



Comune di
Salizzone

Provincia di
Verona

Var 1
PI - II fase

Elaborato



Scala



Variante Parziale n° 1 alla Seconda fase PI

Relazione Programmatica ed Elaborati Progettuali



Comune di Salizzone
Sindaco Mirko Corrà

Progettista incaricato
Arch. Emanuela Volta

Via Belvedere 4D
37064 Povegliano – Verona



Elaborati adeguati alla DCC n° 2 del 15/02/2016

Marzo 2016

Sommario

PREMESSA.....	5
1.1 – LE MODIFICHE NORMATIVE.....	6
1.2 – SAU.....	6
1.2.1 Verifica della SAU PI.....	7
1.3 - I DATI DEL DIMENSIONAMENTO.....	9
1.3.1 Verifica del Dimensionamento residenziale nella prima Variante al PI Seconda Fase.....	9
1.4 – GLI ELABORATI DI PIANO	11
PUNTO DI VARIANTE N° 1.....	12
FAGNANI MASSIMO.....	12
RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA.....	15
• INQUADRAMENTO CATASTALE.....	15
• INQUADRAMENTO TERRITORIALE	15
• VALUTAZIONE COERENZA CON IL PATI APPROVATO.....	16
• VALUTAZIONE COERENZA CON IL PI APPROVATO.....	18
• DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	20
• PARAMETRI URBANISTICI/NORMATIVE/PEREQUAZIONE	21
CALCOLO PEREQUAZIONE	21
PUNTO DI VARIANTE N° 2.....	28
TORRESANI ROBERTA	28
• RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA.....	31
• INQUADRAMENTO CATASTALE.....	31
• INQUADRAMENTO TERRITORIALE	32
• VALUTAZIONE COERENZA CON IL PATI APPROVATO.....	32
• VALUTAZIONE COERENZA CON IL PI APPROVATO.....	32
• DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	36
• PARAMETRI URBANISTICI/NORMATIVE/PEREQUAZIONE	37
CALCOLO PEREQUAZIONE	37
PUNTO DI VARIANTE N° 3.....	38
MASSAGRANDE LAURA.....	38
• RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA.....	41
• INQUADRAMENTO CATASTALE.....	41
• INQUADRAMENTO TERRITORIALE	41
• VALUTAZIONE COERENZA CON IL PATI APPROVATO.....	42
• VALUTAZIONE COERENZA CON IL PI APPROVATO.....	42
<i>Art. 38.3 - F3 - aree attrezzate a parco, gioco e sport.....</i>	<i>42</i>
• DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	43
• PARAMETRI URBANISTICI/NORMATIVE/PEREQUAZIONE	44
CALCOLO PEREQUAZIONE	44
PUNTO DI VARIANTE N° 4.....	45

ZAFFANI LORENZO E CHIARA	45
• RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA.....	48
• INQUADRAMENTO CATASTALE.....	48
• INQUADRAMENTO TERRITORIALE	48
• VALUTAZIONE COERENZA CON IL PATI APPROVATO.....	49
• VALUTAZIONE COERENZA CON IL PI APPROVATO.....	49
• DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	49
• PARAMETRI URBANISTICI/NORMATIVE/PEREQUAZIONE	50
CALCOLO PEREQUAZIONE	50

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.1787 del 08/11/2011 (B.U.R. N°89 DEL 29/11/2011).

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 quattro 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.

Sono state ritenute adatte alla predisposizione di un Accordo Pubblico/Privato le richieste di seguito elencate:

13/08/14	5260	Torresani Roberta
08/07/15	4312	Massagrande Laura – Carmagnani Oriano
22/07/15	4578	Fagnani Massimo
22/07/15	4579	Zaffani Lorenzo e Chiara

1.1 – LE MODIFICHE NORMATIVE

Con la finalità di rendere operativa e di migliorare la struttura normativa del PI, in questa variante sono state revisionate le normative di dettaglio in caso di necessità di ulteriori specifiche/integrazioni rispetto alla prima stesura e sono stati integrati alcuni articoli collegati alle modifiche relative alla zonizzazione.

Sono state quindi aggiornate le norme tecniche in relazione a specifiche esigenze dettate dall'applicazione degli accordi stessi.

La variante riguarda quindi l'integrazione dei seguenti articoli:

1	<i>Inserimento Nuova scheda Attività Produttiva Fuori Zona in allegato alle NTO del PI. SCHEDA N° 42 - FAGNANI</i>
2	<i>Art. 28 - Ambiti dell'edificazione diffusa Art. 28.2 – Ambiti dell'edificazione diffusa produttiva Inserimento dell'art.: Art.28.2.1 – Destinazioni d'uso ammesse</i>
3	<i>Inserimento nuovo articolo NTO: Nuovo Art. 25.6 - Vincolo a Verde privato Vincolato</i>

1.2 – SAU

In relazione all'articolo 13 comma 1 lettera f) della L.R. 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.”

Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio = 229.727 mq

Si richiama l'ALLEGATO A Dgr n. 3650 del 25/11/2008 – Lett. C - SAU

“Per quanto riguarda la trasformazione della zona agricola in destinazioni diverse da quella agricola, relativamente all'insediamento di aree produttive (industriali/artigianali), per grandi strutture di vendita o di altre strutture alle stesse assimilate, per strutture turistico ricettive, per attrezzature sportive o servizi pubblici aventi carattere di intercomunalità a seguito di previsioni di strumenti di pianificazione di livello superiore o per accordi di pianificazione fra comuni, la percentuale di trasformabilità è riferita proporzionalmente alla somma delle singole SAU dei comuni interessati, indipendentemente dalla specifica localizzazione dell'area trasformata.”

Secondo quanto disposto dall'art. 13, lett. f), “il PATI pertanto 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)”.

Pertanto, il calcolo è un automatismo che prescinde dalla discrezionalità del Piano ed è disciplinato dal presente atto di indirizzo.

1.2.1 Verifica della SAU PI

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			
Accordo n° 14	0		
TOTALE SAU POTENZIALMENTE CONSUMABILE DALLA PRESENTE VARIANTE	360 mq	126 mq	
RESIDUO SAU			361.528 mq

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.

1.3 - I DATI DEL DIMENSIONAMENTO

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

L'articolo 13 comma 1 lettera k) della L.R. 11/2004, prescrive che il PAT determini *“per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.”*

1.3.1 Verifica del Dimensionamento residenziale nella prima Variante al PI Seconda Fase

AREE PRODUTTIVE, INDUSTRIALI-ARTIGIANALI E COMMERCIALI-DIREZIONALI

	Aree di trasformazione industriale e artigianale	Aree di trasformazione commerciale e direzionale	Superficie lorda pavimento commerciale e direzionale	Totale aree di trasformazione attività produttive
	mq	mq	mq	mq
Salizzole	253 787	0	0	253 787
Concamarise	88 145	0	0	88 145
Sanguinetto	334 709	205 300	70 000	540 009
Gazzo V.se	546 445	0	0	546 445
Totali PATI	1 223 086 mq	205 300 mq	70 000 mq	1 428 386 mq

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE E ABITANTI TEORICI

	Totale volume complessivo integrato	Abitanti esistenti	Abitanti teorici aggiunti	Totale abitanti esistenti + PATI
	mc	ab.	ab.	ab.
Salizzole	181 336	3 757	812	4 569
Concamarise	74 287	1 044	333	1 377
Sanguinetto	266 310	4 118	1 193	5 311
Gazzo V.se	504 519	5 579	2 260	7 839
Totali PATI	1 026 452	14 498 ab	4 599 ab	19 097 ab

STANDARD

	Standard urbanistici previsti	Differenza standard richiesti / previsti
	mq	mq
Salizzole	298 268	153 629
Concamarise	56 317	11 917
Sanguinetto	193 497	23 066
Gazzo V.se	430 634	174 431
Totali PATI	978 716	363 043 ab

VERIFICA DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE					
ATO	corti	zone C2	edif. Diffuse	riqualificazioni	TOTALE
n	mc	mc	mc	mc	mc
1.1 - Salizzole	4.060			3.000	7.060
1.2 - a.p. Salizzole			2.027		2.027
1.3 - Engazzà		10.216		3.088	13.304
1.4 - Bionde					-
1.5 - Valmorsel					-
1.6 - Salizzole camp. nord			800		800
1.7 - Salizzole camp. centro					-
1.8 - Salizzole camp. sud			1.600		1.600
TOTALE	4.060	10.216	4.427	6.088	24.791

VERIFICA DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE						
ATO	Disposti del PAT			Interventi del PI		
	Dim PAT	riduzione e redistribuzione 5% del volume PAT calcolato proporzionalmente per ATO e utilizzato negli ambiti diffusi ai sensi art. 41 NT PAT	Totale dimensionamento riequilibrato	VOLUMI INSERITI da II FASE PI + Variante II fase	NUOVI ABITANTI DA PI	VOLUME RIMANENTE
n	mc	mc	mc	mc	ab	mc
1.1 - Salizzole	102.517	5.126	97.390	7.060 + 360 + 1433	47+ 2,4+ 9,5	90.330 +1793 (Var II) = 88.537
1.2 - a.p. Salizzole			2.267	2.027	14	240
1.3 - Engazzà	23.113	1.156	21.957	13.304	89	8.653
1.4 - Bionde	32.680	1.634	31.046	-	-	31.046
1.5 - Valmorsel	23.026	1.151	21.875	-	-	21.875
1.6 - Salizzole camp. nord			2.267	800	5	1.467
1.7 - Salizzole camp. centro			2.267	-	-	2.267
1.8 - Salizzole camp. sud			2.267	1.600	11	667
TOTALE	181.336	9.067	181.336	26.584	1177	154.752

