L'unica differenza tra le due zone risultava essere il R_p , rapporto di permeabilità (calcolato in mq/mq, corrispondente alla superficie fondiaria da destinare a superfici permeabili), che passava dallo 0,35% nella B1.1 allo 0,33% nelle B1.2.

Gli altri indici stereometrici risultavano essere comuni alle due zonizzazioni:

SF. Minima: 600 mq

h.: 10 m

Ef (Indice Fondiario): 1,5 mc/mq

Rc (rapporto di copertura): 0,35

Le due zonizzazioni sono state dal PI riunite in un'unica voce:

- ZTO B1: Residenziale di completamento semintensivo.

Generalmente nel PRG l'altezza era stabilita in 10 m. Sulla base di indicazioni relative alle effettive realizzazioni di interventi a seguito dell'approvazione del PRG fino ad oggi, è sembrato congruo modificare l'altezza massima ammissibile, per rendere omogenee le edificazioni di zone contigue.

Pertanto l'altezza massima ammissibile è stata portata dai precedenti 10m agli attuali 7,5 m. Rimangono fatte salve le altezze dei fabbricati esistenti, per cui è ammessa la ristrutturazione in sagoma. E' stato invece portato al 40% il rapporto di copertura massimo ammissibile, tenendo conto degli ambiti consolidati e delle possibilità di realizzare volumi accessori alle abitazioni.

ZTO B2.1 – B2.2

Nel PRG vigente erano presenti ZTO B2.1 e B2.2, ciascuna con indici stereometrici definiti nella disciplina generale, ma anche puntualmente in qualche ambito particolare, normato ad hoc. Non risultando di fatto differenze tra i parametri stereometrici delle due zonizzazioni.

SF. Minima: 600 mq

h.: 12,5 m

Ef (Indice Fondiario): 2,5 mc/mq

Rc (rapporto di copertura): 0,35

Rp (rapporto permeabilità): 0,30

Il PI le raggruppa in un'unica voce:

- ZTO B2 – Residenziale di completamento intensivo.

Generalmente nel PRG l'altezza era stabilita in 12,5 m. Sulla base di indicazioni relative alle effettive realizzazioni di interventi a seguito dell'approvazione del PRG fino ad oggi, è sembrato congruo modificare l'altezza massima ammissibile, per rendere omogenee le edificazioni di zone contigue.

Pertanto l'altezza massima ammissibile è stata portata dai precedenti 12,5m agli attuali 10 m. Rimangono fatte salve le altezze dei fabbricati esistenti, per cui è ammessa la ristrutturazione in sagoma. E' stato invece portato al 40% il rapporto di copertura massimo ammissibile, tenendo conto degli ambiti consolidati e delle possibilità di realizzare volumi accessori alle abitazioni.

ZTO B3

Il PI introduce una ZTO che comprende le indicazioni progettuali relative alla ZTO B1.1/28 del PRG, "Aree residenziali della lottizzazione Perbellini", per cui erano previste specifiche ad hoc, da verificare nelle norme di PI per rendere omogenei gli ambiti di intervento all'interno dell'edilizia consolidata.

Si riporta di seguito la norma di PRG:

B1.1/28

Aree residenziali della lottizzazione Perbellini.

All'interno dell'area sono ammessi tutti gli interventi Per gli interventi di nuova edificazione vengono ridefinite le

norme tecniche di attuazione del P.d.L. assimilando i lotti edificabili a zone B1.1 per ciò che riguarda le «Regole per gli

usi» e definendo le seguenti specificazioni dei parametri quantitativi.

df: 2

lotto minimo: 600 mq

rapporto di copertura: 35%

altezza max: 7,5 m.

numero massimo di piani: 2, esclusi i sottotetti

distanze dai confini: $d=h/2$ con un minimo di 5m. oppure contatto laterale

distanza dalla strada: -

r.p.: 40%

strumento di attuazione: intervento diretto

- per gli edifici unifamiliari esistenti è ammessa la possibilità di ampliamenti fino ad un massimo del 20% del volume esistente, anche in deroga all'indice di df previsto per l'unità urbanistica, Il rapporto di permeabilità previsto per gli interventi di nuova edificazione dovrà essere garantito anche da tutti gli interventi di trasformazione degli edifici esistenti (ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione)
- per tutti gli interventi il rapporto di copertura del lotto è fissato in un massimo del 35%

Il PI pertanto riporta le indicazioni del PRG, definendo per le aree ex B1.1/28 la nuova zonizzazione B3, e rendendo anche per queste omogeneo con le altre ZTO B (B1 e B2) il R_c (Rapporto di copertura), portandolo al 40%.

