

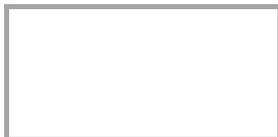


Comune di
Salizzole

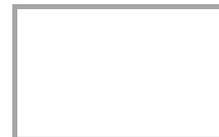
Provincia di
Verona

I – II VARIANTE 2018

Elaborato



Scala



RELAZIONE PROGRAMMATICA ESTRATTI GRAFICI E NORMATIVI DI PROGETTO

Variante Puntuale ai sensi della Legge Regionale art. 18, LRV n. 11/2004 e smi

GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Arch. Diano Zanetti

Progettista incaricato PI
Arch. Emanuela Volta

Elaborazioni grafiche
Dott. Arcangelo Condomitti

Comune di Salizzole
Sindaco Mirko Corrà

Progettista incaricato
Arch. Emanuela Volta



Arch. Emanuela Volta - Via Belvedere 4/d - 37064 Povegliano V.se (VR)
Tel/Fax 045/6350196 - e-mail: volta.emanuela@gmail.com

Luglio 2018

PREMESSA	4
1.1 – LA PROCEDURA	5
1.2. IL DOCUMENTO DEL SINDACO.....	5
1.3. LE ISTANZE PRESENTATE.....	6
ISTANZA N° 1 – IMMOBILIARE SAN ROCCO S.R.L	7
• Localizzazione	7
• Richieste formulate.....	7
• Identificazione catastale.....	7
• DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	8
• Dati di analisi del PATI.....	9
• Norme tecniche del PATI.....	11
• Valutazione coerenza con il PATI approvato	13
• Dati di analisi del PI.....	14
• Valutazione coerenza con il PI vigente.....	14
• Schema di lettura dell’ampliamento richiesto.....	16
• Valutazione Tecnico-urbanistica	17
• Conclusione e proposta di Variante.....	17
• Calcolo perequazione	17
ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE.....	18
ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO.....	18
ISTANZA N° 2 – VICENTINI CARNI SPA.....	19
• Localizzazione	19
• Richieste formulate.....	19
• Identificazione catastale.....	19
• Documentazione fotografica:	20
• Dati di analisi del PATI.....	21
• Valutazione coerenza con il PATI approvato	30
• Dati analisi PI.....	30

- **Scheda insediamento produttivo n°25**.....35
- **Valutazione Tecnico-urbanistica** 2
- **Conclusione e proposta di Variante**..... 2
- **Calcolo perequazione** 2
- 1.4 - I VINCOLI**..... 3
- 1.5 - COMPATIBILITA' IDRAULICA** 3
- 1.6 - GLI ELABORATI DELLA VARIANTE URBANISTICA** 3
- 1.7 - VERIFICA DIMENSIONAMENTO E SAU** 3

PREMESSA

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio (PAT) 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 dei Comuni di Concamarise, Sanguinetto, Gazzo Veronese e Salizzole è stato adottato definitivamente con deliberazione di C.C. n. 5 del 28.01.2010 avente ad oggetto: "REVOCA DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE n. 3 DEL 05.01.2009 E ADOZIONE DEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE (PATI) TRA I COMUNI DI CONCAMARISE, GAZZO VERONESE, SALIZZOLE E SANGUINETTO", ai sensi dell'articolo 15 della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.

Il PATI è stato in seguito approvato con VTR n. 53 del 29.07.2011, Conferenza di Servizi in data 17.08.2011 ai sensi dell'articolo 15, comma 6, della LR 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1787 del 08.11.2011. La DGRV è stata pubblicata nel BUR n. 89 del 29.11.2011.

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 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. Le Varianti al Piano degli Interventi sono state approvate ai sensi dell'art. 18 della LRV n° 11/2004 e s.m.i.

La **prima fase** del Piano degli Interventi ha avuto origine a seguito della seduta consiliare del 30.12.2011 (verbale n. 65), in cui il Sindaco ha illustrato il "Documento programmatico del Piano degli Interventi", così come previsto dall'art. 18, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e s.m.i., in cui sono evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzare nonché gli effetti attesi.

Con D.C.C. n. 2 del 15.03.2012 è stato adottato il primo Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004, approvato con D.C.C. n. 15 del 29.05.2012.

L'Amministrazione Comunale di Salizzole, nella **seconda fase** del Piano degli Interventi ha scelto invece di dare priorità alle politiche finalizzate a potenziare la dotazione della città pubblica relativamente ad opere di interesse collettivo e a riqualificare e tutelare il territorio urbanizzato e non, in conformità a quanto previsto dal PATI e dalla VAS.

A seguito alla pubblicazione del Documento programmatico del Piano degli Interventi – seconda fase", si è perseguito come priorità il raggiungimento dell'operatività delle trasformazioni proposte sotto forma di accordo da parte dei privati, ai sensi dell'art. 6 della LR. n. 11/2004.

Il Piano degli Interventi si è poi sviluppato attivando una **terza fase**, relativa al tema dei Centri Storici e delle Corti Rurali di antica origine. E' stato quindi predisposto un terzo documento del Sindaco relativo alla Terza fase, finalizzato alla rischedatura delle Corti di Antica Origine e del Centro Storico della Frazione di Bionde, per poi continuare con la schedatura delle altre frazioni e del Capoluogo in fasi successive.

Il Piano degli Interventi – terza fase è stato approvato con DCC n° 7 del 13/04/2015.

Per giungere all'operatività dei progetti e delle pianificazioni, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto utile dare importanza agli strumenti che consentono di attivare la cooperazione tra il pubblico e il privato, attivando una Variante alla Seconda fase del Piano degli Interventi, quindi portando in approvazione quattro accordi aggiuntivi relativi a modifiche puntuali alla zonizzazione, in coerenza con il PAT e con la VAS approvati.

Sono state raccolte due richieste puntuali che sono state ritenute compatibili sotto il profilo urbanistico, della convenienza economica, e coerenti sia con gli obiettivi espressi nel "Documento del

Sindaco”, che con il dimensionamento previsto dal PATI per i relativi ATO (Ambiti Territoriali Omogenei).

Per ogni accordo è stato inoltre individuato, sulla base del plusvalore determinato dalla variazione urbanistica, la quota di beneficio pubblico stabilito sulla base dei criteri definiti per garantire la congruità perequativa e la compatibilità economica per il proponente.

Per ciascuna richiesta è stato pertanto elaborato uno schema di accordo, in prima istanza proposto sottoforma di Atto Unilaterale d’Obbligo da tradursi a seguito dell’adozione in accordo sottoscritto ai sensi dell’art. 6 della LR. n. 11/2004. Ogni accordo è stato adattato alle diverse caratteristiche delle proposte, utilizzando linee guida metodologiche e operative da utilizzarsi al fine di valutare, sotto il profilo economico i contenuti delle proposte di accordo pubblico-privato, che saranno recepite nel redigendo Piano degli Interventi.

1.1 – LA PROCEDURA

Nel rispetto di quanto indicato all’art. 18 della LRV. n° 11/2004, la seconda fase del Piano degli Interventi del Comune di Salizzole 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. Nel caso in esame il Documento del Sindaco è quello riferito alla Seconda Fase del Piano degli Interventi, relativo alla possibilità di operare con Varianti tematiche in coerenza con gli obiettivi definiti in sede di presentazione.
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 e incontri puntuali di illustrazione dei contenuti e di vaglio tecnico delle proposte;
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. IL DOCUMENTO DEL SINDACO

Si richiama il Documento del Sindaco a cui fare riferimento per la predisposizione della presente variante puntuale:

(...)

2. TEMATICHE RELATIVE AGLI ACCORDI – II FASE PI

Nella pianificazione urbanistica si consolida sempre di più l’azione dei soggetti privati, come promotori e compartecipi delle scelte urbanistiche dell’Amministrazione, come previsto dalla LRV n° 11/2004 e s.m.i.;

L'Art. 6 della LRV n° 11/2004 prevede la possibilità da parte dei Comuni di concludere accordi finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.

Detti accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione a cui accedono (P.I.) e sono soggetti alle stesse forme di pubblicità e partecipazione, gli stessi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato.

L'Amministrazione di Salizzole ha scelto di dare priorità nella seconda fase del piano degli interventi alle scelte e alle politiche finalizzate a potenziare la dotazione di città pubblica relativamente a opere e attrezzature pubbliche e di interesse collettivo e a riqualificare e tutelare il territorio urbanizzato e non, in conformità a quanto previsto dal PAT e dalla VAS attraverso l'azione combinata del privato e del pubblico.

Per giungere all'operatività dei progetti e delle trasformazioni, l'Amministrazione ritiene utile dare importanza agli strumenti che consentono di attivare la cooperazione tra il soggetto pubblico e i proprietari/operatori privati.

Gli interventi dovranno essere valutati non solo sotto il profilo di convenienza economica ma, in primo luogo, per la compatibilità urbanistica, per la coerenza con i criteri e gli obiettivi dell'Amministrazione e del Documento del Sindaco, nel rispetto del dimensionamento previsto dal PATI per gli ATO e della Superficie Agricola Trasformabile – SAU.

Il Piano degli Interventi di Salizzole nella sua seconda fase ha quindi come priorità il raggiungimento dell'operatività delle trasformazioni proposte sotto forma di Accordo da parte dei privati ai sensi dell'art. 6, LRV n° 11/04, valutando le proposte già manifestate in sede di osservazioni al PI approvato – Prima fase, e integrando le stesse con nuove proposte relative ad ambiti da porre in trasformazione nel PI – Seconda fase.

Le proposte di accordo potranno riguardare:

- ambiti in trasformazione residenziale (compresi comparti di centro storico) 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 e ambiti già consolidati anche del centro storico.*

Con la finalità di rendere operativa e di migliorare la struttura normativa del PI, in questa seconda fase verranno revisionate le normative di dettaglio che necessitano di ulteriori specifiche/integrazioni rispetto alla prima stesura.

1.3. LE ISTANZE PRESENTATE

Le istanze presentate, a seguito di verifica tecnica con i proprietari richiedenti, comprendono anche documenti protocollati antecedentemente alla pubblicazione del bando, che risultavano coerenti a quanto previsto dalla normativa.

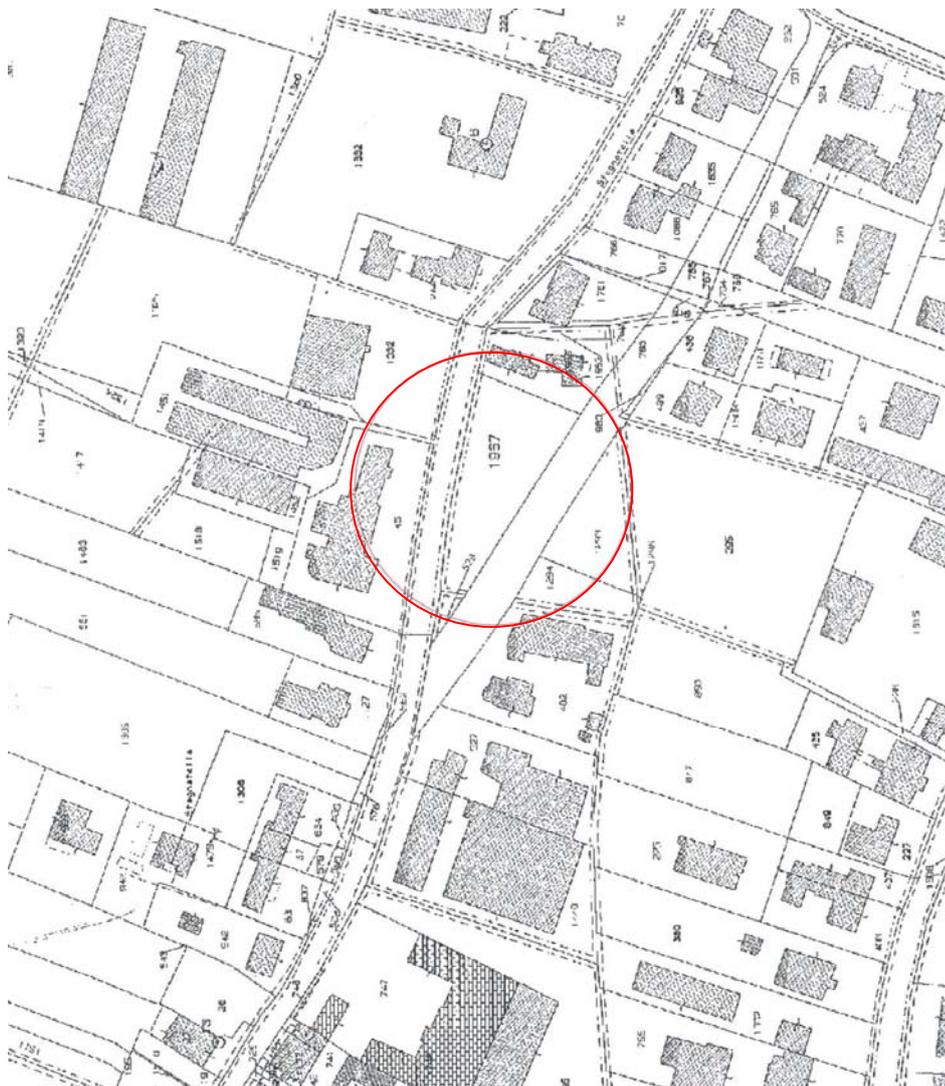
ISTANZA N° 1 – IMMOBILIARE SAN ROCCO s.r.l.