ATO	abitanti aggiuntivi PI	standard urb. richiesti PI 30 mq/ab	standard primari 10 mq/ab	standard secondari 20 mq/ab
n	ab	mq	mq	mq
1.1 - Salizzole	47 + 12 (Var II PI)	1.770	590	1180
1.2 - a.p. Salizzole	14	405	135	270
1.3 - Engazzà	89	2.661	887	1.774
1.4 - Bionde	-	-	-	-
1.5 - Valmorsel	-	-	-	-
1.6 - Salizzole camp. nord	5	160	53	107
1.7 - Salizzole camp. centro	-	-	-	-
1.8 - Salizzole camp. sud	11	320	107	213
TOTALE	178	5.316	1.772	3.544

1.4 – GLI ELABORATI DI PIANO

Il PI è costituito dai seguenti elaborati:

- Fascicolo Relazione Programmatica ed elaborati progettuali - estratti
- Relazione di Compatibilità idraulica
- Fascicolo Bozza Accordi Pubblico/Privato – n° 1-2-3-4

PUNTO DI VARIANTE N° 1

FAGNANI MASSIMO

ACCORDO N° 11

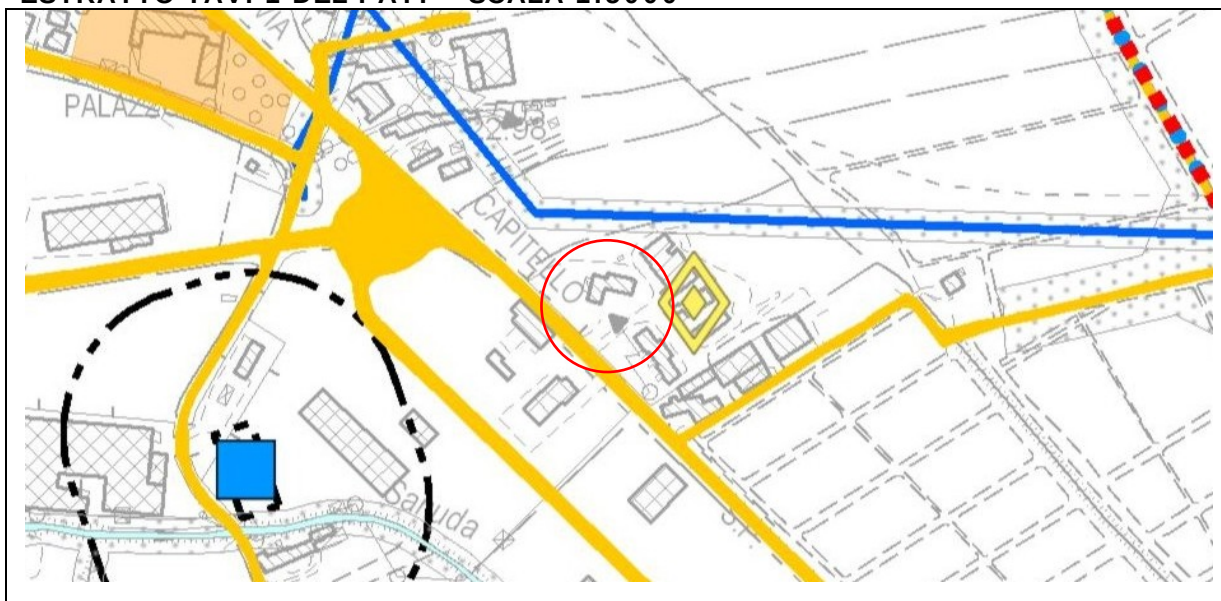
N° richiesta:

1

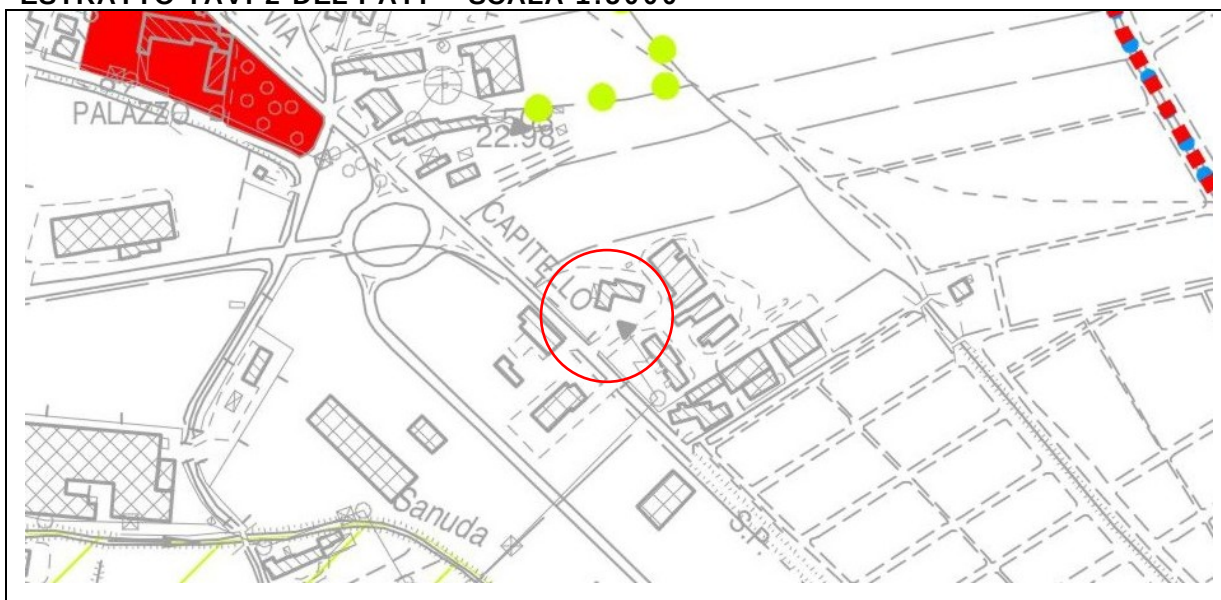
Nominativo:

FAGNANI MASSIMO

ESTRATTO TAV. 1 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. 2 DEL PATI – SCALA 1:5000



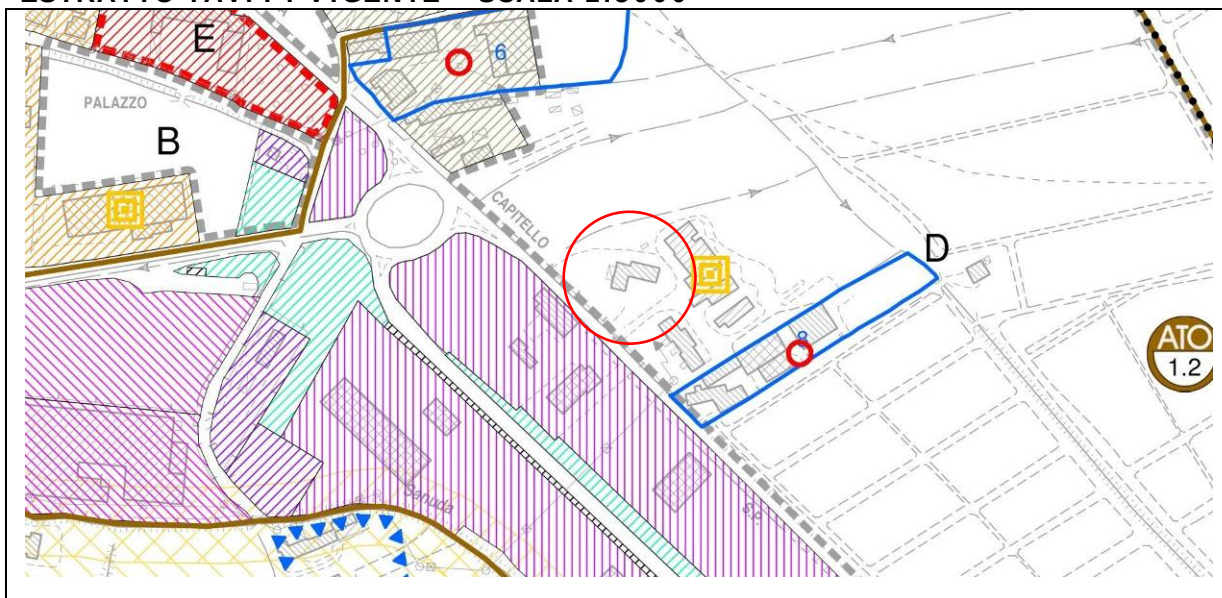
ESTRATTO TAV. 3 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. 4 DEL PATI - SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. PI VIGENTE - SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. PI VARIATO - SCALA 1:5000



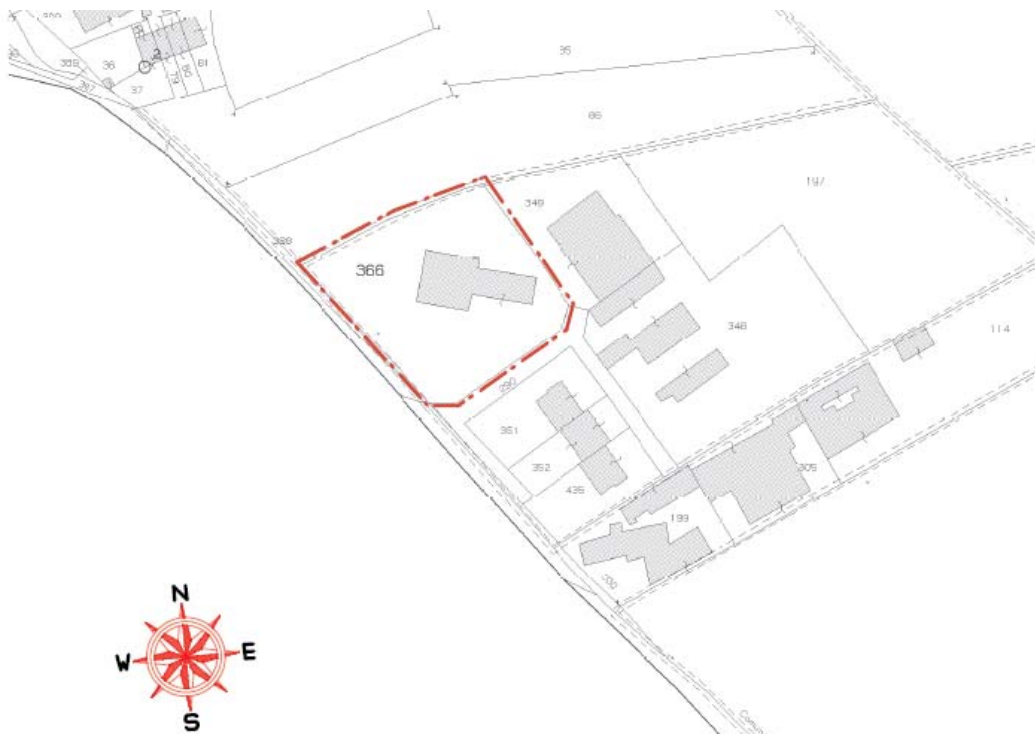
RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA

L'ambito oggetto di variante, corrispondente al punto n° 1, è identificato sulle tavole di PI come Accordo n° 11.