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva degli indici stereometrici delle ZTO B:

Zone B - Residenziali di completamento		$\frac{B}{1}$	$\frac{B}{2}$	$\frac{B}{3}$
Lotto minimo	mq	600	600	600
Ef Indice di edificabilità fondiaria massimo	mc/mq	1.5	2.5	2 per gli edifici unifamiliari esistenti è ammessa la possibilità di ampliamenti fino ad un massimo del 20% del volume esistente, anche in deroga all'indice di Ef previsto per l'unità urbanistica
minimo				non inferiore al 75% dell'indice massimo da riferirsi all'area di proprietà
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	40%	40%	40%
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato)	n.	2	3	2, esclusi i sottotetti
Altezza massima del fabbricato	ml	7,5	10	7.5
Distanza minima dal confine stradale	ml	in allineamento con fabbricati preesistenti, in assenza di allineamenti: m 5,00 per strade di larghezza inferiori a m 7,00; m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00		
Distanza minima dai confini	ml	5.00		
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 10.00 o in aderenza		
Compensazione dei volumi		Ammessa previa redazione di PUA		
Cortili e chiostrine		ammessi		
Sopraelevazioni fabbricati esistenti all'adozione del PI in presenza di distanze da strade e confini inferiore a quella di legge	-	Ammessa nei limiti della sagoma esistente, e, in presenza di strade, previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada e fatte salve comunque le previsioni del Codice della Strada		

Zona C1 – Residenziale di completamento

Il PRG individua ZTO C1.1 - *Zona C1.1 Completamento estensivo* e ZTO C1.2 - *Zone di completamento estensivo con laboratori esistenti C1.2*

Da PRG Art. 162 - Parametri d'intervento (ZTO C1.1)

Sf minima 600 mq.

H 7.0 ml.

(salvo diversa indicazione nei Progetti norma)

Ilv 0.5

Ef 1.0 mc/mq

Rc 0.35

Rp 0.40

Da PRG Art. 169 - Parametri d'intervento (ZTO C1.2)

Sf minima 600 mq.

H 10.00 ml.

Ilv 0.5

(salvo diversa indicazione nei Progetti norma)

Ef 1.5 mc/mq.

Rc 0.35

Rp 0.40

- **ZTO C1.1- Zone di completamento estensivo**

Il Pi a seguito di verifica della zonizzazione, rende omogenei i parametri e le indicazioni progettuali previsti dal PRG per le ZTO C1.1, alzando per tutte da 7 m a 7,5 m l'altezza massima dei fabbricati (anche tenendo conto del fatto che per alcuni ambiti di C1.1 normati ad hoc nel PRG tale altezza era già consentita)

- **ZTO C1.2- Zone di completamento estensivo con laboratori esistenti**

La verifica della zonizzazione ha evidenziato come i parametri previsti dal PRG per le ZTO C1.2 fossero del tutto uguali a quelli previsti per le ZTO B1.1, con l'unica differenza del parametro relativo al Rp (rapporto di permeabilità).

Il PI pertanto assimila le C1.2 alle B1, riclassificandone la zonizzazione in B1 (con conseguente abbassamento da 10 a 7,5 m dell'altezza massima).

Si riporta di seguito la tabella riassuntiva degli indici stereometrici delle ZTO C1:

Zone C1 - Residenziale di completamento		$\frac{C1}{1}$
Lotto minimo	mq	600
Indice di edificabilità fondiaria di progetto per la nuova edificazione massimo	mc/mq	1
minimo		non inferiore al 75% dell'indice massimo da riferirsi all'area di proprietà
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	35%
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato)	n.	2, esclusi i sottotetti

Altezza massima del fabbricato	ml	7.50
Distanza minima dal confine stradale	ml	in allineamento con fabbricati preesistenti; in assenza di allineamenti: m 5,00 per strade di larghezza inferiori a m 7,00; m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00
Distanza minima dai confini	ml	5.00
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 10.00 o in aderenza
Compensazione dei volumi		Ammessa previa redazione di PUA
Cortili e chiostrine		ammessi solo cortili
Sopraelevazioni fabbricati esistenti all'adozione del PI. in presenza di distanze da strade e confini inferiore a quella di legge	-	Ammessa nei limiti della sagoma esistente, e, in presenza di strade, previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada e fatte salve comunque le previsioni del Codice della Strada