ISTANZA N° 2 – VICENTINI CARNI SPA

PUNTO DI VARIANTE I - 2018

ISTANZA N° 1 – IMMOBILIARE SAN ROCCO S.R.L

- **Localizzazione:** Località Stagnadella
- **Richieste formulate:** Si chiede la trasformazione in zona C1 di parte del terreno di proprietà sito tra via Buonarroti e Via L.Da Vinci per conto della ditta Immobiliare San Rocco s.r.l. Nel dettaglio viene richiesto l'ampliamento di una porzione di 1400 mq della ZTO C1 già esistente in sostituzione di una ZTO F3. Per l'area di mq. 282 a filtro tra la zona residenziale esistente e la zona residenziale in ampliamento, si richiama inoltre l'art. 25.6 – *Vincolo a verde privato vincolato* in riferimento alla porzione di area che non viene trasformata.
- **Identificazione catastale:** l'area oggetto di richiesta è identificata catastalmente al F. 7, mapp. 1957 per un tot. di mq. 1682 di proprietà, di cui:
mq. 1400 ricadenti in ZTO F3
mq. 282 ricadenti in zona a Verde Privato vincolato.

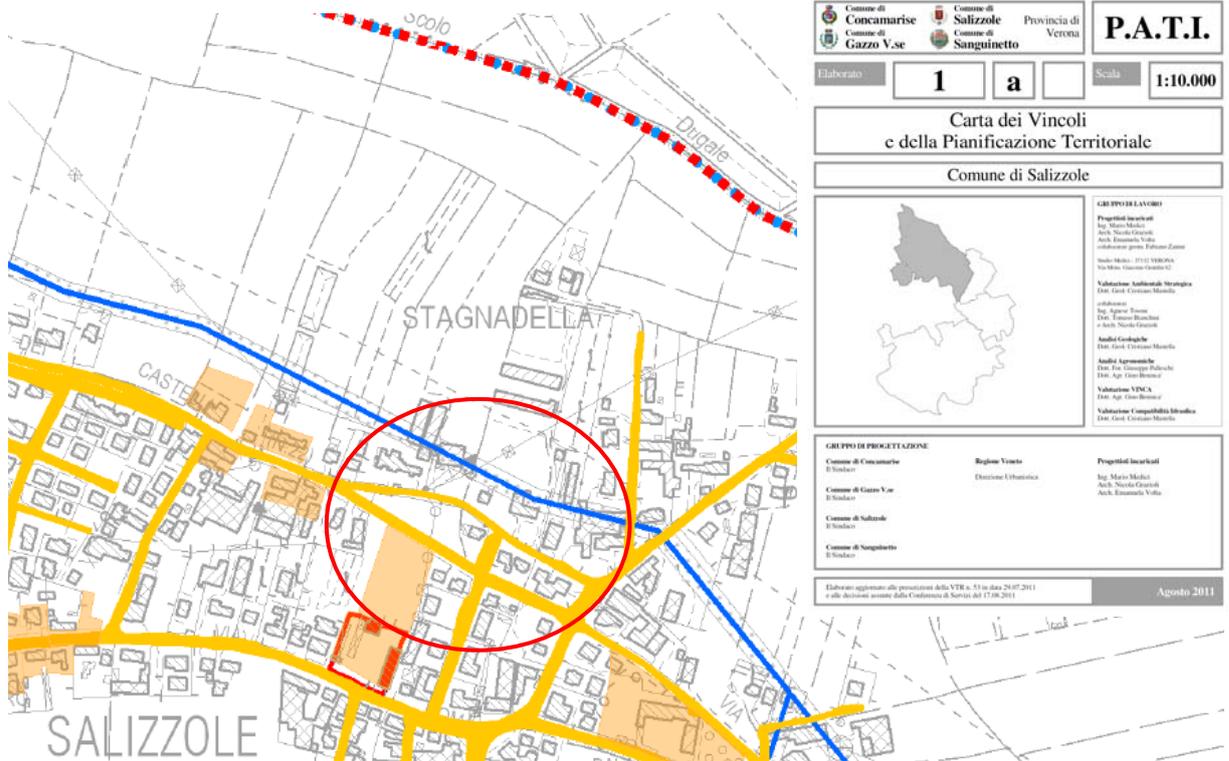


- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



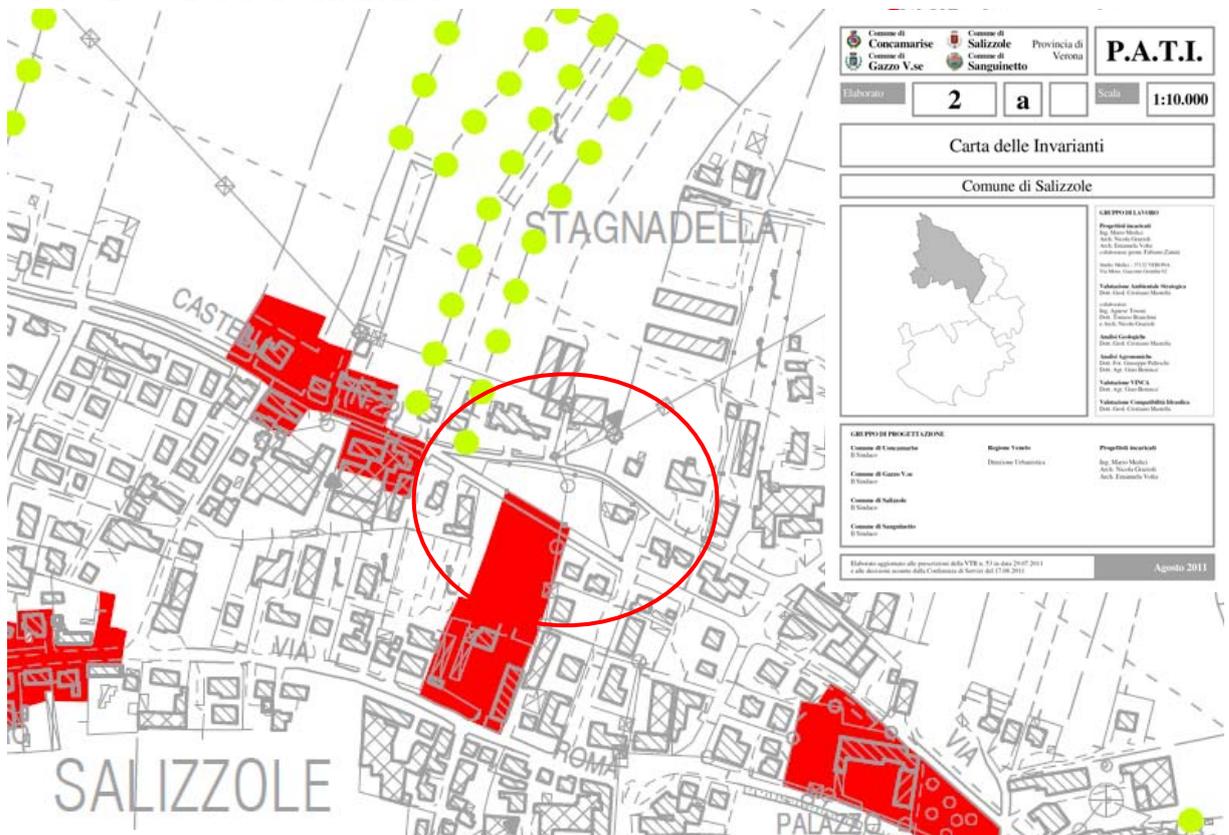
• **Dati di analisi del PATI**

Tav. T-01 Vincoli e Pianificazione territoriale



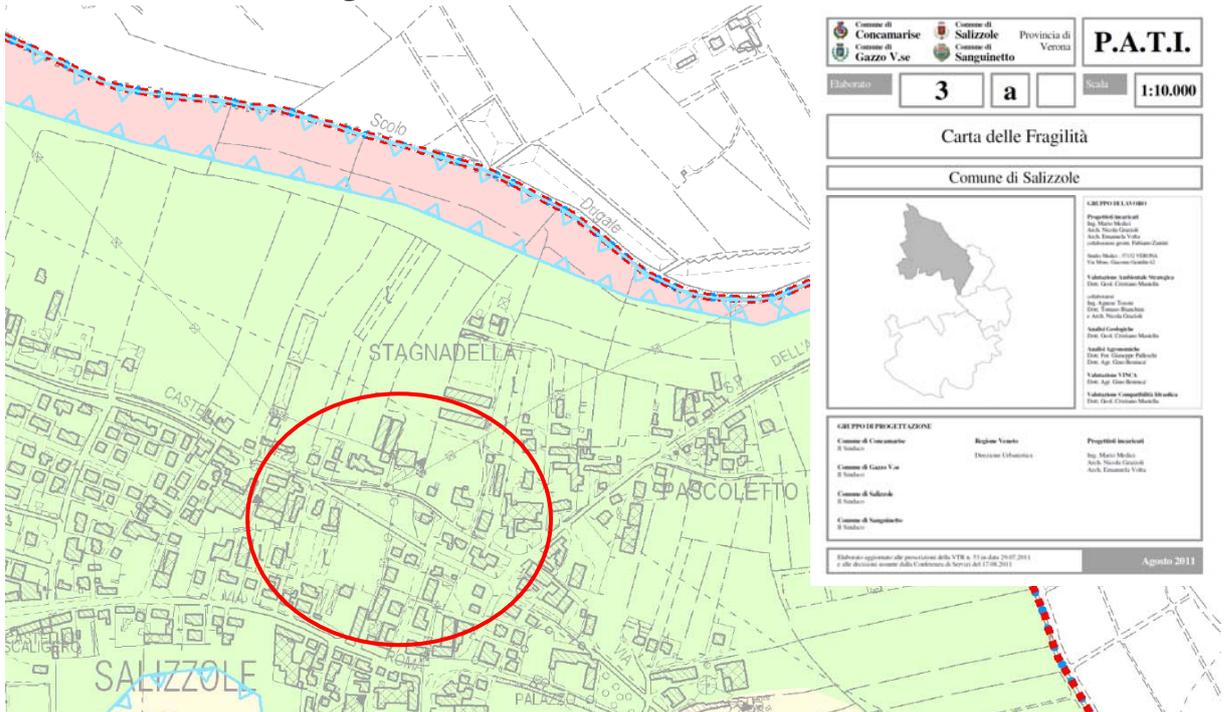
Non sono presenti invariati.

Tav. T02 – Carta delle invariati



Non sono presenti invariati.

Tav. T03 - Carta delle fragilità



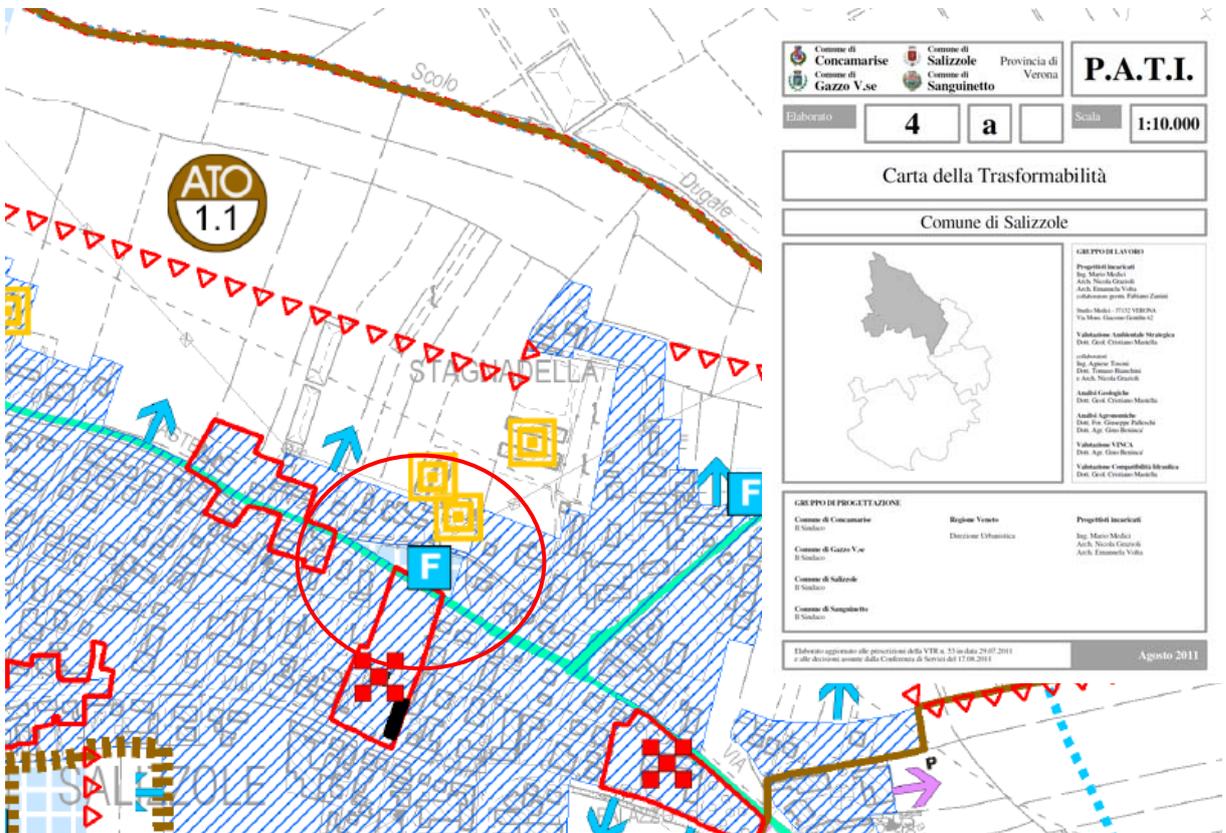
COMPATIBILITA' GEOLOGICA



Area idonea

Art. 36

Tav. T04 Carta delle trasformabilità



Servizi di interesse comune di maggior rilevanza

Art. 46

- **Norme tecniche del PATI**

CAPO III – AMBITI DELLA FRAGILITA'

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

Tavola di riferimento: **Tavola 3 – Carta delle Fragilità**

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

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

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

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

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

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

01 – Idoneo a condizione: aree a penali geotecnica

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

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

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

In tali aree il PI valuterà puntualmente, sulla base di analisi geologico – idrauliche o su

ulteriori indicazioni dei consorzi di bonifica e della Autorità di Bacino la loro eliminazione o una revisione della loro perimetrazione anche valutandole ad una scala di maggior dettaglio.