Si tratta di un'ex attività agricola per cui si rende necessaria la riconversione di un volume non più funzionale al fondo a riconoscimento di un'attività già in essere.

Catastralmente l'area è identificata al F.8, mapp. 366, Sub.5.

- **INQUADRAMENTO CATASTALE**



- **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

L'area è localizzata a Salizzole, in Via Capitello, 35.



- **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 lungo Via capitello proprio di fronte alla zona artigianale del Capoluogo, quasi in corrispondenza della rotonda di raccordo tra Via Capitello, la SP 20 e Via dell'artigianato.

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

La tav. 3 Carta delle Fragilità, individua l'ambito come Idoneo a Condizione (Condizione 01).

Si richiama la specifica norma delle NT del PATI approvato:

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 penalità 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 penalità geotecnica

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

La Tav. 4 Carta della Trasformabilità, include l'area all'interno di un ambito in programmazione, su una linea di sviluppo per specifiche destinazioni d'uso. La destinazione prevista è quella produttiva, in coerenza con gli ambiti già esistenti lungo via Capitello. Non trattandosi di nuove aree da modificare, ma esclusivamente di un inserimento di un'attività produttiva fuori zona ai sensi della normativa vigente all'interno di un fabbricato già esistente, la presente variante individua l'ambito interessato in conformità a quanto previsto dalle norme tecniche.

Si riporta quindi l'estratto delle NT del PATI riferite alle attività produttive fuori zona.

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 naturalistico-ambientale, 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 produttiva”, 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.

L'attività è situata all'interno dell'ATO 1.2 – A.P. SALIZZOLE (area produttiva Salizzole), pertanto il riferimento normativo per l'ampliamento è l'art. 74, c. 2, lett. c del PATI.

• **VALUTAZIONE COERENZA CON IL PI APPROVATO**

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 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.

- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



• **PARAMETRI URBANISTICI / NORMATIVE / PEREQUAZIONE**

<i>Superficie territoriale comprensivo di fascia di rispetto stradale</i>	<i>2429 mq</i>
<i>Superficie territoriale al netto della fascia di rispetto stradale</i>	<i>1869 mq</i>
<i>Mappali</i>	<i>F.8, mapp. 366, Sub.5.</i>
<i>Superficie coperta attuale edificio artigianale</i>	<i>mq. 370</i>
<i>Superficie Utile edificio artigianale</i>	<i>mq. 420</i>
<i>Ampliamento Fabbricato in progetto</i>	<i>mq. 336</i>
<i>Rapporto di Copertura esistente</i>	<i>20%</i>
<i>Rapporto di Copertura di progetto</i>	<i>37%</i>
CALCOLO PEREQUAZIONE	
<i>Si calcola la perequazione ai sensi dell'Allegato 1, DCC n° 9/2013, assimilando l'intervento in oggetto al punto n° 2.a. della tabella</i> <i>L'importo perequativo, calcolato sulla superficie del lotto schedato al netto della fascia di rispetto stradale che non concorre al calcolo della superficie coperta, risulta essere:</i> € 7.476 <i>Da versare nelle modalità previste dall'Accordo da sottoscrivere con l'Amministrazione</i>	

Si riporta di seguito la Scheda Attività Produttiva Fuori Zona n° 42 aggiunta con la presente Variante.



Comune di
Salizole

Provincia di
Verona

Var 1
PI - II fase

Elaborato



Scala



Integrazione Schedatura Attività Produttive Fuori Zona

Allegato alle NTO



Luglio 2015

**ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA**
Scheda insediamento produttivo n°: 42**PARTE DI ANALISI**

DENOMINAZIONE DITTA O NOME TITOLARE	Officina Autoriparazioni Fagnani Massimo														
ATTIVITA' SPECIFICA	Officina														
UBICAZIONE	Via Capitello, n° 481c														
SEDE SOCIALE															
INDIVIDUAZIONE DI PIANO - ZTO	Agricola sul Piano degli Interventi all'interno di un'area in programmazione dal PATI Linee di Sviluppo per specifiche destinazioni d'uso – PATI approvato														
INDIVIDUAZIONE CATASTALE	Sez. n°: unica	Foglio n°: 8	Mapp. n°: 121-301												
SETTORE ECONOMICO ATTIVITA'	<table><tr><td>Industria o artigianato di produzione</td><td>☒</td><td>Commercio</td><td>☐</td><td>Albergo</td><td>☐</td></tr><tr><td>Artigianato di servizio</td><td>☐</td><td>Pubblico esercizio, bar, ristorante</td><td>☐</td><td>Altro:</td><td>☐</td></tr></table>			Industria o artigianato di produzione	☒	Commercio	☐	Albergo	☐	Artigianato di servizio	☐	Pubblico esercizio, bar, ristorante	☐	Altro:	☐
Industria o artigianato di produzione	☒	Commercio	☐	Albergo	☐										
Artigianato di servizio	☐	Pubblico esercizio, bar, ristorante	☐	Altro:	☐										

DATI ATTIVITA' ESISTENTE**Dati riferiti all'attività**

Mq. Superficie coperta	370 mq
Mq. Superficie altri piani	50
Altezza max edificio	6,80
N° piani max	2

Epoca di costruzione fabbricati

Anno nucleo originario	1960
Usufruito condono edilizio	
Usufruito L.R. 1/82 o L.R. 11/87	no

Addetti alla attività

N° titolari	1
N° familiari coadiuvanti	1
N° dipendenti a tempo pieno	-
N° dipendenti part time	1

Dati riferiti all'abitazione

Mq. Sup. Coperta (se corpo autonomo)	-
Mq. Superficie altri piani	-
Altezza max edificio	-
N° piani max	-

Anno di inizio attività

Nei fabbricati (anche di altre ditte)	1983
Della ditta nel comune di Salizzole	1964
Della ditta in altri comuni	-

Dati stereometrici complessivi

Superficie coperta totale	370 mq
Superficie utile totale	420 mq
Superficie fondiaria totale	2429 mq
Rapporto di copertura tot.	20 %

Titolo di godimento edificio

Proprietà	si
Affitto	no
Altro	no

Motivazione ampliamento

Aumento produzione	si
Ampliamento attività	si
Nuovi settori produttivi	no
Ristrutturazione aziendale	si
Aumento manodopera	no

SITUAZIONE GENERALE IMPIANTI E LOCALI

Dotazione di servizi

Spogliatoi con servizi	☐	☒	☐
Dotazione area verde: mq	☒	☐	☐
Dotazione area parcheggio : mq	☒	☐	☐
Mensa	☐	☐	☒

Infrastrutture tecnologiche di base

Cabina elettrica	☐	☒	☐
Centrale termica	☒	☐	☐
Depuratore	☐	☒	☐
Altro:	☐	☐	☐

Situazione degli impianti produttivi

Ottima dotazione avanzata	☐	☐	☐
Discreta comunque efficienti	☐	☐	☐
Sufficiente dotazione non superata	☒	☐	☐
Insufficiente impianti obsoleti	☐	☐	☐

Fonti di rifornimento energetico

Energia elettrica	☒	☐	☐
Gasolio	☐	☒	☐
Gas	☐	☒	☐
Altro: fotovoltaico	☐	☐	☐

Situazione dei locali

Ottima locali adeguati e funzionali	☐	☐	☐
Discreta locali funzionali	☐	☐	☐
Sufficiente	☒	☐	☐
Insufficiente locali inadeguati	☐	☐	☐

Allacciamenti ai pubblici servizi

Acquedotto	☒	☐	☐
Elettricità	☐	☒	☐
Fognatura	☐	☒	☐
Gas	☐	☒	☐

TIPO DI RIFIUTI E SMALTIMENTO

Tipo di rifiuti extra urbani

Sistema di smaltimento

rifiuti solidi (fanghi compresi)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
fluidi di lavorazione e/o acque di raffreddamento	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
fumi e rifiuti aeriformi (polveri comprese)	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐
altro:	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐

ANALISI DELLA SITUAZIONE VIARIA

Situazione viaria

Accesso da strada privata	☐	☒	☐
Accesso da strada pubblica	☒	☐	☐
Sede stradale adeguata	☒	☐	☐
Sede stradale da allargare	☐	☒	☐
Sede stradale da asfaltare	☐	☒	☐

Presenza di fattori di sicurezza

Presenza di innesti	☐	☒	☐
Presenza di specchi	☐	☒	☐
Presenza di illuminazione	☒	☐	☐
Presenza di segnaletica stradale	☐	☒	☐
Presenza di rallentatori	☐	☒	☐

Necessità di fattori di sicurezza

Necessità di innesti	☐	☒	☐
Necessità di specchi	☐	☒	☐
Necessità di illuminazione	☒	☐	☐
Necessità di segnaletica stradale	☐	☒	☐
Necessità di rallentatori	☐	☒	☐

GRADO DI COMPATIBILITÀ DELL'ATTIVITÀ

Con l'edificio

Compatibile.	☒	☐	☐
Attualmente incompatibile ma potrebbe essere reso compatibile.	☐	☒	☐
Incompatibile (per le caratteristiche proprie dell'edificio)	☐	☐	☒