Zona C2 – Residenziale di espansione

Si riporta di seguito la tabella relativa agli indici stereometrici delle ZTO C2, per le quali è stata adeguata l'altezza ammissibile a quella delle ZTO C1 (con aumento da m7 a m7,5)

Zone C2 - Residenziali di espansione		$\frac{C}{2}$
Lotto minimo	mq	600
Indice di edificabilità Territoriale massimo minimo	mc/mq	1
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	40%
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato)	n.	2, esclusi i sottotetti
Altezza massima del fabbricato	ml	7.50
Distanza minima dal confine stradale, tra edifici e terminals o slarghi stradali costituenti zone di manovra e/o sosta	ml	in allineamento con fabbricati preesistenti; in assenza di allineamenti: m 5,00 per strade di larghezza inferiori a m 7,00; m 7,50 per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00; m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00
Distanza minima dai confini	ml	5.00
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 10.00 o in aderenza
Compensazione dei volumi		Ammessa previa redazione di PUA
Cortili e chiostrine		ammessi solo cortili
Sopraelevazioni fabbricati esistenti all'adozione del PI. in presenza di distanze da strade e confini inferiore a quella di legge	-	Ammessa nei limiti della sagoma esistente, e, in presenza di strade, previo nulla osta dell'Ente proprietario della strada e fatte salve comunque le previsioni del Codice della Strada

1.5 – Modifiche alla zonizzazione produttiva

La prima fase del PI conferma la consistenza degli ambiti produttivi consolidati presenti nel PRG e inseriti nel PATI. La zonizzazione di PRG viene verificata e riclassificata rendendo omogenee le indicazioni relative ai parametri stereometrici e alle destinazioni d'uso ammissibili.

Le zone produttive sono pertanto suddivise in:

- **ZTO D1.1 – Produttiva di completamento**

Il PI rende omogenee le indicazioni progettuali delle ZTO D1.1 e D2.1, che differivano nel PRG esclusivamente per il Rapporto di copertura (reso omogeneo nel PI al 50%), conferma invece le indicazioni relative all'altezza massima ammessa e alla Superficie fondiaria relativa al lotto minimo. Sono definite nello specifico anche le destinazioni d'uso ammesse, nella logica che la qualità degli spazi è data anche dal mix funzionale. Sono pertanto ammesse nelle zone produttive di completamento: attività industriali, artigianali, esercizi di esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, nonché attività accessorie o connesse con l'attività svolta principalmente, quali: attività direzionali, spacci aziendali, mense, attrezzature per il tempo libero degli addetti. Oltre alle attività produttive tradizionali sono ammesse anche attività che operano in settori innovativi quali:

- attività produttive ad alto contenuto tecnologico;
- vivaio di aziende inteso come strutture destinate ad imprese di nuova formazione che operano in settori innovativi e ad alto contenuto tecnologico;
- sedi per la ricerca e la produzione avanzata;
- logistica ed attività connesse;
- mostre permanenti e/o temporanee.

La ZTO D1.1 può prevedere Centri Integrati di Servizio, intesi come l'insieme di servizi all'impresa e all'uomo, organizzati in apposite ed idonee strutture.

Si riporta la tabella relativa agli indici stereometrici:

Zona D1.1 – produttiva di completamento		$\frac{DI}{I}$
Superficie minima del lotto	mq	1.000
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	50%
Altezza massima del fabbricato	m	10.00 (altezze maggiori saranno consentite solo per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, etc., che non occupino una superficie superiore al 10% dell'intera superficie coperta)

- **ZTO D2.1 – Produttiva di espansione**

Sono zone destinate a nuovi insediamenti produttivi, sia secondari che terziari, con la possibilità di destinazione commerciale-direzionale.

Sarà lo strumento urbanistico attuativo che determinerà la specifica destinazione d'uso anche come combinazione di diverse attività (industriali, artigianali, commerciali e direzionali), con il conseguente dimensionamento delle aree per opere di urbanizzazione.

Sono ammesse attività artigianali e commerciali all'ingrosso, esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita.

La ZTO D2.1 può prevedere Centri Integrati di Servizio, intesi come l'insieme di servizi all'impresa e all'uomo, organizzati in apposite ed idonee strutture.

Le zone di espansione inserite nel PI ricalcano quelle individuate dal PRG, mentre i nuovi ambiti in trasformazione produttiva verranno inserite in fasi successive del PI, a seguito di richieste puntuali da valutare in termini di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LRV n° 11/04.