03 – Idoneo a condizione: aree a ristagno idrico.

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

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

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

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

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

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

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

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

COMPITI DEL PI

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

Rif. NT PAT:

Art. 46 – Servizi di interesse comune di maggior rilevanza

Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità

I Servizi di interesse comunale/sovracomunale di maggior rilevanza sono attrezzature, pubbliche o private di interesse pubblico, destinate a funzioni diverse (civili, sanitarie, dell'istruzione, culturali, religiose, sportive, di carattere generale ecc.), la cui influenza può estendersi oltre i confini comunali.

Il PATI prevede il potenziamento generale dell'attuale sistema dei servizi.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. L'attuazione delle previsioni del PATI potrà avvenire anche per stralci funzionali, mediante l'apposizione di vincoli urbanistici preordinati all'esproprio o mediante eventuale ricorso agli istituti della perequazione urbanistica e del credito edilizio.
- 1bis. I Servizi di interesse comune di maggior rilevanza privati di interesse pubblico sono da assoggettarsi ad un accordo ai sensi dell'Art. 75bis – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati delle presenti norme, e disciplinati necessariamente da una convenzione da allegare all'accordo stesso.

COMPITI DEL PI

Il PI:

- 
1. conferma o meno la localizzazione e l'ambito di pertinenza di tali funzioni, definendo specifiche zone insediative;
 2. disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo;
 3. indica, per la realizzazione di nuove strutture o la ristrutturazione/ampliamento di quelle esistenti e in generale per gli interventi di trasformazione del territorio, gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica, garantendo il coordinamento degli interventi, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando la possibilità di operare con programmi complessi, o di utilizzare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica definendone gli ambiti e i contenuti;
 4. prevede, per le attrezzature esistenti e e/o in programma, interventi di miglioramento qualitativo delle strutture e l'adeguata organizzazione delle condizioni di fruizione, in coerenza con le esigenze della specifica funzione mediante:
 - adeguata accessibilità dalla rete viaria di distribuzione extraurbana e dalla rete dei percorsi ciclopedonali;
 - adeguata dotazione di opere di urbanizzazione primaria;
 - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
 - eliminazione delle barriere architettoniche.

• Valutazione coerenza con il PATI approvato

Il PATI approvato non evidenzia particolari vincoli in corrispondenza dell'area di progetto. La tav. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale evidenzia che l'ambito si trova all'interno del centro abitato.

L'area oggetto di richiesta si trova tra la Via Leonardo Da Vinci e Via Michelangelo Bonarroti in Loc. Stagnadella (Capoluogo).

La Tv. 2 Carta delle Invarianti non evidenzia alcun elemento significativo.

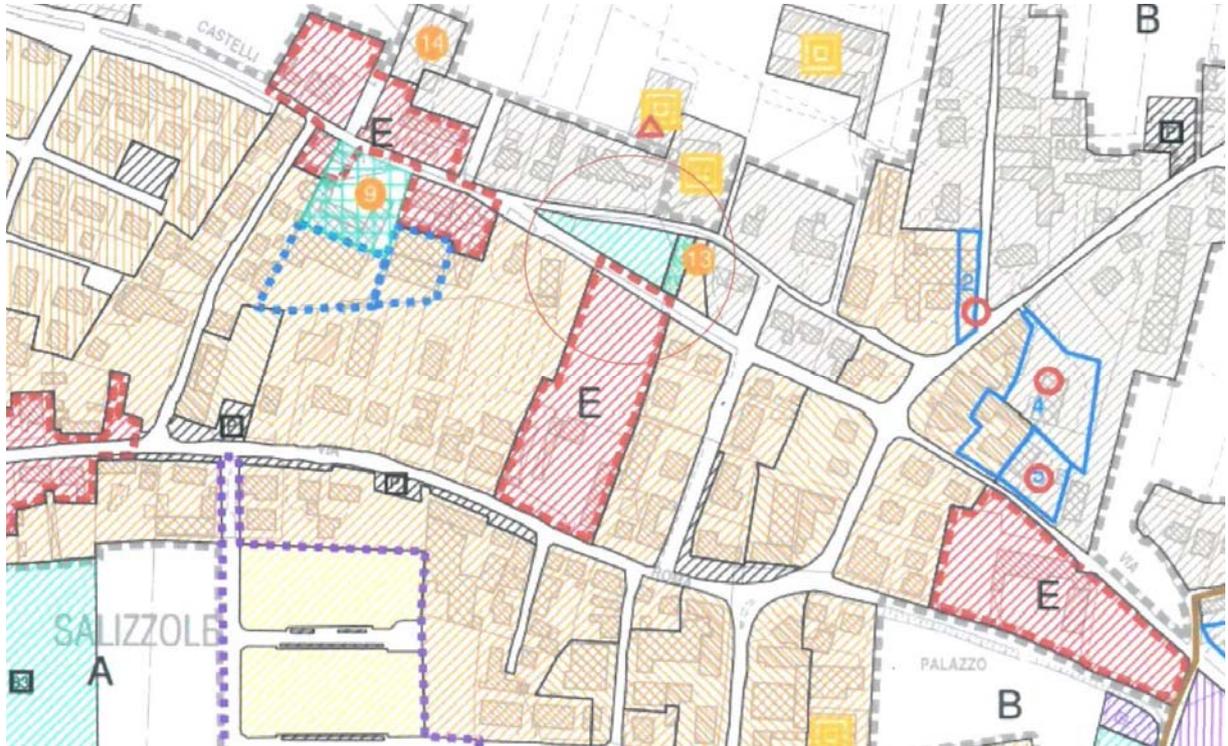
La tav. 3 Carta delle Fragilità, individua l'ambito idoneo all'edificazione.

La Tav. 4 – Carta della trasformabilità individua l'area oggetto di richiesta identificata come ZTO F a Standard a verde pubblico.

• Dati di analisi del PI

L'area risulta destinata dal PI vigente ad AREA F3 -Aree attrezzate a parco, gioco e sport, Art. 38.3 delle Norme Tecniche Operative del PI.

ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE



Zona F3 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport

82 - aree gioco bambini

85 - velodromo

91 - percorsi attrezzati

83 - parchi e giardini

90 -piazze ed aree pavimentate

92 - palestre e impianti sportivi coperti

84 - Impianti sportivi di base

• Valutazione coerenza con il PI vigente

Il PI vigente conferma le indicazioni di PRG, identificando l'area come Verde Pubblico F3. Si fa riferimento all'Art. 38.3 – F3 – Aree attrezzate a parco, gioco e sport” che di seguito si riporta.

Art. 38.3 - F3 - aree attrezzate a parco, gioco e sport

Le aree destinate a parco devono essere sistemate a giardino con alberi ad alto fusto.

In esse si possono realizzare appositi percorsi pedonali o ciclabili nonché attrezzature ginniche; gli unici fabbricati consentiti sono quelli atti ad ospitare i servizi igienici, i locali per il deposito degli attrezzi, per la manutenzione, nonché eventuali chioschi per il ristoro.

Sulle aree destinate alla realizzazione di attrezzature per lo sport possono essere realizzati edifici fino ad un rapporto di copertura massimo del 30% dell'area; l'altezza massima è fissata in 10.00 m fatte salve particolari esigenze di ordine tecnologico e funzionale.

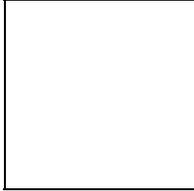
Si riporta anche l'art. relativo al verde privato vincolato:

Art. 25.6 – Vincolo a verde privato vincolato.

All'interno degli ambiti vincolati a verde privato è vietata la nuova costruzione, fatta eccezione per l'installazione di arredi quali panchine, fontane, vasche, uccelliere, pergolati, casette da giardino ecc. e piccole attrezzature connesse con il giardinaggio, quali serre non industriali e depositi di attrezzi, purché di altezza non superiore a ml. 2,40 e di Superficie coperta non superiore a mq. 16. Entro tali ambiti è obbligatoria la sistemazione e la manutenzione degli spazi liberi, del patrimonio arboreo e arbustivo.

La norma di riferimento è data dalle ZTO C1 :

Zona C1 – Residenziale di completamento

Zone C1 - Residenziale di completamento		$\frac{C1}{1}$
Lotto minimo	mq	600
Indice di edificabilità fondiaria massimo	mc/mq	1,5
		non inferiore al 75% dell'indice massimo da riferirsi all'area di proprietà
minimo		
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	35%
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato)	n.	2, esclusi i sottotetti
Altezza massima del fabbricato	m	7.50
Distanza minima dal confine stradale	m	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 (1)
Distanza minima dai confini	m	5.00 (2)
Distacco minimo tra fabbricati	m	 , min. 10.00 o in aderenza
Compensazione dei volumi		Ammissa 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	-	Ammissa 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

• **Schema di lettura dell'ampliamento richiesto**



Terreno di proprietà. foglio 7 mappale 1967 di tot. ma. 1682

- mq. 1.400 ricadenti in zona "F3"
- mq. 282 ricadenti in zona "Verde Privato"

- **Valutazione Tecnico-urbanistica**

La proposta formulata viene valutata accoglibile, in coerenza con le indicazioni normative di PAT e di PI. L'ambito oggetto di variante è identificato sulle tavole di PI come Accordo n° 13, modificato sulla base della nuova richiesta.

Si tratta di un ambito attualmente identificato dal PI come F3 - Standard a verde, per il quale viene chiesta la possibilità di realizzare ampliare una porzione di C1 in ampliamento rispetto al lotto adiacente, mantenendo una porzione a vincolo a verde privato vincolato su una porzione di area a confine con la ZTO edificabile preesistente.

Parametri richiesti:

- ampliamento della ZTO C1 per 1400 mq

- **Conclusione e proposta di Variante**

Si propone l' accoglimento dell'istanza, con la conseguente trasformazione dell'area area in zona C1 in sostituzione di una zona a verde standard di difficile attuazione vista la localizzazione dello stesso ela conformazione del lotto, di difficile fruizione pubblica, in quanto posizionata tra Via Buonaroti e Via Leonardo da Vinci..

- **Calcolo perequazione**

CALCOLO PEREQUAZIONE
<p><i>Si calcola la perequazione ai sensi dell'Allegato 1, DCC n° 9/2013, assimilando l'intervento in oggetto al punto n° 1.a. della tabella (12€/mq) e assimilando il valore a quanto utilizzato nell'accordo precedente, si definisce un valore unitario di 9€/mq</i></p> <p><i>L'importo perequativo, calcolato sull'area trasformata, risulta essere:</i></p> <p>TOT. 12.600 €</p> <p><i>Da versare nelle modalità previste dall'Accordo da sottoscrivere con l'Amministrazione</i></p>

ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE



ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO



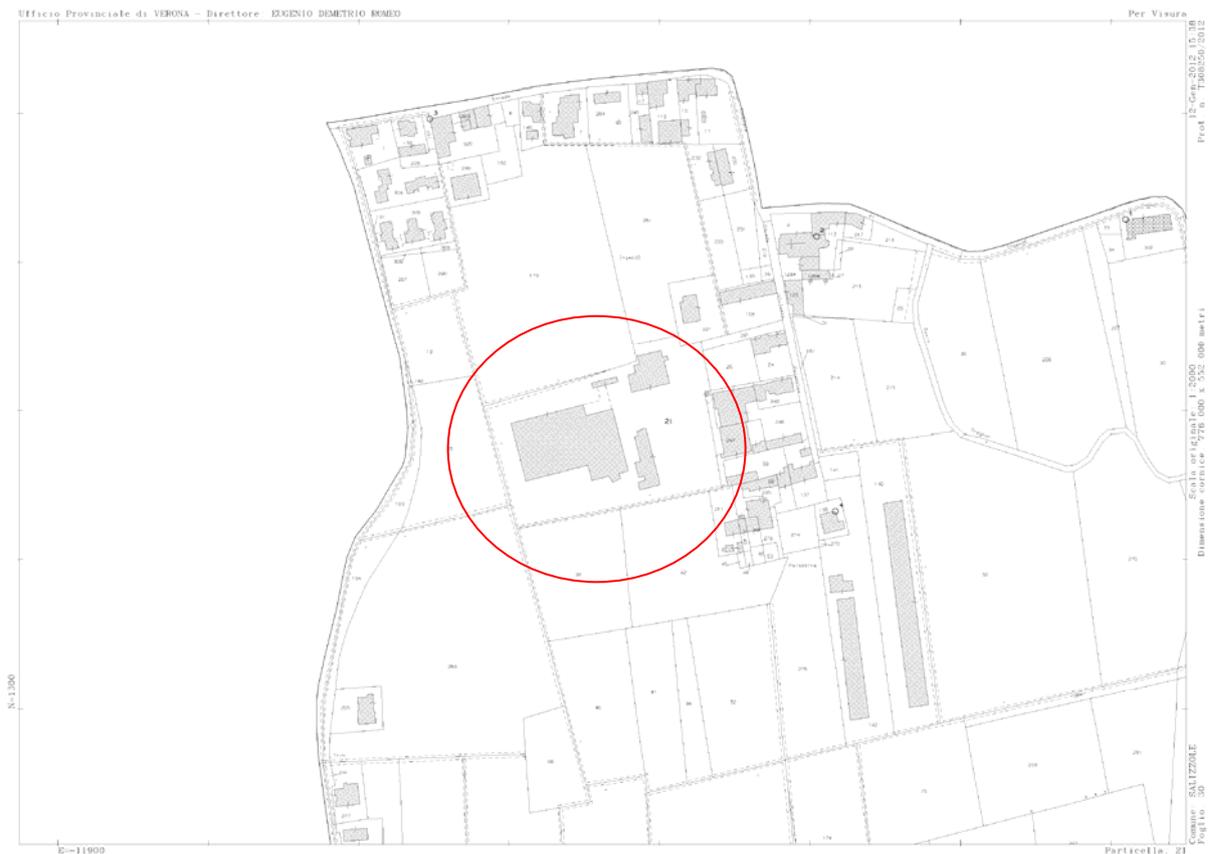
Zona C1 - Residenziale di completamento

PUNTO DI VARIANTE II - 2018

ISTANZA N° 2 – VICENTINI CARNI SPA

- **Localizzazione:** Frazione di Engazzà
- **Richieste formulate:**
 - Il trasferimento dell'attuale area destinazione a parcheggi della superficie di mq 675 ubicati all'interno dell'area scoperta del macello e distinta catastalmente al Fog. 30, mapp. 21 nel terreno distinto al Fog. 30, mapp. 38 – 42;
 - L'eliminazione dell'attuale area a destinazione a verde della superficie di mq 2.150, anch'essa ricompresa nel Fog. 30, mapp 21 con la conseguente trasformazione di un'area a parcheggio;
 - Che la futura superficie complessiva dell'area a parcheggi abbia un'estensione complessiva di mq 3.300 con ubicazione nel terreno sottostante all'attività produttiva, individuato catastalmente nel NCT del Comune di Salizzole al Fog. 30, mapp. 38 e 42.
- **Identificazione catastale**

L'area oggetto di richiesta è identificata catastalmente al F. 30, mapp. 21 (parte) per un tot. di mq. 13.470.