Con l'ambiente

Impatto sulle abitazioni circostanti (rumore, fumo, ecc...)	☒	☐	☐
Impatto visivo sul paesaggio naturale circostante	☐	☒	☐
Impatto sulla viabilità esistente	☐	☐	☒

PLANIMETRIA CATASTALE



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



PARTE DI PROGETTO

DATI RIFERITI ALL'ATTIVITA'		DATI RIFERITI ALL'ABITAZIONE		DATI RIFERITI AL LOTTO	
Mq. nuova superficie coperta	336 mq	mq. nuova superficie coperta	-	Nuova superficie fondiaria	-
Altezza max edificio	6	altezza max edificio	-	Nuova superficie a verde	Ricavabile all'interno del lotto
N° piani max	2	n° piani max	-	Nuova superficie a parcheggio	Ricavabile all'interno del lotto

CONFRONTO INDICI STEREOMETRICI

DATI RIFERITI ALL'ATTIVITA' - STATO DI FATTO		DATI RIFERITI ALL'ATTIVITA' - STATO DI PROGETTO	
mq. superficie coperta	370 mq	mq. superficie coperta	706 mq
altezza max edificio	6,80	altezza max edificio	6,80 utile
n° piani max	2	n° piani max	2

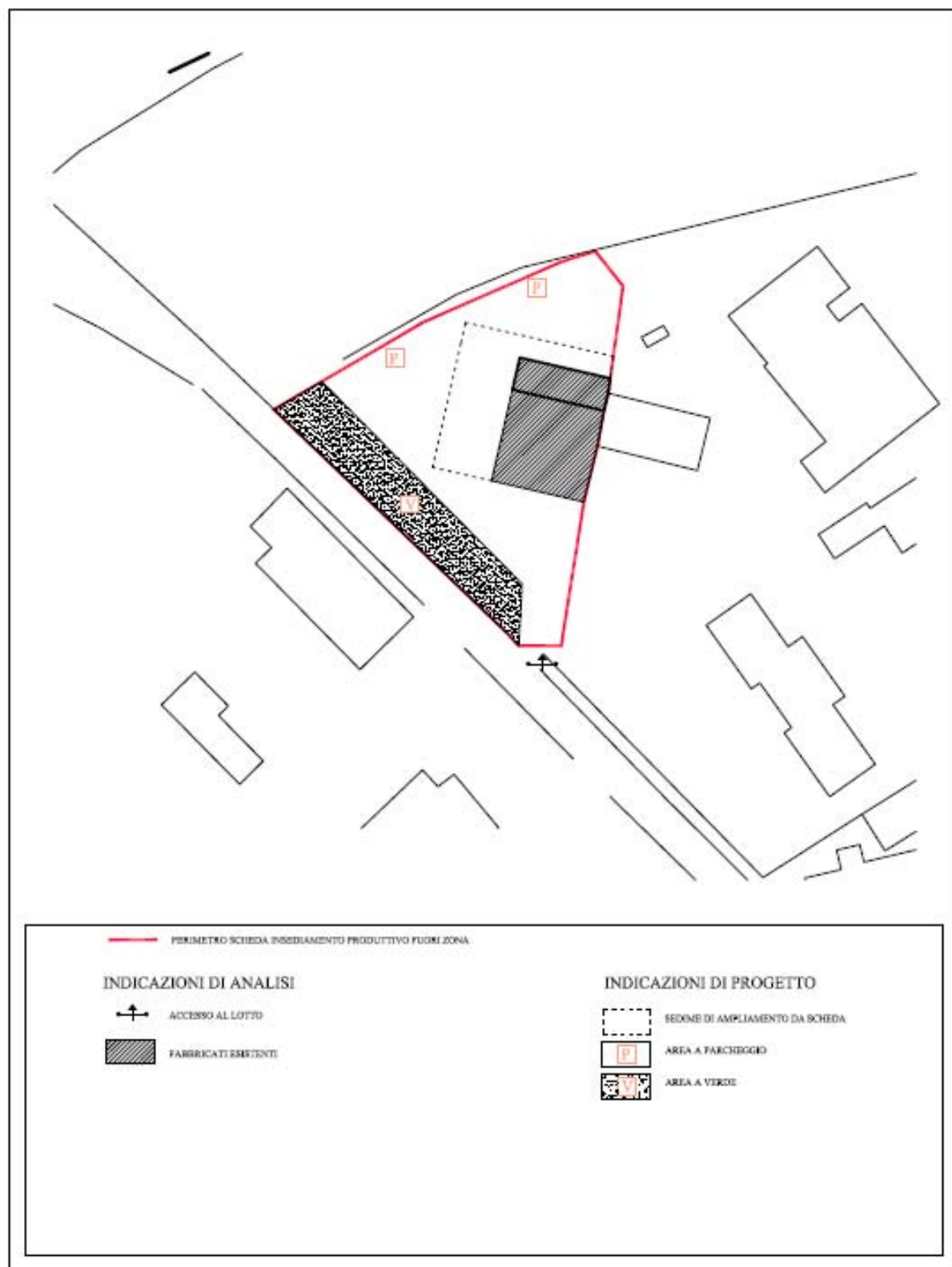
DATI RIFERITI ALL'ABITAZIONE - STATO DI FATTO		DATI RIFERITI ALL'ABITAZIONE - STATO DI PROGETTO	
mq. superficie coperta	-	mq. superficie coperta richiesta	-
altezza max edificio	-	altezza max edificio	-
n° piani max	-	n° piani max	-

DATI STEREOMETRICI STRUTTURA COMPLESSIVA ESISTENTE		DATI STEREOMETRICI STRUTTURA COMPLESSIVA DI PROGETTO	
mq superficie coperta esistente totale	370 mq	mq superficie coperta totale	706 mq
mq superficie fondiaria esistente totale	2429 mq	mq superficie fondiaria totale	2429 mq
% di rapporto di copertura mq/mq	20%	% di rapporto di copertura di progetto mq/mq	37%
Mq superficie a verde	>5%	mq superficie vincolata a verde	>5%
Mq superficie a parcheggio	>5%	mq superficie vincolata a parcheggio	>5%

NOTE E PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI PROGETTO

L'ampliamento dovrà essere realizzato proseguendo con la stessa tipologia di copertura del fabbricato esistente.

ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO
SCHEDA ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA N° 42 - FAGNANI
Scala 1 : 1000



PUNTO DI VARIANTE N° 2

TORRESANI ROBERTA

ACCORDO N° 12

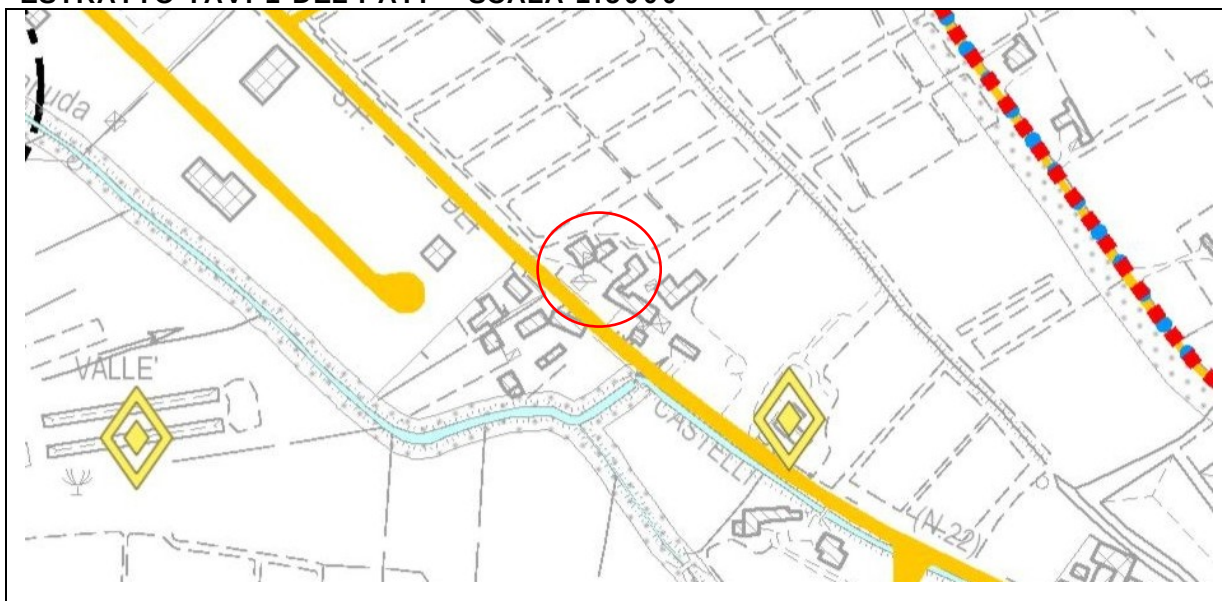
N° richiesta:

2

Nominativo:

TORRESANI

ESTRATTO TAV. 1 DEL PATI - SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. 2 DEL PATI - SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. 3 DEL PATI - SCALA 1:5000