Rimangono pertanto dimensionate solo in termini di ambiti trasformabili di PATI, perciò non conformativi e strategici, le superfici produttive come di seguito conteggiate nel dimensionamento del 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
Salizzole	253 787	0	0	0	253 787

Si riporta la tabella degli indici stereometrici per le aree produttive di espansione:

Zone D2.1 - Produttive di espansione		$\frac{D2}{1}$
Superficie minima del lotto	mq	1.000
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	50%
Altezza massima del fabbricato	m	10.00 (altezze maggiori saranno consentite solo per opere accessorie ed impianti necessari all'attività produttiva come montacarichi, canne fumarie, silos, etc., che non occupino una superficie superiore al 10% dell'intera superficie coperta)

- **Zona D4 – Agroindustriale**

Il PRG individua ambiti agroindustriali con la seguente suddivisione:

D4/1

attività produttive agroindustriali lungo la S.P.20

D4/2

Attività agroindustriali lungo lo scolo Sanuda con ingresso dalla S.P. 48c; l'area è caratterizzata da

D4/3 ne

Nell'unità urbanistica sono previsti interventi di nuova edificazione

D4/4

Attività agroindustriale a Campagnol.

Si riporta di seguito la tabella che unifica le indicazioni stereometriche per le zone agroindustriali:

Zone D4 – Agroindustriali	
----------------------------------	--

Superficie minima del lotto	mq	1.000
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	50%
Altezza massima del fabbricato	ml	10.00 ammesse altezze maggiori per impianti tecnologici
Distanza minima dal confine stradale	ml	in allineamento con fabbricati preesistenti, in assenza di allineamenti: 7.50 per strade < 10 ml 15.00 per strade ≥ 10 ml al di fuori dei centri abitati 30.00 per le strade Provinciali e 20.00 per le strade Comunali
Distanza minima dai confini	ml	5.00
Distacco minimo tra fabbricati	ml	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 10.00 o in aderenza
Compensazione dei volumi e delle superfici		non ammessa

1.6 – 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.

Il PI conferma gli ambiti di edificazione diffusa individuati dal PATI, rimandando a una fase successiva eventuali risagomature e/o modifiche delle perimetrazioni da verificare in base ai reali confini di proprietà.

La prima fase del PI individua gli ambiti di edificazione diffusa, per cui vengono previste le modalità operative di intervento. Per tali ambiti il PATI stesso aveva definito alcuni criteri progettuali, che il PI declina, prevedendo ad esempio volumetrie per gli interventi residenziali assimilabili a quelle previste per gli ambiti agricoli.

Le nuove volumetrie da realizzare andranno verificate di volta in volta dimensionate in riferimento alla volumetria residenziale dimensionata dal PATI.

1.7. SAU

La prima fase del PI non modifica in alcun modo la quantità di area agricola trasformabile, come calcolata dall'Art. 68bis – *"Utilizzo della zona agricola"* del PATI.

Il PATI ha determinato infatti il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, definita "Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio" (SAUTmax).

Questa prima fase del PI pertanto conferma esclusivamente ambiti già presenti sul PATI approvato, per i quali ai sensi della normativa vigente, come espresso dalle norme del PATI stesso, non si considera trasformazione di zona agricola. Si riporta di seguito l'estratto dell' Art. 68bis – *"Utilizzo della zona agricola"* del PATI:

Disposizioni generali

Non si considera trasformazione di zona agricola:

- *la conferma degli ambiti di trasformazione già previsti e delle previsioni consolidate del PRG vigente, o di Varianti allo stesso anche se solo adottate prima dell'adozione del PATI stesso;*
- *l'individuazione di zone per la disciplina dell'esistente negli Ambiti di edificazione diffusa, e per la disciplina delle Attività produttive/commerciali in zona impropria;*
- *la realizzazione di opere pubbliche statali o quelle di competenza regionale, nonché la realizzazione di aree ricreative tenute piantumate e a verde destinate ad attività sportive in genere, camping, parchi di divertimento, aree archeologiche, aree per la protezione civile, bacini di laminazione, boschi di pianura, o altre tipologie simili fermo restando il computo delle superfici eventualmente interessate da edificazione;*
- *La ricollocazione, all'interno del territorio comunale, delle aree interessate da precedenti previsioni di PRG non attuate nonché di quelle incompatibili con il PATI;*
- *la trasformazione di territorio non classificato come Superficie Agricola Utilizzata (SAU 2007) come calcolata a seguito dell'analisi agronomica condotta in occasione della stesura del PATI, dovendo comunque considerare l'effettivo uso del suolo che evidentemente può variare con il tempo;*
- *il rimboschimento di aree o il riuso degli ambiti di escavazione per la realizzazione di discariche, cave, bacini di laminazione.*

Eventuali nuove disposizioni regionali in merito a nuove metodologie di calcolo per la definizione della "Zona agricola massima trasformabile", o eventuali modifiche al regime d'uso del suolo protrattesi per almeno 3 anni e comprovate da opportune indagini agronomiche, potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al PATI.