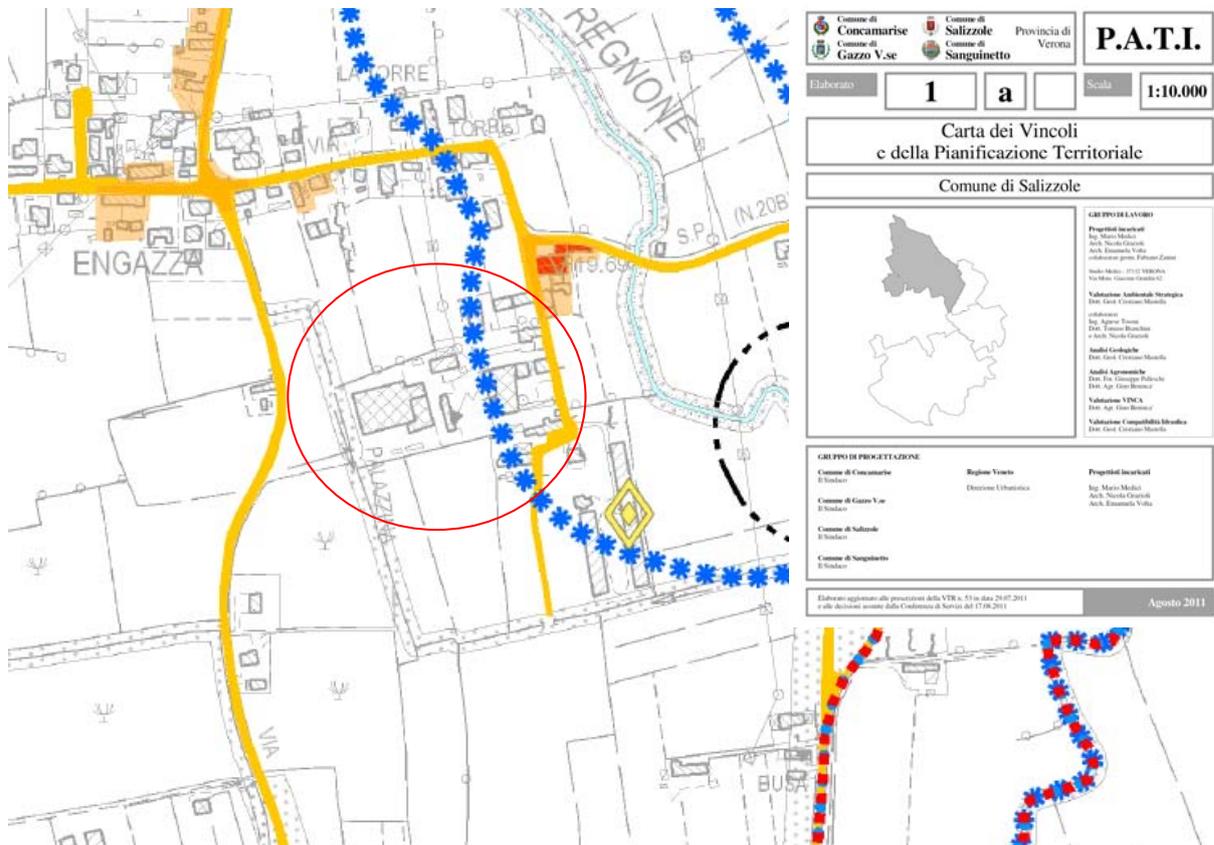


- **Documentazione fotografica:**

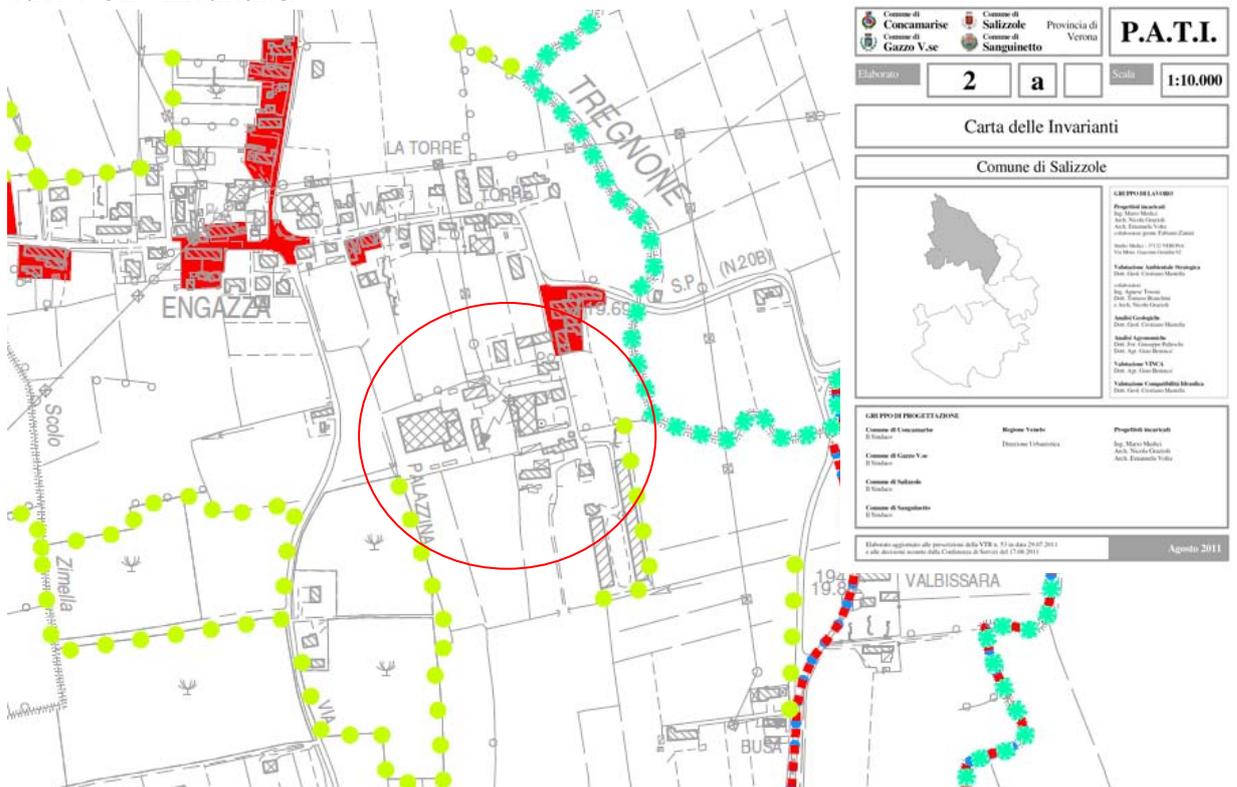


• **Dati di analisi del PATI**

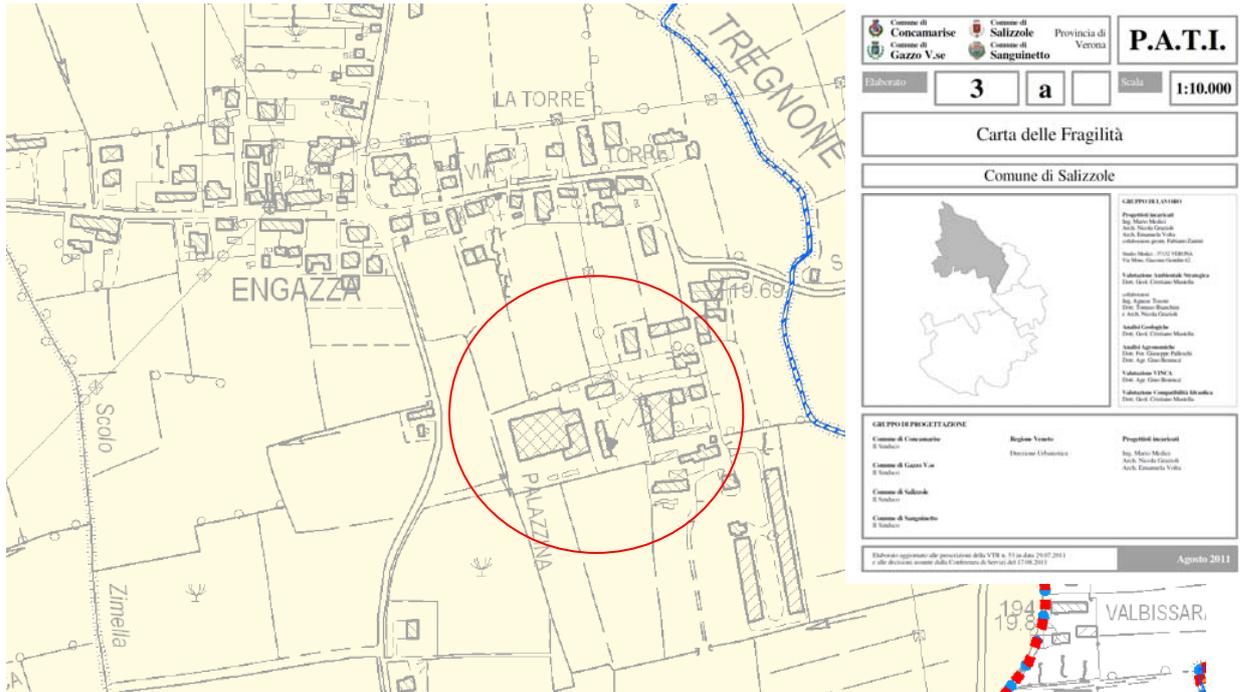
Tav. T-01 Vincoli e Pianificazione territoriale



Tav. T-02 - Invarianti



Tav. T03 - Carta delle fragilità



COMPATIBILITA' GEOLOGICA

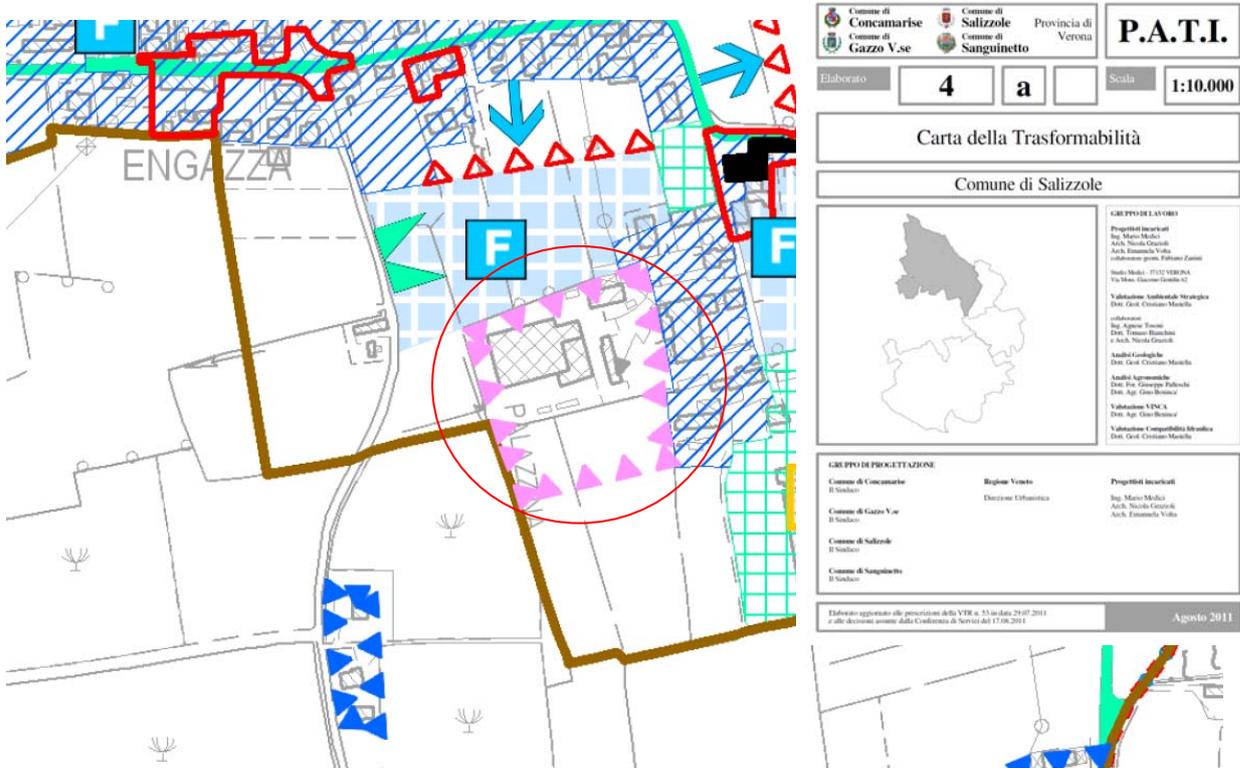
NN

Area idonea a condizione

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

Art. 36

Tav. T04 Carta delle trasformabilità



Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva

Art. 41

Rif. NT PATI:

CAPO III – AMBITI DELLA FRAGILITA'

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

Tavola di riferimento: Tavola 3 – Carta delle Fragilità

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

PRESCRIZIONI E VINCOLI

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

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

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

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

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

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

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

01 – Idoneo a condizione: aree a penali geotecnica

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

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

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

In tali aree il PI valuterà puntualmente, sulla base di analisi geologico – idrauliche o su



ulteriori indicazioni dei consorzi di bonifica e della Autorità di Bacino la loro eliminazione o una revisione della loro perimetrazione anche valutandole ad una scala di maggior dettaglio.