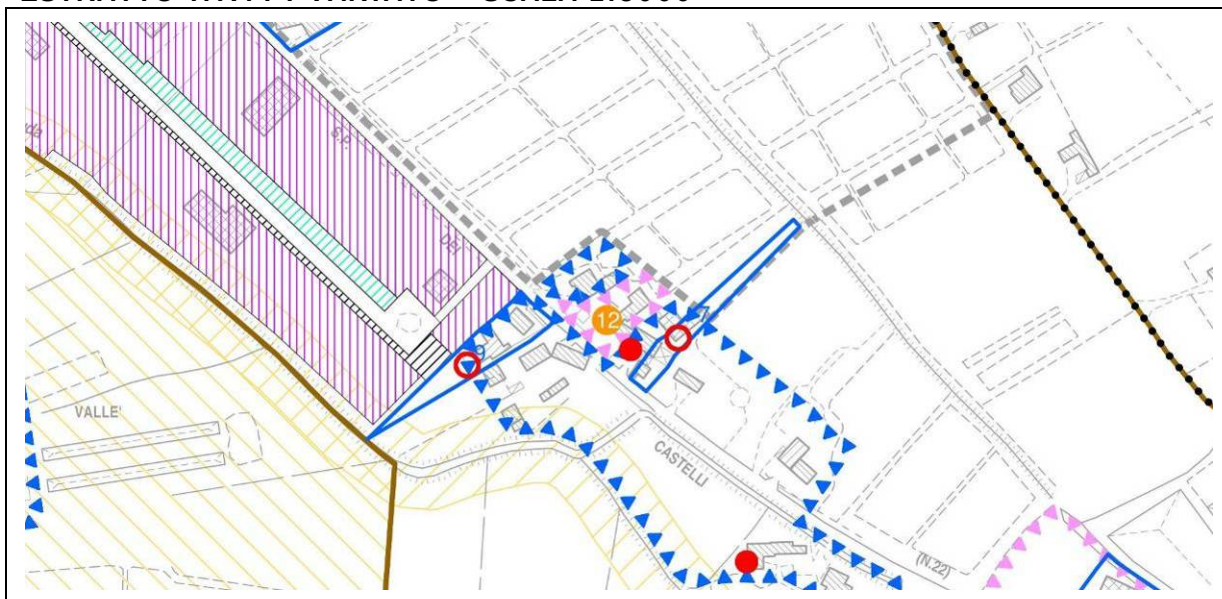
ESTRATTO TAV. 4 DEL PATI - SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. PI VIGENTE - SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. PI VARIATO - SCALA 1:5000



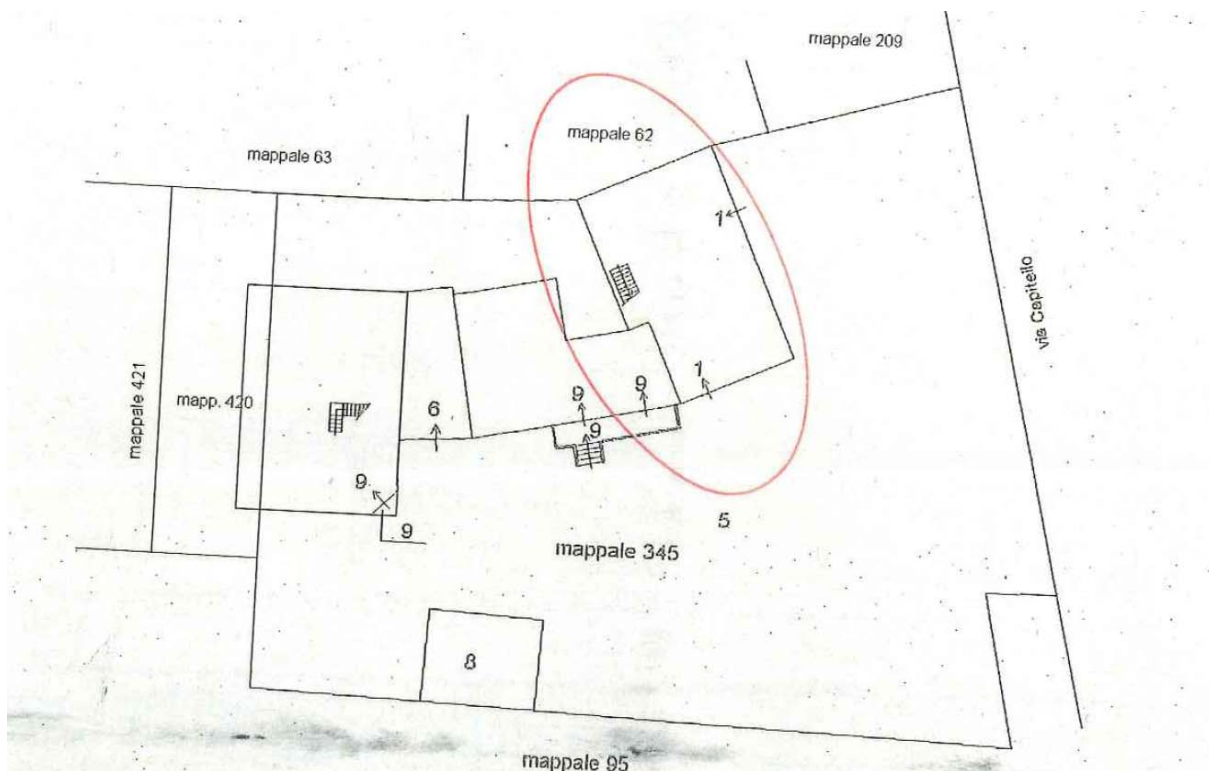
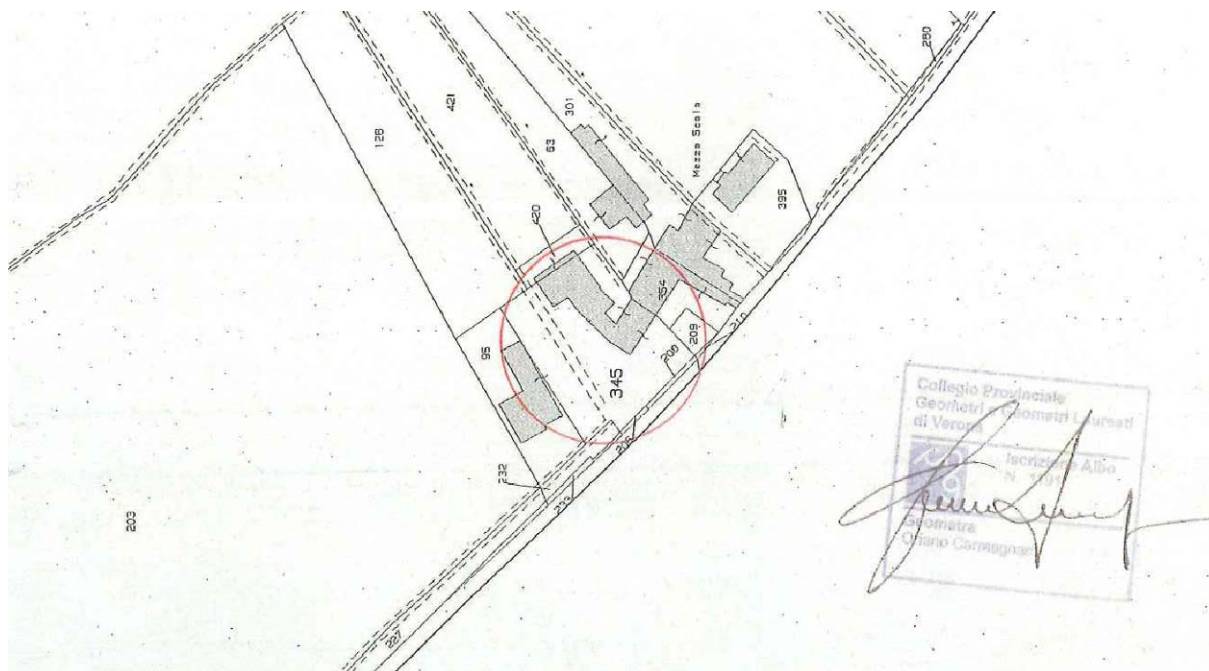
- **RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA**

L'ambito oggetto di variante, corrispondente al punto n° 2, è identificato sulle tavole di PI come Accordo n° 12.

Si tratta di un'attività già in essere lungo Via Capitello, per la quale viene chiesta la possibilità di realizzare spazi ad uso bar e comunque a spazi commerciali all'interno delle strutture esistenti.

- **INQUADRAMENTO CATASTALE**

Il fabbricato oggetto di richiesta è individuato catastalmente al Foglio 8, mapp. 345.



- **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

L'area è localizzata a Salizzole, in Via Capitello, 837.



- **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 lungo Via Capitello in corrispondenza della stazione di servizio.

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 all'interno di un ambito di edificazione diffusa residenziale. La presente variante, vista la presenza di attività già esistenti e la localizzazione stessa dell'edificio lungo una strada di scorrimento, modifica l'ambito del sedime dell'attività inserendo un ambito a prevalente destinazione produttiva a sostituzione di un ambito a prevalente destinazione residenziale.

- **VALUTAZIONE COERENZA CON IL PI APPROVATO**

Il PI approvato conferma l'inserimento dell'ambito di edificazione diffusa presente sul PATI, e localizza nell'ambito un'attività confermata da PRG.

Il PAT ammette che il PI perimetra i revisori gli ambiti di edificazione diffusa. Infatti da normativa è possibile che il PI:

aa) rettifichi 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) definisca 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 dalle norme.