Il limite della "Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio" (SAUTmax) può essere derogato previa autorizzazione della Giunta regionale, sentita la Provincia, per interventi di rilievo sovra comunale.

SALIZZOLE

Superficie Territoriale Comunale (STC): 30.570.000 mq

Superficie agricola utilizzata (SAU 2007 adeg.): 26.885.494 mq

Rapporto Comunale SAU 2007 adeg /STC (RC): 87,95 % >RCR

SAU trasformabile (SAUT) = 2007 adegX1,30: 349.517 mq

In sede di PI la quantità di "Superficie Agricola Utilizzata trasformabile nel decennio" (SAUT) potrà subire un incremento massimo del 10% date le caratteristiche dei territori comunali: sempre in sede di P.I. si applica inoltre un ulteriore aumento del 20% essendo che i Comuni con il PATI hanno resa omogenea la disciplina urbanistica riguardante l'assetto edilizio del territorio intercomunale favorendo il miglioramento dell'equilibrio urbanistico del loro comprensorio. Pertanto il limite della "Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio" (SAUTmax) per il Comune di SALIZZOLE è pari a:

349.517 mq + 34.952 mq + 69.903 mq = 454.372 mq

1.8 - ZTO F - Attrezzature ed impianti di interesse pubblico

La prima fase del PI individua e riclassifica sulla base di valutazioni effettuate sul PATI, le zone destinate o da destinare ad attrezzature pubbliche o di pubblico interesse.

Il PI aggiorna pertanto le possibilità operative dell'attuazione delle aree a standard, ammettendo interventi da attuare in modo da realizzare ambiti qualificante del tessuto urbano.

Possono essere riservate all'utilizzazione da parte di Enti istituzionalmente competenti o di privati, in concessione o di proprietà degli stessi; l'utilizzo e l'esercizio degli impianti debbono essere in questi casi regolati da apposita convenzione registrata e trascritta.

Si individua pertanto, a riclassificazione delle aree a standard individuate dal PRG, la seguente suddivisione di aree a servizi:

- **F1 - aree per l'istruzione**
- **F2 - aree per attrezzature di interesse comune**
- **F3 - aree attrezzate a parco, gioco e sport**
- **F4 - aree di parcheggio**

1.9 - Le zone agricole

Ai sensi dell'art. 43, comma 2, LRV n° 11/2004, spetta al piano degli interventi (PI) individuare nel territorio agricolo, in coerenza con il PAT, i seguenti ulteriori elementi:

- a. gli ambiti delle aziende agricole esistenti;
 - b. gli ambiti in cui non è consentita la nuova edificazione con riferimento ai limiti di cui al comma 1, lettera c);
 - c. gli ambiti in cui eventualmente localizzare gli interventi edilizi nel caso in cui siano presenti congiuntamente una frammentazione fondiaria e attività colturali di tipo intensivo quali orti, vivai e serre;
 - d. le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale di cui al comma 1, lettera a);
 - e. le modalità costruttive per la realizzazione di serre fisse collegate alla produzione e al commercio di piante, ortaggi e di fiori coltivati in maniera intensiva, anche con riferimento alle altezze, ai materiali e alle opere necessarie alla regimazione e raccolta delle acque meteoriche e di quelle derivanti dall'esercizio dell'attività, in coerenza con gli Atti di indirizzo regionali (DGR n. 172/2009).
- L'art. 44 della LR n. 11/2004, al comma 1, stabilisce che nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PAT e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive, così come definite nella DGR n. 3178/04.

Tali interventi sono consentiti, sulla base di un piano aziendale redatto ai sensi del comma 3, esclusivamente all'imprenditore agricolo titolare di un'azienda agricola con i requisiti previsti al comma 2 del citato articolo 44.

Gli interventi edilizi consentiti per l'ampliamento di case esistenti, per usi agrituristici, per nuove case di abitazione e per strutture agricole produttive sono disciplinati dal comma 4 dell'articolo 44.