03 – Idoneo a condizione: aree a ristagno idrico.

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

Per tutte le sottoclassi sopra indicate, le istanze per l'approvazione di P.U.A., dei permessi di costruire e le D.I.A. dovranno contenere una adeguata relazione geologica e geotecnica che, in relazione alla classificazione dei terreni ai fini delle 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.

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

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

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

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

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

COMPITI DEL PI

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

Art. 41 – Ambiti di edificazione diffusa

Tavola di riferimento: Tavola 4 – Carta della Trasformabilità

Gli ambiti di “edificazione diffusa” comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia nucleare isolati.

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”.

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.

PRESCRIZIONI E VINCOLI

1. In attesa dell’approvazione del PI, adeguato alle seguenti direttive, si applica la disciplina degli strumenti urbanistici vigenti ove non in contrasto con le disposizioni del PATI.
2. In particolare, laddove gli ambiti di edificazione diffusa siano inseriti all’interno degli ambiti territoriali di importanza ambientale, si prevede la riqualificazione ed il miglioramento della qualità ambientale degli ambiti stessi.
3. All’interno degli “Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale” non sono consentite destinazioni d’uso incompatibili con il carattere residenziale degli stessi. Al fine di tutelare il territorio agricolo, gli stessi si configurano anche come aggregato rurale ove localizzare preferibilmente l’intervento edilizio residenziale connesso all’attività agricola; ne consegue che in tali Ambiti non sono ammessi gli interventi generalmente previsti per la zona agricola, con l’esclusione dell’inserimento di nuove edificazioni residenziali o l’ampliamento di quelle esistenti e la realizzazione dei manufatti che non rientrano nell’ambito del novero delle strutture agricolo-produttive.
- 3bis. Vanno in ogni caso esclusi da tali “Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale” gli edifici e aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell’attività agricola, sulla base del rilievo della effettiva consistenza delle aziende agricole e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, fatto salvo l’utilizzo delle stesse aree per eventuali edificazioni residenziali connesse all’attività agricola e funzionali alla stessa e relative strutture non agricolo-produttive così come previsto al comma precedente.
- 3ter. Negli “Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva” è ammesso l’inserimento di nuovi allevamenti o l’ampliamento di quelli esistenti, se altrimenti ammessi dalle presenti norme.

COMPITI DEL PI

1. Il PI per gli “Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale” stabilisce per ogni ATO la nuova volumetria massima realizzabile assegnando i carichi aggiuntivi nei limiti del 5÷10 % del volume del carico insediativo complessivo già ammesso per singolo Comune, attuabili secondo le seguenti modalità:
 - attuazione diretta;
 - attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria;
 - attuazione previo P.U.A. o P.d.R.
2. All’interno dei perimetri per gli “Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale” individuati il PI dovrà precisare la disciplina degli interventi di trasformazione nel rispetto dei seguenti criteri:
 - a) rispondere alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, con la previsione di interventi puntuali di edificazione ad uso residenziale e funzioni compatibili;

- ab) rispondere alle esigenze di miglioramento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto residenziale, favorendo gli interventi di recupero, riuso, ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento degli edifici esistenti ed eliminazione degli elementi di degrado ambientale, per migliorare la qualità residenziale e/o funzionale degli immobili, favorendo il riordino morfologico dell'edificato e delle aree scoperte;
- b) è ammessa la riconversione degli edifici e fabbricati pertinenziali legittimi esistenti, previo interventi di riordino e ristrutturazione urbanistica delle unità esistenti e nel rispetto delle modalità tipologiche-costruttive precisate all'art. 67 – Il territorio agricolo; vanno comunque prioritariamente favoriti il recupero e la riqualificazione degli edifici non più funzionali alle esigenze del fondo riconducendoli alle forme tradizionali della tipologia rurale;
- c) l'eventuale ampliamento e/o nuova edificazione potranno essere previste dal PI nel rispetto delle seguenti modalità:
 - Caratteristiche planivolumetriche: tipologia conforme a quella tradizionale del luogo, con altezza non superiore ai due piani fuori terra; le nuove edificazioni dovranno localizzarsi in prossimità dei fabbricati esistenti, contribuendo al loro riequilibrio e riqualificazione paesaggistica, rispettando le disposizioni vincolanti sui caratteri tipologici degli edifici previste dal PATI per il territorio agricolo e che andranno riprese e sviluppate dal PI come previsto dall'art.68.1 delle presenti norme.
 - Volumetria massima consentita per la nuova edificazione: 800 mc per ciascun edificio risolto unitariamente. Al fine di preservare i caratteri tipici dell'edificazione diffusa, la nuova volumetria per ciascun lotto non potrà in ogni caso determinare su questo la densità fondiaria superiore a 0,6 mc/mq; è fatta salva la volumetria in funzione dell'attività agricola, per i limiti della quale si rimanda alle norme di cui al Titolo IV - "IL TERRITORIO AGRICOLO" delle presenti norme, e quella dovuta ad eventuali diritti edificatori già acquisiti (nuova edificazione e/o ampliamenti previsti dai previgenti strumenti urbanistici comunali), dove non in contrasto con le disposizioni del PATI.
 - La nuova volumetria extra agricola è attribuita da:
 - un indice edificatorio fondiario comprendente i diritti edificatori già acquisiti;
 - crediti edilizi derivanti dalla demolizione delle opere incongrue indicate dal PATI o individuate dal PI con gli stessi criteri;
 - recupero del credito edilizio come determinabile ai sensi dello specifico articolo delle presenti norme.
- d) Stralciato

3. Il PI per gli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva", stabilisce per ogni ATO la nuova volumetria massima assegnando i carichi aggiuntivi realizzabili a prescindere e senza incidere sul dimensionamento del PATI, nel rispetto dei seguenti principi e limiti:

- a) gli interventi di ampliamento delle attività produttive esistenti ammessi ai sensi dell'art. 74;
- b) per gli ambiti classificati in precedenza dal PRG vigente come ZTO artigianali o produttive, sono ammessi limitati e puntuali interventi di nuova edificazione finalizzata all'insediamento di nuove attività produttive, nel rispetto degli indici originali dello stesso PRG vigente;
- c) gli interventi di nuova edificazione ed ampliamento previsti dagli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale";
- d) Gli interventi saranno attuabili secondo le seguenti modalità:
 - attuazione diretta;
 - attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria;
 - attuazione previo P.U.A. o P.d.R.

4. Inoltre per tali ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale o produttiva il PI:

- aa) rettifica i perimetri degli stessi sulla base del rilievo dell'effettiva consistenza delle aziende agricole e delle strutture agricolo-produttive esistenti e utilizzate, escludendo da tali Ambiti gli edifici e le aree che risultino ancora in rapporto funzionale con lo svolgimento dell'attività agricola ma fatto salvo l'utilizzo delle stesse aree come previsto alle PRESCRIZIONI E VINCOLI del presente articolo;

- a) definisce ambiti insediativi a specifica disciplina, precisando i perimetri degli ambiti di edificazione diffusa indicati dal PATI potendosi discostare nel passaggio di scala dalle indicazioni e dalle localizzazioni fornite dallo stesso al fine di razionalizzare o rendere coerente il disegno urbanistico, fatti salvi gli obiettivi e finalità espresse nel presente articolo;
- b) disciplina gli interventi prevedendo eventuali obblighi per:
- limitati e puntuali interventi di nuova edificazione a uso residenziale "extra agricola", nel rispetto del dimensionamento del P.A.T.I.;
 - integrazione delle opere di urbanizzazione carenti e delle aree per servizi pubblici e di uso pubblico;
 - miglioramento delle condizioni di sicurezza della viabilità, in relazione al tema degli accessi carrai con sbocco diretto sulla strada, soprattutto per quanto concerne le attività produttive e commerciali;
 - integrazione, miglioramento e messa in sicurezza dei percorsi ciclo-pedonali, connettendoli e mettendoli a sistema con quelli di fruizione del territorio aperto;
 - il trasferimento di allevamenti e in generale di attività e funzioni incompatibili con il carattere prevalentemente residenziale della zona, nonché di quelle che possono comportare notevole affluenza di pubblico, aumento del traffico pesante o comunque richiedere tipologie edilizie non coerenti con i caratteri dell'ambiente;
 - prevenzione o mitigazione degli inquinamenti di varia natura;
 - ricomposizione del fronte edificato verso il territorio agricolo in coerenza con il contesto ambientale;
 - adozione, laddove si renda necessario, di misure di mitigazione ambientale;
 - la mitigazione delle situazioni di incompatibilità legate alla contiguità di insediamenti a funzione differente, ad esempio residenziale e produttiva, attraverso l'adozione di adeguati dispositivi con funzione di schermo (quali delle fasce tampone alberate con specie autoctone) atte a mitigare gli impatti visivi, acustici e da polveri.
- ba) il PI, nell'obiettivo di limitare il consumo di suoli a elevata vocazione agricola o silvo pastorale - laddove insistono nelle aree di edificazione diffusa individuate dal PATI ambiti delle aziende agricole esistenti alla data di adozione del PATI, procede ad escludere da tali ambiti i suddetti interventi ad uso residenziale di ampliamento e/o nuova edificazione "extra agricola", destinando l'ambito alle sole eventuali edificazioni legate all'imprenditoria agricola.
- bb) ai fini degli obiettivi dei precedenti punti, il PI potrà individuare gli ambiti delle aziende agricole esistenti, eventualmente aggiornando il censimento sulla base di un'indagine e schedatura puntuale con particolare riferimento all'illustrazione e rappresentazione cartografica delle caratteristiche delle unità produttive, degli investimenti fondiari qualificanti il settore produttivo e il territorio, delle vocazioni colturali legate o meno a caratteristiche locali, procedendo se del caso anche all'individuazione di eventuali nuovi altri ambiti di edificazione diffusa non previsti dal PATI, se esterni ad ambiti di tutela ai sensi Artt. 13 - "Rete Natura 2000 - SIC e ZPS" e CAPO II - "DISPOSIZIONI GENERALI RELATIVE ALLE INVARIANTI" delle presenti norme.
- c) indica, in presenza di attività produttive dismesse o per le attività esistenti da bloccare o da eliminare/trasferire ai sensi dell'art. 74 - Interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria delle presenti norme, le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di applicazione degli strumenti del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.
5. A norma dell'art. 36 della L.R.V. 11/04, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti in tali ambiti e finalizzati a conseguire gli obiettivi di cui al presente articolo, determina il riconoscimento di un credito edilizio.

Art. 74 - Interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive fuori zona consolidata produttiva

PRESCRIZIONI E VINCOLI

Il PATI detta ai sensi dell'art.13, comma 1, lett. n), della L.R. 11/2004 i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive, commerciali e turistico alberghiere in zona impropria, nonché i criteri per l'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 20 ottobre 1998, n. 447, demandando al PI la definizione degli interventi.

Sono fatti salvi gli ampliamenti eventualmente concessi per questo tipo di attività dai PRG vigenti, fatto salvo che le stesse attività non siano state individuate dal PATI ai sensi dell'Art. 43 – "Opere incongrue" delle presenti norme: per le attività a cui è concesso un ampliamento il PI valuterà la necessità di eventuali interventi di mitigazione e/o compensazione degli ampliamenti concessi, ad integrazione di quanto eventualmente già indicato dallo stesso PRG vigente nelle eventuali relative schede di dettaglio.

COMPITI DEL PI

1. Il PI individua le attività produttive esistenti in zona impropria, tanto all'interno quanto all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata o diffusa, e detta norme per i conseguenti interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione.

2. Il PI classifica, mediante una schedatura di analisi fatta con procedura pubblica, le attività produttive, commerciali e turistico alberghiere esistenti in zona impropria e ne valuta la compatibilità rispetto:

a) alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;

b) agli eventuali impatti esercitati sul contesto naturalistico-ambientale;

c) alla eventuale segnalazione della stessa quale Opera incongrua ai sensi art. 43;

d) alle valenze socio-economiche ed alle implicazioni occupazionali presenti e future;

e) alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;

f) alla dotazione di opere di urbanizzazione.