Si riportano gli articoli di riferimenti, che andranno integrati con la presente variante:

Art. 28 - Ambiti dell'edificazione diffusa

Art. 28.1 – Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale

1. *Si faccia riferimento all'ART. 40 del PATI approvato, "Ambiti di edificazione diffusa".*
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. *Ai sensi dell'art. 40 del PATI, c. 3bis: 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 nei limiti altrimenti concessi per tali tipi di attività e relative strutture non agricolo produttive.*
4. *Si tratta di ambiti di urbanizzazione diffusa già individuati dal PATI, per i quali viene data la possibilità di realizzare un edificio residenziale per esigenze di ordine abitativo familiare e non speculativo, per una consistenza volumetrica massima di mc 600, correlata alla relativa superficie fondiaria data dal lotto minimo di 600 mq: sono comunque fatte salve le volumetrie previste nelle eventuali zona C1 incluse all'interno di tali ambiti come riconfermate dal PI.*
5. *Il volume di 600 mc può essere portato a 800 mc nel caso di edifici residenziali con annessa attività legata al turismo diffuso (quali locande, B&B, Country house ecc...), oppure nel caso di ampliamento successivo che porti alla suddivisione in due unità immobiliari. Nel caso di interventi legati al turismo diffuso il volume ammissibile per ciascun edificio risolto unitariamente può corrispondere sia a fabbricati per i quali la destinazione turistico-ricettiva sia esclusiva, sia per fabbricati per i quali le destinazioni d'uso residenziale e turistico-ricettiva coesistano all'interno dello stesso fabbricato, ammessi senza limiti percentuali di suddivisione tra le due destinazioni.*
6. *In caso di destinazioni d'uso turistico-ricettive dovranno essere adeguati gli standard a parcheggio ai sensi della normativa vigente in materia.*
7. *Al fine di preservare i caratteri tipici dell'edificazione diffusa, la nuova volumetria sulle aree libere non potrà in ogni caso determinare su ciascun lotto la densità fondiaria superiore a 0,6 mc/mq in caso di lotti > di 600 mq.*
8. *La volumetria residenziale spendibile all'interno degli ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale per interventi di nuova edificazione è stabilita assegnando i carichi aggiuntivi nei limiti del 10 % del volume del carico insediativo complessivo già ammesso dal PATI. Le nuove volumetrie da realizzare andranno di volta in volta verificate dal Responsabile dell'Area tecnica in riferimento alla volumetria residenziale ammissibile dal PATI.*
9. *L'intervento è strettamente legato alle esigenze del nucleo familiare richiedente, e viene richiesto attraverso la compilazione di una modulistica predisposta ad hoc. (Modello Edif_Diff Richiesta intesa a ottenere la possibilità di realizzare nuove abitazioni in ambiti ad edificazione diffusa in lotti liberi)*
10. *Il richiedente si impegna a:*
 - *realizzare almeno n. 2 posti auto, ciascuno nelle misure di almeno 2,50×5,00 metri, lungo la viabilità pubblica e/o accessibili dalla stessa, da vincolare ad uso pubblico. E' facoltà dell'Amministrazione ammettere la realizzazione dei posti auto in localizzazioni alternative, o ammettere la monetizzazione, in caso di verifica di soluzioni alternative che meglio rispondono all'interesse pubblico.*
 - *a istituire un atto unilaterale d'obbligo notarile per la non alienazione e la non locazione della nuova abitazione nei successivi dieci anni dalla data del rilascio del permesso di costruire, a società o enti di qualunque genere o a persone non appartenenti al nucleo familiare del richiedente, consapevole che l'Amministrazione Comunale potrà intraprendere azioni legali anche risarcitorie nei confronti dell'alienante in caso di cessione anticipata;*
 - *affinché eventuali opere, necessarie per l'allacciamento alle reti tecnologiche e/o per l'accessibilità viaria, siano a carico di chi realizza la nuova abitazione;*
 - *a rimuovere su eventuale richiesta dell'Amministrazione le superfetazioni ed ogni altra opera incongrua in contrasto con l'ambiente ed il contesto dell'ambito di edificazione diffusa.*
11. *L'edificio potrà essere utilizzato per sé o per i propri familiari. La cessazione "anticipata" del vincolo di durata decennale potrà essere autorizzata dal Consiglio Comunale con deliberazione che motivi in modo specifico sulle cause di forza maggiore che determinano la richiesta di cessazione del vincolo.*
12. *Il nuovo edificio dovrà avere caratteristiche morfologiche ed architettoniche tipiche dell'espressione e della tradizione del costruire locale ispirandosi a principi di semplicità e sobrietà costruttiva formale e adeguato al contesto ambientale circostante, facendo riferimento*

a quanto previsto dalle presenti NTO all'Art. 41 – “Tipologie e caratteristiche costruttive per gli interventi edilizi in zona agricola”.

13. Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e i relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti.
14. Sono sempre ammessi le ristrutturazioni con ampliamento fino a un massimo di 800 mc degli edifici esistenti alla data di adozione del PI. I volumi in ampliamenti non vengono in questo caso detratti dal carico volumetrico previsto per l'ATO di riferimento, ed è ammessa la suddivisione del fabbricato in max due unità immobiliari.

Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale		
Lotto minimo	mq	600
Volume realizzabile	mc	600 per residenze ampliabile a 800 in base alle specifiche di cui al presente articolo delle NTO.
Numero massimo dei piani abitabili (escluso il seminterrato)	n.	2, esclusi i sottotetti
Densità fondiaria	mc/mq	la nuova volumetria sulle aree libere non potrà determinare su ciascun lotto la densità fondiaria superiore a 0,6 mc/mq in caso di lotti >di 600 mq.
Rapporto di copertura massimo	mq/mq	35%
Altezza massima del fabbricato	m	7.50
Distanza minima dal confine stradale.	m	in allineamento con fabbricati preesistenti; 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
Distacco minimo tra fabbricati	m	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, min. 10.00 o in aderenza
Compensazione dei volumi		Ammessa previa redazione di PUA
Modalità di attuazione		- attuazione diretta; - attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria; - attuazione previo P.U.A. o P.d.R.
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

Art.28.1.1 – Destinazioni d'uso ammesse

1. 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, anche connesse all'attività agricola e funzionali alla stessa e relative strutture non agricole produttive, 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.
2. 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.

Art.28.1.2 – Modalità di intervento

1. All'interno degli ambiti di edificazione diffusa sono sempre ammessi gli interventi atti a 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, attuabili secondo le seguenti modalità:

- attuazione diretta;
- attuazione diretta convenzionata;
- attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria;
- attuazione previo P.U.A. o P.d.R.
- procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive

2. 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 per 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.

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		Ammessa previa redazione di PUA
Modalità di attuazione		- attuazione diretta; - attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria; - attuazione previo P.U.A. o P.d.R. Ciascuna modalità di attuazione presuppone la stipula di apposita convenzione.
Dotazioni a verde		almeno il 5% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde alberato
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	-	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

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”.

- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



- **PARAMETRI URBANISTICI / NORMATIVE / PEREQUAZIONE**

CALCOLO PEREQUAZIONE
<i>Si calcola la perequazione ai sensi dell'Allegato 1, DCC n° 9/2013, assimilando l'intervento in oggetto al punto n° 3.a. della tabella e ipotizzando una superficie indicativa di circa 130 mq a destinazione commerciale</i> <i>L'importo perequativo, calcolato sul volume urbanistico del fabbricato soggetto a cambio d'uso, risulta essere:</i> € 5.265 <i>Da versare nelle modalità previste dall'Accordo da sottoscrivere con l'Amministrazione</i>

PUNTO DI VARIANTE N° 3

MASSAGRANDE LAURA

ACCORDO N° 13

N° richiesta:

3

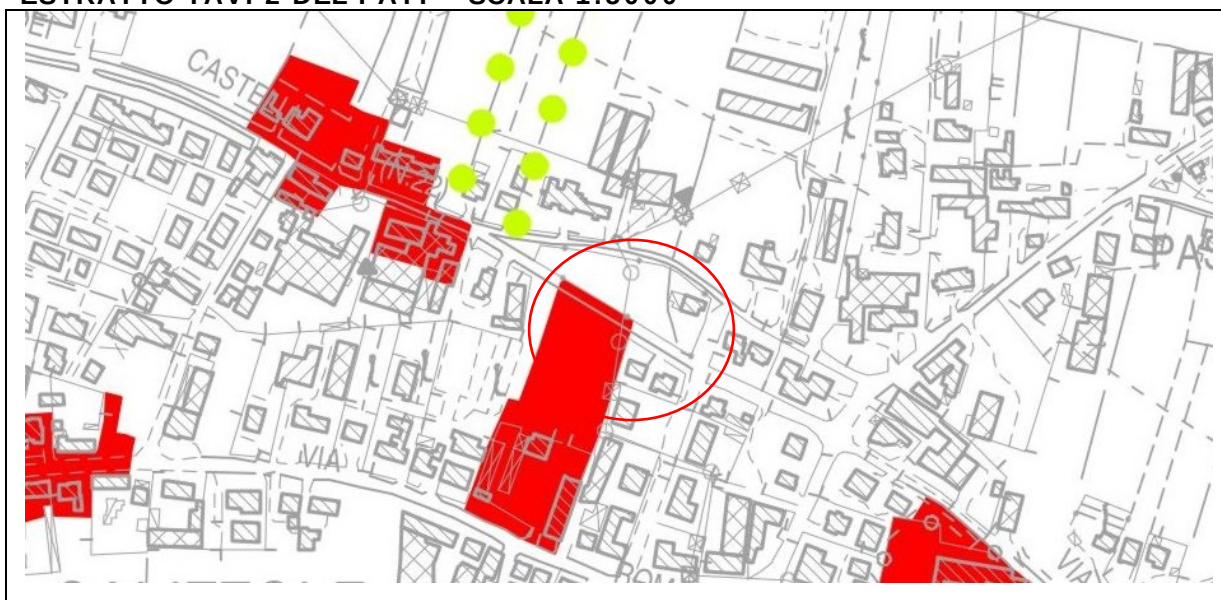
Nominativo:

MASSAGRANDE LAURA

ESTRATTO TAV. 1 DEL PATI – SCALA 1:5000



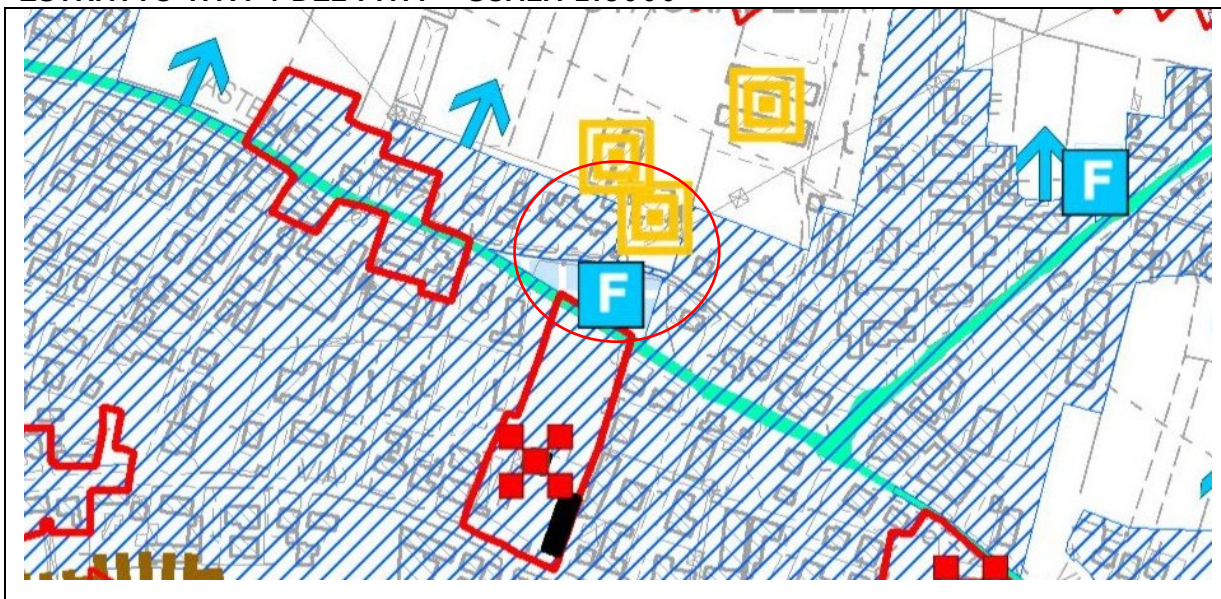
ESTRATTO TAV. 2 DEL PATI – SCALA 1:5000



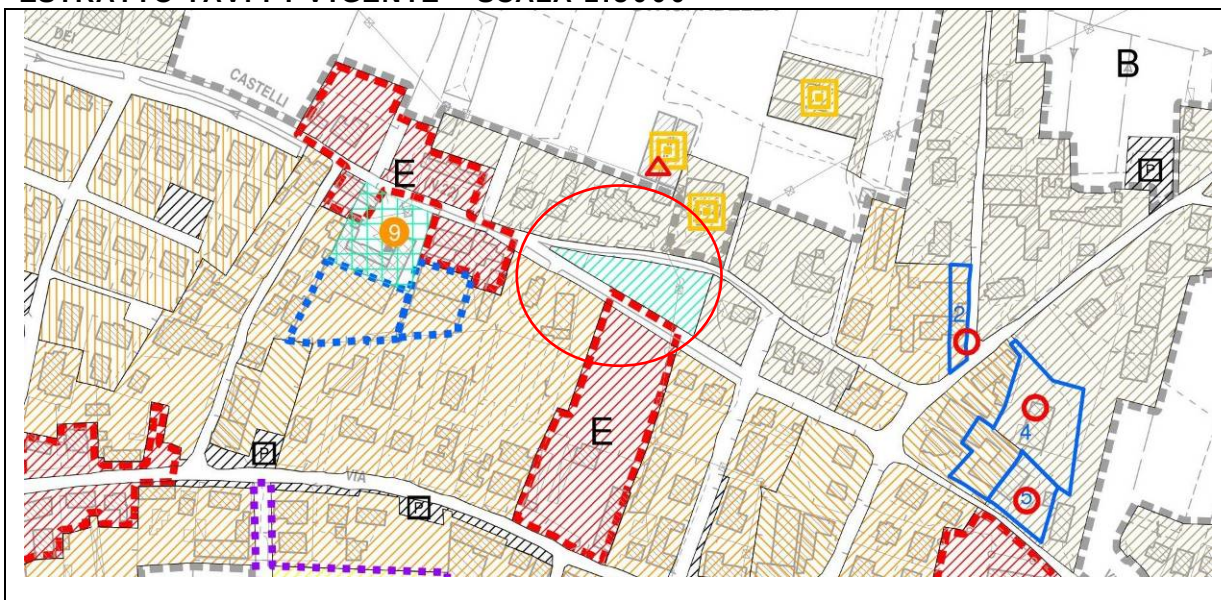
ESTRATTO TAV. 3 DEL PATI – SCALA 1:5000



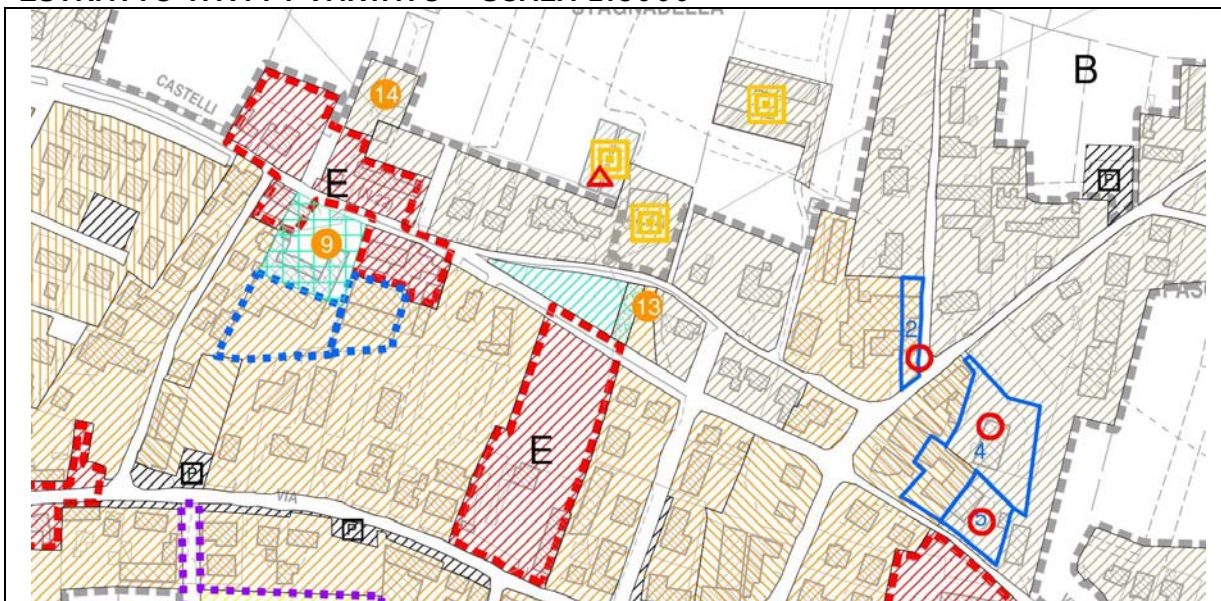
ESTRATTO TAV. 4 DEL PATI - SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. PI VIGENTE - SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. PI VARIATO - SCALA 1:5000



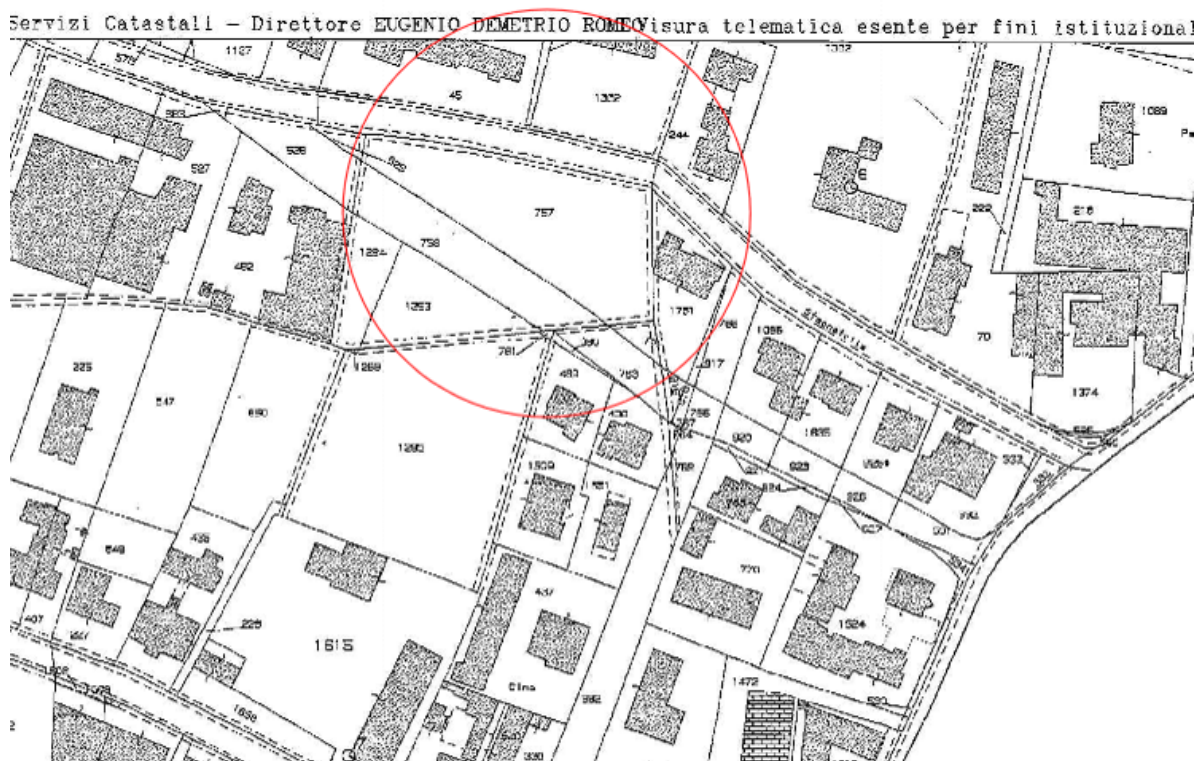
- **RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA**

L'ambito oggetto di variante, corrispondente al punto n° 3, è identificato sulle tavole di PI come Accordo n° 13.

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 (360 mq) in ampliamento rispetto al lotto adiacente, e una apposizione di vincolo a verde privato vincolato su una porzione di area a confine con la ZTO C1, per circa 440 mq.

- **INQUADRAMENTO CATASTALE**

L'area è inquadrata catastalmente al Foglio n° 7, mapp. 757



- **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**



• 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 Tav. 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.

• VALUTAZIONE COERENZA CON IL PI APPROVATO

Il PI vigente conferma le indicazioni di PRG, identificando l'area come Verde Pubblico F3. Si faccia 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.