Si evidenzia che gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola, sono disciplinati dal PAT e dal PI ai sensi dell'articolo 43 della LRV n° 11/2004, e che ai sensi del comma 5) dell'art. 44, sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo - di cui alle lettere a), b) e c) dell'articolo 3 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e s.m.i.- nonché l'ampliamento di case di abitazione fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria.

Con la legge finanziaria regionale n. 11 del 2010, che apporta modifiche alla legge regionale n. 11/2004, risultano consentiti anche gli interventi di cui alla lett. d (ristrutturazione edilizia) del citato testo unico dell'Edilizia.

La prima fase del PI pertanto conferma e ordina le indicazioni progettuali già previste dal PRG vigente, aggiornando la disciplina alla normativa vigente: le tavole di PI individuano La ZTO "E" è definita e normata ai sensi degli artt.43, 44 e 45 della LR n.11/2004 e s.m.i. Il PI suddivide la zona agricola in:

- Zona E agricola
- Ambiti di tutela agricola: La campagna di Salizzole (Art. 49.1 PATI)

1.10 – Gli elaborati di Piano

Il PI è costituito dai seguenti elaborati:

- T 1.1 Carta della zonizzazione NORD scala 1:5000
- T 1.2 Carta della zonizzazione SUD scala 1:5000
- Relazione programmatica
- Norme Tecniche Operative

Allegati

- All. NTO 01 - Sistema del verde
- All. NTO 02 – Modelli documentazione
 - Modello Dich_Sost Dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà
 - Modello Edif_Diff Richiesta intesa a ottenere la possibilità di realizzare nuove abitazioni in ambiti ad edificazione diffusa in lotti liberi
- Registro dei crediti edilizi
- DVD contenente la banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c).

Sono documenti del PI e ne forniscono l'interpretazione:

- Relazione programmatica
- Regolamento edilizio vigente per le parti compatibili con il PATI

Il PI, fino a successiva rielaborazione della disciplina specifica, mantiene l'efficacia dei seguenti elaborati, per le parti compatibili con il PATI:

- Fascicolo «*Beni ambientali schede progetto*» relativo agli edifici aventi valore di bene ambientale
- EDIFICI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE schede di intervento – Volume I – II – III - IV
- SCHEDATURA insediamenti produttivi fuori zona
- SCHEDE di identificazione ed analisi unità edilizie non più funzionali al fondo agricolo

1.11 - Programmazione degli interventi

Una componente di forte innovazione rispetto al precedente PRG è data dalla necessità di individuare una programmazione temporale degli interventi prefigurati nel disegno di piano (massimo cinque anni).

Oltre ad essa restano comunque valide alcune regole, in parte previgenti, che il PI rispetta:

- a. dalla data dell'adozione del PI fino all'entrata in vigore si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità della legge 3 novembre 1952, n. 1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori" e s.m.i.;
- b. l'approvazione del primo PI comporta la decadenza dei Piani Urbanistici Attuativi (PUA) vigenti limitatamente alle parti con esso incompatibili espressamente indicate, salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace;
- c. i vincoli preordinati all'esproprio definiti dal PI hanno durata di cinque anni e possono essere reiterati una sola volta e per la stessa durata, come da forme di legge in vigore.

La novità più rilevante rispetto al PRG è quella che decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio. In caso di decadenza, fino a una nuova disciplina urbanistica, si applica l'art. 33 della LR 11/04.

All'interno di questo quadro temporale di riferimento il Comune di Salizzole identifica la seguente programmazione temporale rispetto agli interventi evidenziati nelle priorità operative:

1. revisione e semplificazione della normativa tecnica, in armonia con le norme del PATI vigente;
2. sviluppo dei servizi e della qualità abitativa, anche e soprattutto in funzione degli incentivi dovuti alle prestazioni ambientali ed energetiche degli edifici attraverso l'inserimento di una normativa aggiornata e puntuale.
3. Analisi delle principali tematiche, definendo le questioni emergenti da risolvere nella prima fase del PI e quelle per le quali viene previsto lo sviluppo e la definizione delle modalità di intervento in fasi di PI successivi.
4. Individuazione degli ambiti concretamente attuabili con intervento edilizio diretto (o secondo le modalità operative definite dal PI in ambiti specifici), attraverso l'allineamento grafico tra il PATI e le tavole di PI, relativamente agli ambiti di edificazioni consolidata e diffusa (sia produttiva che residenziale).