3. Sulla base di tale valutazione il PI stabilisce le attività esistenti da confermare, da sottoporre o meno a eventuali interventi di miglioramento, quelle da bloccare o da eliminare/trasferire in quanto incompatibili con il contesto insediativo o naturalisticoambientale, sulla base dei seguenti criteri e limiti:

a) per le attività esistenti in ATO paesaggistici, andranno tollerate solo attività finalizzate alla valorizzazione e fruizione dell'ambito paesaggistico stesso;

b) per le attività esistenti negli ATO agricoli e agricoli di tutela, se collocate all'esterno ad ambiti di edificazione consolidata o diffusa a prevalente destinazione residenziale, si dovrà prestare particolare attenzione agli impatti esercitati sul contesto naturalistico-ambientale, contenendo comunque gli ampliamenti ammessi nel limite del 40 % della sup. coperta esistente e fino ad un max di 1.000 mq;

c) per le attività esistenti in ATO produttivi o negli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttivo", si potrà ammettere ampliamenti nel limite del 100% della sup. coperta e fino ad un limite del 60% del rapporto di copertura dell'area di pertinenza dell'attività; nel solo caso di ambiti classificati in precedenza dal PRG vigente come ZTO artigianali o produttive, potrà valere il solo limite del rapporto di copertura;

d) in tutti gli altri casi di attività esistenti confermate sono ammessi gli ampliamenti nel limite del 80 % della sup. coperta esistente e fino ad un max di 1.500 mq.

4. Per le attività esistenti da confermare, il PI:

a) definisce la disciplina in base ad una schedatura di progetto, con la possibilità di individuare in specifici ambiti insediativi puntuali delle quote di ampliamento a prescindere e senza incidere sul dimensionamento del PATI, nel rispetto dei principi e limiti sopra indicati;

a)bis definisce le competenze delle attività stesse rispetto ad eventuali necessità di mitigazione delle situazioni di incompatibilità legate alla contiguità dell'attività produttiva a funzioni differenti con essa configgenti (ad esempio residenziali e/o servizi di interesse comune sensibili), attraverso l'adozione di adeguati dispositivi con funzione di schermo (ad esempio fasce tampone alberate con specie autoctone) atte a mitigare gli impatti visivi, sonori e olfattivi;

b) subordina la realizzazione degli interventi di trasformazione (ristrutturazioni, ampliamenti ...) alla stipula di una convenzione che preveda, dove necessario, la realizzazione di una serie di opere di riequilibrio urbanistico, quali la sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, l'integrazione delle opere di urbanizzazione, gli adeguamenti tecnologici o dei servizi interni previsti per legge, se carenti, la riqualificazione dell'ambito di pertinenza, la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante;

c) con la schedatura di progetto delle attività esistenti confermate definisce puntualmente la disciplina di ogni attività, specificandone nella scheda stessa gli ampliamenti e le destinazioni d'uso ammesse: ciascuna scheda riporterà opportuni estratti cartografici di progetto, e dovrà essere corredata delle foto

puntuali dell'insediamento produttivo, dei parametri quantitativi edilizi esistenti e di progetto (altezza massima, superficie coperta e s.l.p., ecc.), nonché dell'individuazione degli interventi di riequilibrio urbanistico da prevedersi obbligatoriamente in convenzione.

5. Per le attività esistenti da confermare sono sempre ammessi:

a) ampliamenti delle attività realizzati mediante mutamento di destinazione d'uso di manufatti esistenti, purché non comportino modifiche della sagoma e/o del volume;

b) gli ampliamenti che si rendano indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento e comunque non oltre i 100 mq di superficie coperta, extra limiti sopra indicati;

c) l'esecuzione di strutture di servizi e/o impianti tecnologici e/o opere non quantificabili in termini di volume e superficie.

6. Per le attività esistenti da bloccare o da eliminare/trasferire, il PI disciplina gli interventi edilizi ammessi, prevedendo comunque la possibile dismissione dell'attività previo l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi o l'utilizzo di eventuali compensazioni urbanistiche: in tal caso l'eventuale modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal PATI, eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante, e in particolare sugli insediamenti residenziali, e garantendo comunque i seguenti interventi:

a) per le attività da bloccare solo interventi sugli edifici esistenti di cui alla lett. a), b) e c), comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001;

b) per le attività da eliminare/trasferire solo interventi sugli edifici esistenti di cui alla lett. a) comma 1, art. 3, del D.P.R. 380/2001.

7. Per le attività esistenti da bloccare o da eliminare/trasferire sono sempre ammesse le opere di adeguamento alle norme di sicurezza, antinfortunistica, sicurezza, igiene del lavoro e prevenzione incendi, nei seguenti limiti:

a) gli ampliamenti che si rendano indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento e comunque non oltre i 50 mq. di superficie coperta (solo per le attività esistenti da bloccare);

b) l'esecuzione di strutture di servizi e/o impianti tecnologici e/o opere non quantificabili in termini di volume e superficie.

7bis. Per le attività esistenti da bloccare, eliminare/trasferire il PI può prevedere la possibile dismissione dell'attività previo l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi o l'utilizzo di eventuali compensazioni urbanistiche ai sensi art. 37 L.R.V. 11/2004: la modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal PATI, eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante, e in particolare sugli insediamenti residenziali.

- **Valutazione coerenza con il PATI approvato**

Il PATI approvato non evidenzia particolari vincoli in corrispondenza dell'area di progetto. La tav. 1 – Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale evidenzia che l'ambito si trova all'esterno del centro abitato.

L'area oggetto di richiesta è localizzata in Frazione di Engazzà.

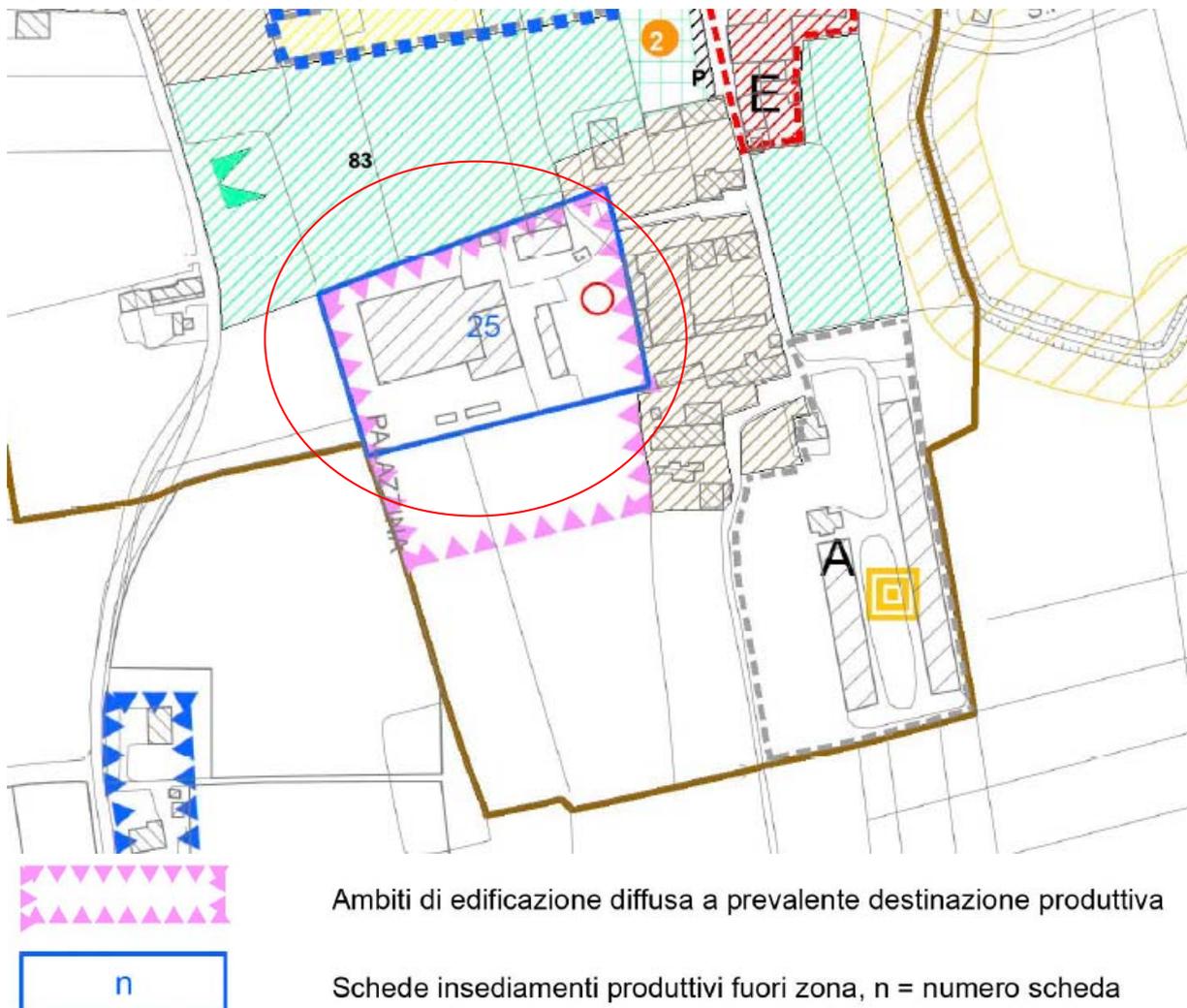
La Tv. 2 Carta delle Invarianti non evidenzia alcun elemento significativo.

La tav. 3 Carta delle Fragilità, individua l'ambito Idoneo all'edificazione a condizione

La Tav. 4 – Carta della trasformabilità individua l'area oggetto di richiesta identificata come ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva.

- **Dati analisi PI**

ESTRATTO STATO DI FATTO PI VIGENTE



Rif. NTO PI:

Art. 28.2 – Ambiti dell'edificazione diffusa produttiva

1. Si faccia riferimento al PATI approvato, Art. 40, "Ambiti di edificazione diffusa" e all'Art. 74 – "Interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive fuori zona consolidata produttiva".

2. Laddove gli ambiti di edificazione diffusa siano inseriti all'interno degli ambiti territoriali di importanza ambientale, si prevede la riqualificazione ed il miglioramento della qualità ambientale degli ambiti stessi.
3. sono ammessi ampliamenti per le attività produttive esistenti, sulla base di quanto previsto dall'Art. 74 Interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive fuori zona consolidata produttiva" del PATI che dovranno garantire la contestuale realizzazione di opere di mitigazione e riequilibrio ambientale.
4. Ai fini dell'edificazione, negli ambiti di edificazione diffusa produttiva, valgono le norme che seguono:

Ambiti dell'edificazione diffusa produttiva		
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	COME DA ART.74 PATI
Ampliamenti ammessi sulla superficie coperta dell'edificato esistente		COME DA ART.74 PATI
Altezza massima del fabbricato	m	12 (esclusi impianti tecnologici)
Distanza minima dal confine stradale.	m	in allineamento con fabbricati preesistenti; in assenza di allineamenti: 10 m
Distanza minima dai confini	m	5.00
Distacco minimo tra fabbricati	m	min. 10.00 o in aderenza
Compensazione dei volumi		Ammissa previa redazione di PUA
Modalità di attuazione		<ul style="list-style-type: none"> - attuazione diretta; - attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria; - attuazione previo P.U.A. o P.d.R. <p>Ciascuna modalità di attuazione presuppone la stipula di apposita convenzione e/o di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LRV n° 11/2004 e s.m.i.</p>
Dotazioni a verde		almeno il 5% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde
Dotazioni a parcheggio		almeno il 5% della superficie fondiaria deve essere sistemato a parcheggio.
Sopraelevazioni fabbricati esistenti all'adozione del PI in presenza di distanze da strade e confini inferiore a quella di legge	-	Ammissa 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

5. Si faccia riferimento a quanto previsto per gli interventi di ampliamento delle attività produttive esistenti ammessi ai sensi dell'art. 74 – "Interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive fuori zona consolidata produttiva del PATI approvato";
6. per gli ambiti classificati in precedenza dal PRG vigente come ZTO D4, sono ammessi puntuali interventi di nuova edificazione nel rispetto degli indici originali dello stesso PRG vigente.
7. Sono altresì ammessi tutti gli interventi ammessi nell' Art. 28.1 – "Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale".

Art.28.2.1 – Destinazioni d'uso ammesse

1. E' ammesso, salvo specifiche prescrizioni riduttive contenute negli strumenti urbanistici comunali, specie per i centri storici e le aree caratterizzate da connotazioni ambientali, l'insediamento di attività produttive nelle zone residenziali esistenti o di progetto a condizione che:
 - il volume occupato dall'attività sia inferiore a 1001 mc. e la superficie utile di calpestio minore di 251 mq. con un indice di copertura inferiore a 0,50 mq./mq.;
 - le caratteristiche tipologiche e costruttivo-edilizie non siano contrastanti con l'edilizia al contorno;
 - le attività non siano fonte di emissioni inquinanti comunque nocive ai residenti.
2. Sono sempre ammesse destinazioni d'uso residenziali che rispondano alle esigenze abitative di ordine familiare e non speculativo, con la previsione di interventi puntuali di edificazione ad uso residenziale e funzioni compatibili, inclusa la realizzazione di strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, Country house, locande, ecc., nonché la promozione e vendita dei prodotti agricoli tipici locali.
3. Nel caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, sia non più funzionali alla conduzione del fondo che relativi ad attività produttive e/o artigianali e commerciali non più in essere, oltre alle destinazioni d'uso residenziale e accessorie alla residenza, sono ammesse su tutti i piani, ma a condizione che implicino esigenze distributive assimilabili a quelle residenziali, le attività professionali, direzionali e di carattere culturale sociale ed associazionistico. Il Comune può chiedere la predisposizione di un PUA o sottoporre l'intervento a convenzionamento nel caso di edifici e/o attività di una volumetria superiore a quella consentita dagli indici di zona.
4. In caso di cambio di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale, devono essere adeguati gli standard a parcheggio delle attività insediate ai sensi della normativa vigente.

Art. 35 – Insediamenti produttivi fuori zona

Art. 35.1 - Attività produttive confermate e individuate con "Scheda insediamento produttivo fuori zona"

Ogni unità locale interessata dal presente articolo risulta contrassegnata nelle cartografie di progetto del PRG approvato con DGRV n° 1844 del 23/06/2000. con un'apposita grafia di individuazione. Il PI mantiene le indicazioni progettuali e le individuazioni delle schede come da PRG, rimandando a una successiva fase di PI l'eventuale rischedatura puntuale delle attività produttive ai sensi dell' Art. 74 "Interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive fuori zona consolidata produttiva " del PATI.

Trattasi di impianti produttivi esistenti alla data di adozione del PRG, anche singoli o isolati, collocati in aree per le quali il PRG prevede una diversa destinazione di piano ma che, dato il loro consolidato inserimento nel contesto ambientale ed economico, si confermano nella loro collocazione.

L'area produttiva è quella di pertinenza degli impianti così come perimetrata nel PRG approvato con DGRV n° 1844 del 23/06/2000.

È consentito il riutilizzo degli impianti per nuove attività produttive, purché non siano fonte di emissioni di qualunque tipo (nel suolo, sottosuolo, aerea, sonora, ecc.) oltre i limiti di Legge e purché conseguano il parere favorevole della competente Ulss e/o degli organi competenti, nel caso di cessazione o trasferimento dell'attività esistente alla data di adozione del PRG.

Gli interventi di seguito descritti sono consentiti fino a che gli impianti sono utilizzati dall'attività insediata alla data di adozione della Variante Parziale n° 1 al P.R.G. con l'insediamento di nuove attività si devono applicare le norme previste per le attività produttive da bloccare.

Art. 35.2 - Regole per gli usi e tipi di intervento

In tali ambiti si confermano le attività produttive esistenti alla data di approvazione del PRG; sono consentite le relative attività accessorie o connesse con l'attività principale svolta (spacci aziendali, mense ed attrezzature per il tempo libero degli addetti).

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione; è in ogni caso consentita la realizzazione degli impianti tecnologici necessari ad adeguare gli impianti produttivi esistenti alle norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di igiene e di sicurezza.

In tali ambiti potranno essere ammessi ampliamenti delle costruzioni esistenti o nuove costruzioni solo se e in quanto previste dalle "Schede insediamenti produttivi" relative ad ogni singolo impianto e facenti parte degli elaborati della Variante Parziale n° 1 al P.R.G. "Attività Produttive fuori zona art. 30 L.R. 61/85, come da D.G.R.V. n. 1844 del 23.06.2000". Le superfici degli ampliamenti indicate nelle schede e relative tavole scala 1:500, così come la posizione delle costruzioni sui rispettivi terreni, nonché le indicazioni delle aree da riservare a verde e parcheggi sono prescrittive e vincolanti.

In presenza dell'individuazione sulla scheda progetto della grafia "Sedime di ampliamento", l'ampliamento massimo ammesso potrà traslare dalla sagoma originale anche all'interno del medesimo sedime di ampliamento ma solo per motivate ragioni progettuali, e mantenendo inalterata la quota di superficie coperta di progetto consentito e rimanendo sempre in aderenza ai fabbricati esistenti.

E' anche ammessa l'eventuale trasposizione delle aree a verde e parcheggio, ove il progetto edilizio dimostri una migliore soluzione tecnica e funzionale, purché sempre nell'ambito perimetrato e di facile accesso dalle strade pubbliche. In ogni caso l'area da riservare a verde e parcheggi non potrà essere inferiore al 10% della superficie dei lotti in cui sorgono gli impianti produttivi, di cui almeno la metà a parcheggi.

Le aree a verde e parcheggi possono rimanere di proprietà privata con vincolo di destinazione d'uso. Nelle schede insediamenti produttivi viene riportata la situazione di fatto e quella consentita di variante, il tutto viene sintetizzato in un quadro di raffronto.

Le varie situazioni risultano differenziate, sulla base delle specifiche esigenze aziendali.

Le concessioni edilizie potranno essere rilasciate previa stipula della Convenzione allegata alla variante, che dovrà contenere l'impegno del Concessionario a realizzare le opere di urbanizzazione previste con la superficie minima indicata nei quadri di raffronto (verde e parcheggi), e a vincolare la destinazione dei fabbricati e delle aree all'uso previsto per almeno 10 anni o fino a nuova variazione dello strumento urbanistico.

Gli ampliamenti possono essere realizzati anche in fasi successive, con la realizzazione completa degli

standards previsti, già alla prima concessione, nel rispetto comunque delle prescrizioni contenute nelle

schede, nella salvaguardia di diritti di terzi, e previa verifica di tecnica – amministrativa, dell'edificato

edificato esistente. Le aree destinate a verde dovranno contenere delle piantumazioni e/o essenze floreali tipiche della zona.

Art. 36 – Attività produttive fuori zona da bloccare

Trattasi di impianti produttivi esistenti alla data di adozione del PRG, anche singoli o isolati, collocati in aree per le quali il PRG prevede una diversa destinazione, che dato il loro consolidato inserimento nel contesto territoriale ed economico, si confermano, senza alcun loro ulteriore ampliamento in quanto limitrofe ad aree residenziali o comunque per la loro particolare collocazione nel territorio.

E' consentito il riutilizzo degli impianti per nuove attività produttive, purché non siano fonte di emissioni di qualunque tipo (nel suolo, sottosuolo, aerea, sonora, ecc.) oltre i limiti di Legge e purché conseguano il parere favorevole della competente Ulss e/o degli organi competenti, nel caso di cessazione o trasferimento dell'attività esistente alla data di adozione del PRG.

Art. 36.1 – Regole per gli usi e tipi di intervento

In tali ambiti si confermano le attività produttive esistenti e le relative attività accessorie o connesse con l'attività principale svolta comprese le residenze di proprietari, custodi o dirigenti anch'esse esistenti.

Per gli edifici esistenti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e demolizione.

Non sono ammessi ampliamenti e nuova edificazione.

E' in ogni caso consentita la realizzazione degli impianti tecnologici necessari ad adeguare gli impianti produttivi esistenti alle norme vigenti in materia di tutela dell'ambiente, di igiene e di sicurezza.

Art. 37 – Attività produttive fuori zona da trasferire

Trattasi di impianti siti in aree improprie per le quali il PRG prevede una diversa destinazione, incompatibile con quella esistente.

Per tali impianti data l'attività svolta in relazione al contesto ambientale e abitato è da prevedersi il trasferimento in aree idonee per l'attività esercitata.

Una volta trasferita o cessata l'attività esistente alla data di adozione del PRG è possibile riutilizzare gli impianti per attività produttive diverse purché non siano fonte di emissioni dannose di qualunque tipo (nel suolo, sottosuolo, aerea, sonora, ecc.) oltre i limiti di Legge e purché conseguano il parere favorevole della competente Ulss e/o degli organi competenti.

Art. 37.1 – Interventi edilizi ammessi

Non sono ammessi interventi di ampliamento e di nuova edificazione.

L'unico intervento edilizio ammesso per i fabbricati adibiti alle attività da trasferire è l'ordinaria manutenzione, fino a che non sia stata trasferita o sia cessata l'attività esistente alla data di adozione del PRG; con l'insediamento di nuove attività si devono applicare le norme previste per le attività produttive da bloccare.

• Scheda insediamento produttivo n°25



COMUNE DI SALIZZOLE - 2001

ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA

(art. 30 L.R.61/85, come da DGR n° 1844 del 23 giugno 2000)

Scheda insediamento produttivo n°: 25

VARIANTE
PARZIALE

PRG

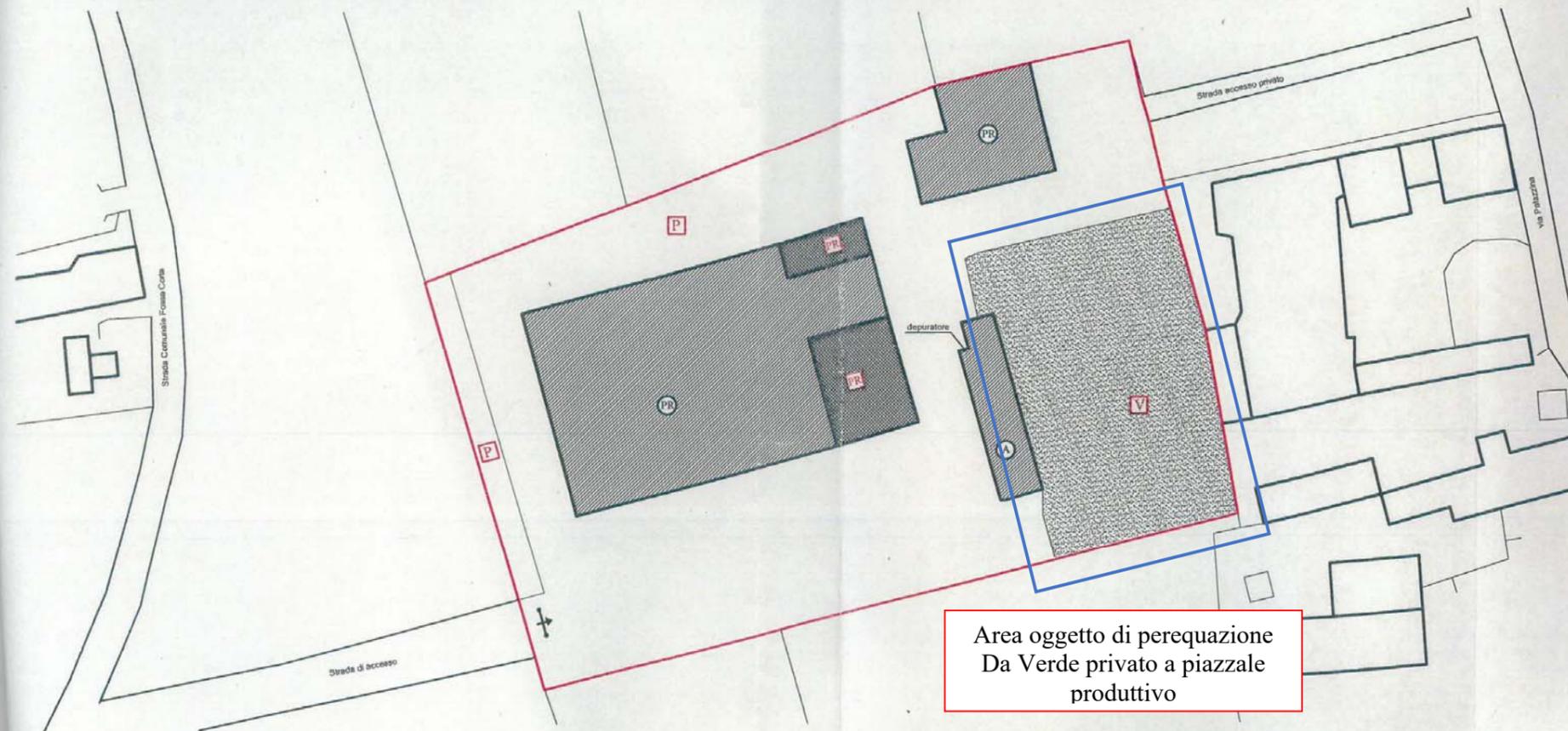
PARTE DI ANALISI

DENOMINAZIONE DITTA O NOME TITOLARE	Vicentini carni S.r.l.		
ATTIVITÀ SPECIFICA	Lavorazione carni		
UBICAZIONE	Via Palazzina, n° 18 - Engazzà di Salizzole		
SEDE SOCIALE	-		
INDIVIDUAZIONE DI PIANO - Z.T.O.	Z.T.O. E2/10		
INDIVIDUAZIONE CATASTALE	Sez. n°: B	Foglio n°: 9	Mapp. n°: 21-22-23-114 parte
SETTORE ECONOMICO ATTIVITÀ	Industria o artigianato di produzione	<input checked="" type="checkbox"/>	Commercio
	Artigianato di servizio	<input type="checkbox"/>	Albergo
			Altro:

DATI ATTIVITÀ ESISTENTE

Dati riferiti all'attività	Dati riferiti all'abitazione	Dati stereometrici complessivi
Mq. Superficie coperta	Mq. Sup. Coperta (se corpo autonomo)	Superficie coperta totale
Mq. Superficie altri piani	Mq. Superficie altri piani	Superficie utile totale
Altezza max edificio	Altezza max edificio	Superficie fondiaria totale
N° piani max	N° piani max	Rapporto di copertura tot.
Epoca di costruzione fabbricati	Anno di inizio attività	Titolo di godimento edificio
Anno nucleo originario	Nci fabbricati (anche di altre ditte)	Proprietà
Usufrutto condono edilizio	Della ditta nel comune di Salizzole	Affitto
Usufrutto L.R. 1/82 o L.R. 11/87	Della ditta in altri comuni	Altro
Addetti alla attività	Motivazione ampliamento	
N° titolari	Aumento produzione	
N° familiari coadiuvanti	Ampliamento attività	
N° dipendenti a tempo pieno	Nuovi settori produttivi	
N° dipendenti part time	Ristrutturazione aziendale	
	Aumento manodopera	

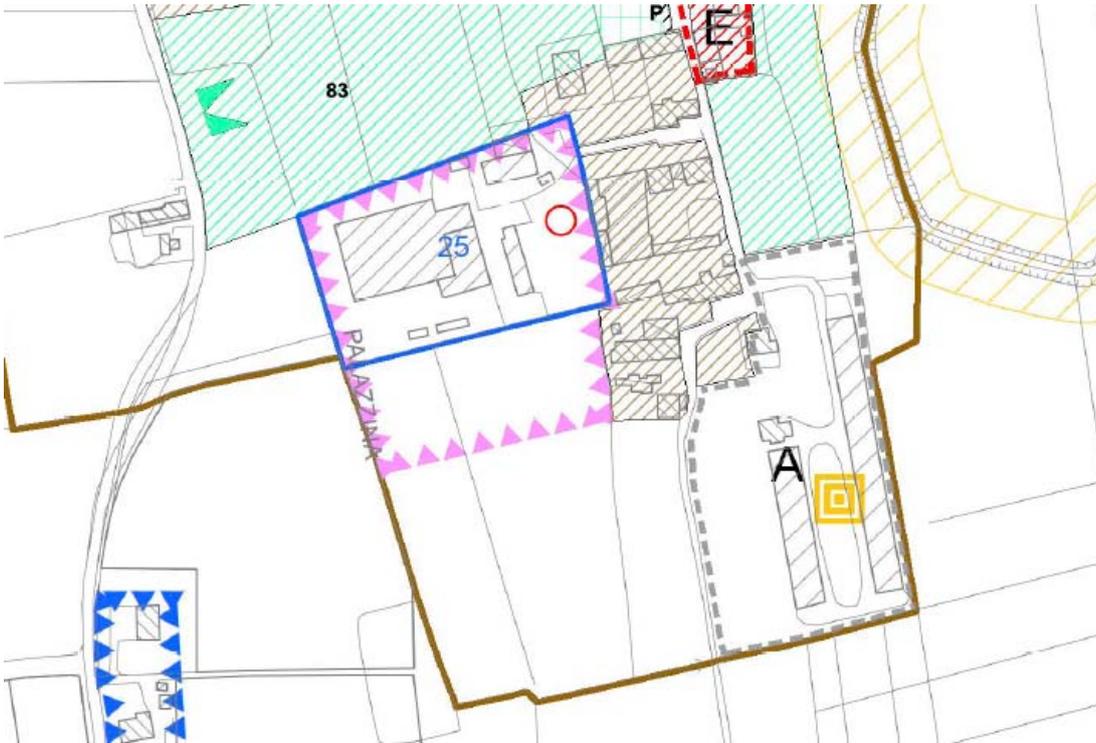
ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO
Scala 1 : 1000



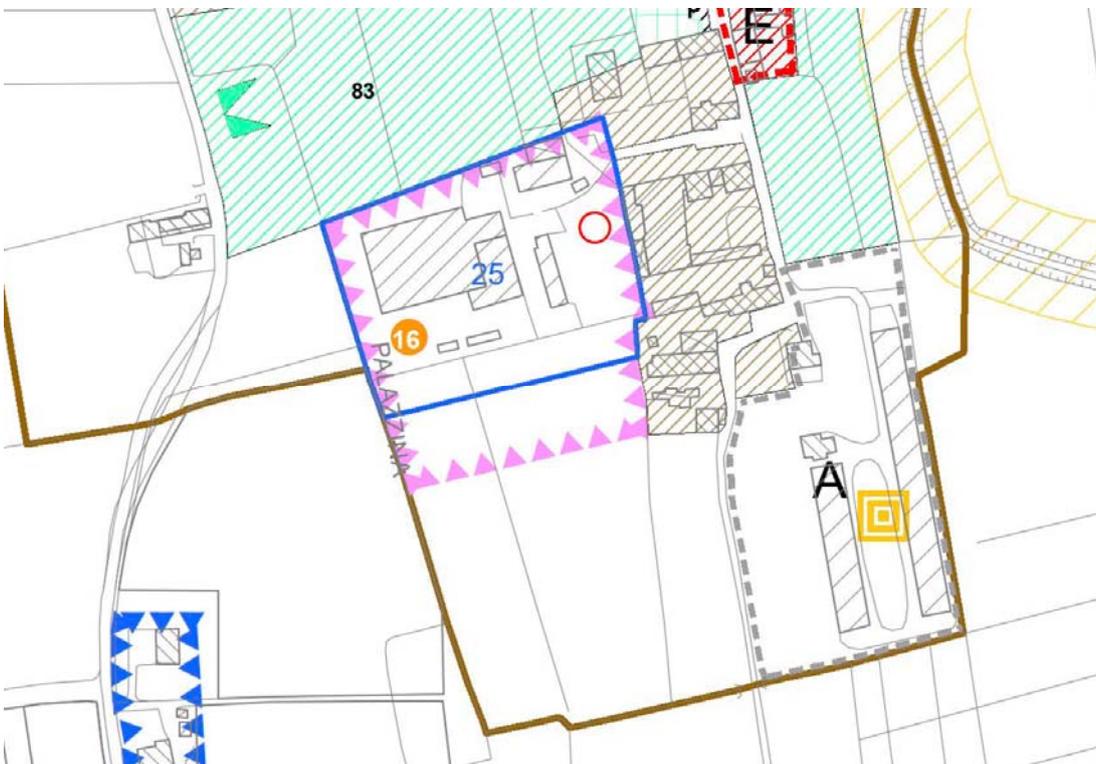
Area oggetto di perequazione
Da Verde privato a piazzale
produttivo

INDICAZIONI DI ANALISI		INDICAZIONI DI PROGETTO	
	PERIMETRO SCHEDA INSEDIAMENTO PRODUTTIVO FUORI ZONA		AMPLIAMENTO MAX AMMESSO
	ACCESSO AL LOTTO		FABBRICATO DA DEMOLIRE
	PASSAGGIO COPERTO		ALLINEAMENTI A FABBRICATI ESISTENTI
	FABBRICATI ESISTENTI		AREA A PARCHEGGIO
	EDIFICIO PRODUTTIVO ESISTENTE		AREA A VERDE
	EDIFICIO RESIDENZIALE ESISTENTE		EDIFICIO PRODUTTIVO DI PROGETTO
	ANNESSE/TETTOIA ESISTENTE		NOTE PUNTUALI
	FASCE DI RISPETTO DALLE STRADE PROVINCIALI		SEDIME DI AMPLIAMENTO

ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VIGENTE



ESTRATTO STATO DI PROGETTO – PI VARIATO



• Valutazione Tecnico-urbanistica

La proposta formulata viene valutata accoglibile, in coerenza con le indicazioni normative di PATI e di PI. L'ambito oggetto di variante viene assoggettato ad Accordo Pubblico/Privato in conformità alla normativa vigente.

Viene pertanto previsto:

- Il trasferimento dell'attuale area destinazione a parcheggi della superficie di mq 675 ubicati all'interno dell'area scoperta del macello e distinta catastalmente al Fog. 30, mapp. 21 nel terreno distinto al Fog. 3, mapp. 38 – 42, in ampliamento alla scheda esistente;
- L'eliminazione dell'attuale area a destinazione a verde della superficie di mq 2.150, anch'essa ricompresa nel Fog. 30, mapp 21 con la conseguente trasformazione di un'area a parcheggio;
- La superficie dell'area a parcheggi avrà un'estensione complessiva di mq 3.300 con ubicazione nel terreno sottostante all'attività produttiva, individuato catastalmente nel NCT del Comune di Salizzole al Fog. 30, mapp. 38 e 42.

• Conclusione e proposta di Variante

Si propone l' accoglimento dell'istanza, con la conseguente risagomatura del perimetro fuori zona all'interno dell'ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva con modifica e integrazione della Scheda Fuori Zona n° 25 – Attività confermate.

• Calcolo perequazione

CALCOLO PEREQUAZIONE

Si calcola la perequazione ai sensi dell'Allegato 1, DCC n° 9/2013, definendo un valore unitario di 10€/mq

L'importo perequativo, calcolato sull'area trasformata, risulta essere:

$$\text{TOT. } 10\text{€} \times 2.150 \text{ mq} = 21.500 \text{ €}$$

Da versare nelle modalità previste dall'Accordo da sottoscrivere con l'Amministrazione

1.4 - I VINCOLI

AMBIENTALI – MONUMENTALI ZONE S.I.C./Z.P.S.

Il Comune di Salizzole non risulta interessato a ambiti SIC/ZPS appartenenti alla Rete Natura 2000. La variante, è stata corredata da Dichiarazione di non necessità di V.Inc.A. redatta ai sensi della DGRV n° 1400/2017, Allegato E.

1.5 - COMPATIBILITA' IDRAULICA

La variante risulta corredata dalla dichiarazione di non necessità valutazione idraulica, così come previsto dalla DGR 3637 del 13.12.2002 e dalla D.G.R.V. n. 06/09/2009, n. 2948

1.6 - GLI ELABORATI DELLA VARIANTE URBANISTICA

La variante urbanistica Piano degli Interventi (PI) si compone degli elaborati di seguito elencati:

A) Relazione comprendente:

- Stralcio degli elaborati grafici – Confronto tra Piano degli interventi vigente e proposta di variante;

B) Asseverazione di non necessità di compatibilità idraulica;

C) Dichiarazione di non necessità della procedura di Valutazione di incidenza ambientale ai sensi della D.G.R.V. n. 1400/2017;

1.7 - VERIFICA DIMENSIONAMENTO E SAU

Ai sensi del comma 3, la variante non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU).

La SAU trasformabile è un dato progettuale territoriale del PATI che trova una dimensione applicativa nel PI, il quale individua le aree trasformabili o le modifiche alla zonizzazione.

Nella logica di ridurre al minimo il consumo di suolo, la legge regionale veneta ha fissato precisi criteri per verificare e controllare la trasformazione del territorio.

La quantità massima di sottrazione di superficie agricola da destinare ad altri usi è stata fissata in sede di redazione del PATI attraverso l'applicazione di un preciso indice prestabilito dalla legge regionale e dagli Atti di Indirizzo conseguenti. In riferimento alla SAU trasformabile dal Comune di Salizzole, è possibile in sede di PI l'aumento di tale superficie del 15%, che nel caso specifico non è stato utilizzato.

In relazione all'articolo 13 comma 1 lettera f) della L.R.V. n°11/2004, il PAT ha determinato "il limite quantitativo massimo della zona Agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la Superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c."

I dati approvati dal PATI sono i seguenti:

- 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.**

- 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**

	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

Si conteggia di seguito la Superficie Agricola utilizzata dagli accordi inseriti nella seconda fase del Piano degli Interventi, aggiungendo a questi il consumo dato dalle modifiche introdotte dalla presente variante (seppur minime) sovrapponendo le perimetrazioni delle nuove aree con la tavola della SAU approvata nel PATI.

La SAU trasformabile è un dato progettuale territoriale del PATI che trova una dimensione applicativa nel PI, il quale individua le aree trasformabili.

Nella logica di ridurre al minimo il consumo di suolo, la legge regionale veneta ha fissato precisi criteri per verificare e controllare la trasformazione del territorio.

La quantità massima di sottrazione di superficie agricola da destinare ad altri usi è stata fissata in sede di redazione del PATI attraverso l'applicazione di un preciso indice prestabilito dalla legge regionale e dagli Atti di Indirizzo conseguenti.

Si riporta di seguito la tabella relativa agli accordi approvati con la seconda fase del PI, accordi che hanno considerato in caso di ambiti di edificazione diffusa e in ambiti di urbanizzazione consolidata corrispondente alle ZTO B e C, un fattore di riduzione che corrisponde al 35% del rapporto di copertura ammissibile.

SAU TRASFORMABILE DA PATI: mq 380.589			
TABELLA CALCOLO CONSUMO SAU PI SECONDA FASE - ACCORDI			
	mq sottratti alla superficie agricola trasformabile	CRITERIO DI RIDUZIONE	Mq. SAU residua
Accordo n° 1	3.411	3.411	
Accordo n° 2	1.893	1.893	
Accordo n° 3	-	-	
Accordo n° 4	2.620	917	
Accordo n° 5			
Accordo n° 6	2.806	982	
Accordo n° 7	2.438	853	
Accordo n° 8	10.221	10.221	
Accordo n° 9	-	-	
Accordo n° 10	1.879	658	
TOTALE SAU POTENZIALMENTE CONSUMABILE DAL PRIMO PI	25.268 mq	18.935 mq	
RESIDUO SAU			361.654 mq
SAU RESIDUA: mq 361.654			
TABELLA CALCOLO CONSUMO SAU PI I VARIANTE SECONDA FASE - ACCORDI			
	mq sottratti alla superficie agricola trasformabile	CRITERIO DI RIDUZIONE	Mq. SAU residua
Accordo n° 11	0		
Accordo n° 12	0		
Accordo n° 13			Trasformazione in ambito consolidato
Accordo n° 14	0		
Accordo n° 15	0		
TOTALE SAU POTENZIALMENTE CONSUMABILE DALLA PRESENTE VARIANTE	360 mq	126 mq	
RESIDUO SAU			361.528 mq
SAU RESIDUA: mq 361.528			
TABELLA CALCOLO CONSUMO SAU PI I VARIANTE 2018 - ACCORDI			
	mq sottratti alla superficie agricola trasformabile	CRITERIO DI RIDUZIONE	Mq. SAU residua
Accordo n° 13 - modificato	-	-	Nessuna modifica
Accordo n° 16			Nessuna interferenza, l'ambito era già consolidato

Pertanto al momento attuale si avrà un indicazione di massima della S.A.U. potenzialmente consumabile (18.935 mq) ed una indicazione di minima della S.A.U. residua (361.528 mq).

In seguito, mediante il piano di monitoraggio degli interventi, verrà conteggiata esattamente la superficie realmente sottratta.

Sarà dunque in sede di monitoraggio che verrà puntualmente “scalata” dal computo la reale SAU consumata sulla base dei progetti a disposizione presso l’U.T.C.

In questa variante non si è considerato necessario produrre l’intera tavola in scala 1:10.000 che evidenzia la sovrapposizione della SAU (così come rilevata nel QC dal professionista incaricato per la redazione delle analisi agronomiche del PATI approvato dalla Regione Veneto) con gli ambiti di progetto del PI.