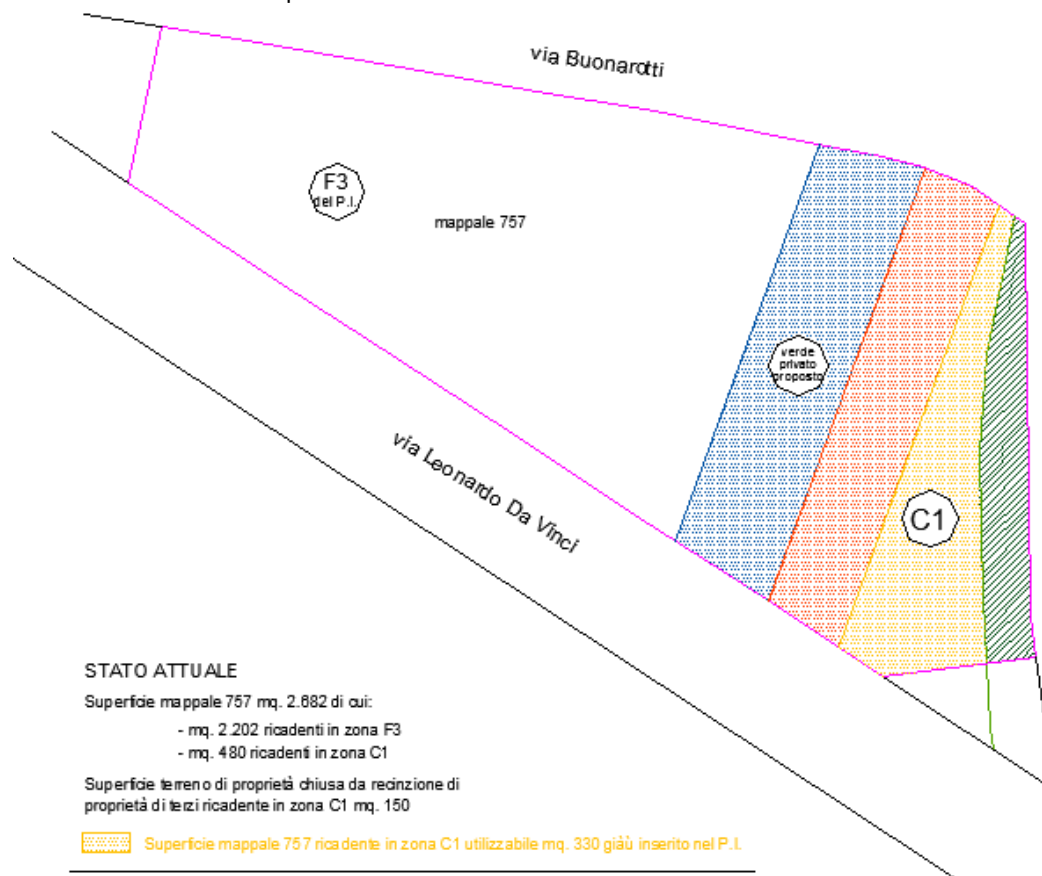
In esse si possono realizzare appositi percorsi pedonali o ciclabili nonché attrezzature ginniche; gli unici fabbricati consentiti sono quelli atti ad ospitare i servizi igienici, i locali per il deposito degli attrezzi, per la manutenzione, nonché eventuali chioschi per il ristoro.

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.

La presente variante amplia una porzione di 360 mq della ZTO C1 già esistente, trasformandola in B1, con lo scopo di ottenere un lotto minimo di 600 mq, come da normativa. Viene inoltre introdotto il concetto di Verde PRIVATO Vincolato, inteso come vincolo che priva di capacità edificatoria le zone edificabili, dovendo essere mantenuto a verde, seppure di proprietà privata.

La presente variante pertanto introduce un nuovo articolo alle NTO: Art. 25.6 – Vincolo a verde privato vincolato.

Schema di lettura dell'ampliamento richiesto:



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.

- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



• **PARAMETRI URBANISTICI / NORMATIVE / PEREQUAZIONE**

CALCOLO PEREQUAZIONE	
<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 ipotizzando un valore minore per l'area per la quale viene inserito il vincolo di verde privato vincolato (6€/mq).</i> <i>L'importo perequativo, calcolato sull'area trasformata, risulta essere:</i> € 8.440 (ZTO B1) € 2.652 (ZTO VPV) TOT. 11.092 € <i>Da versare nelle modalità previste dall'Accordo da sottoscrivere con l'Amministrazione</i>	
<i>Annotazione:</i> L'Accordo presentato in bozza a nome dell'attuale Sig.ra Massagrande Laura potrà essere sottoscritto a seguito dell'adozione dal Geom. Oriano Carmagnani, al quale l'attuale proprietaria ha dato delega alla presentazione della proposta progettuale.	

La norma di riferimento è data dalle ZTO B1 :

Zona B1 – Residenziale di completamento

Zone B1 - Residenziale di completamento		$\frac{B1}{1}$
Lotto minimo	mq	600
Indice di edificabilità fondiaria massimo	mc/mq	1,5
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	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	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, 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 Pl. 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

PUNTO DI VARIANTE N° 4
ZAFFANI LORENZO E CHIARA
ACCORDO N° 14

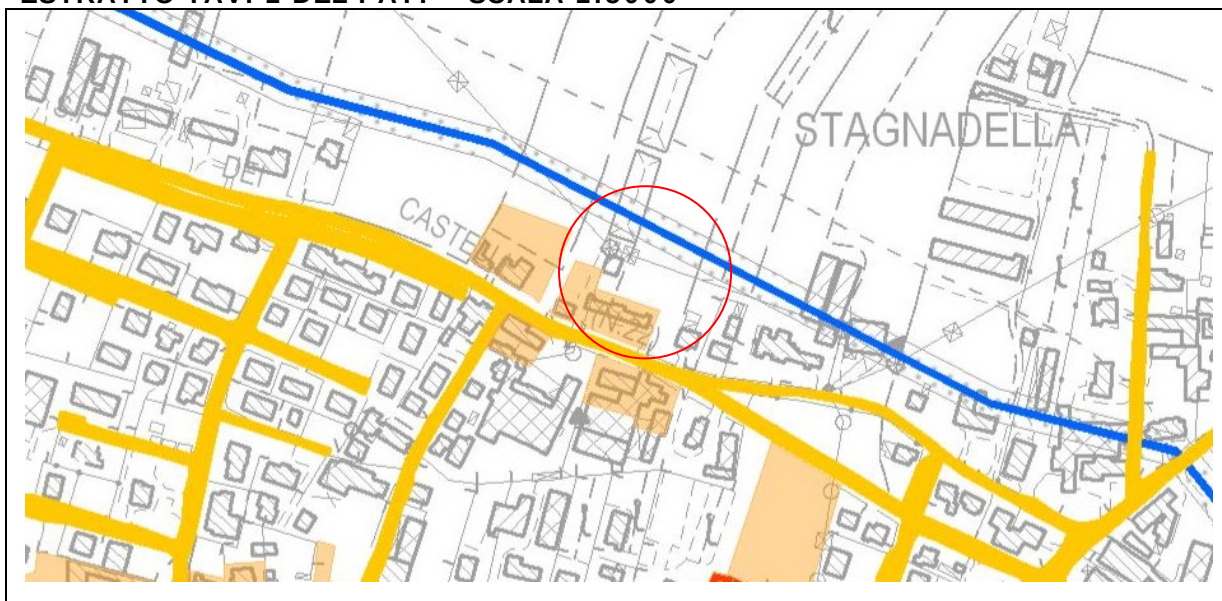
N° richiesta:

4

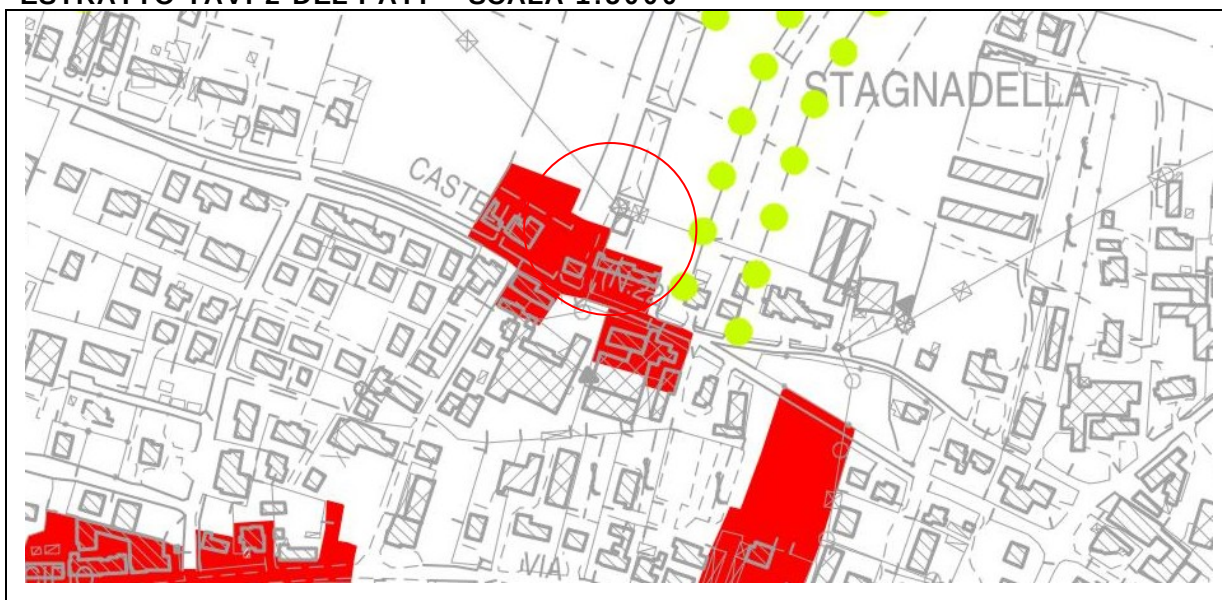
Nominativo:

ZAFFANI LORENZO e ZAFFANI CHIARA

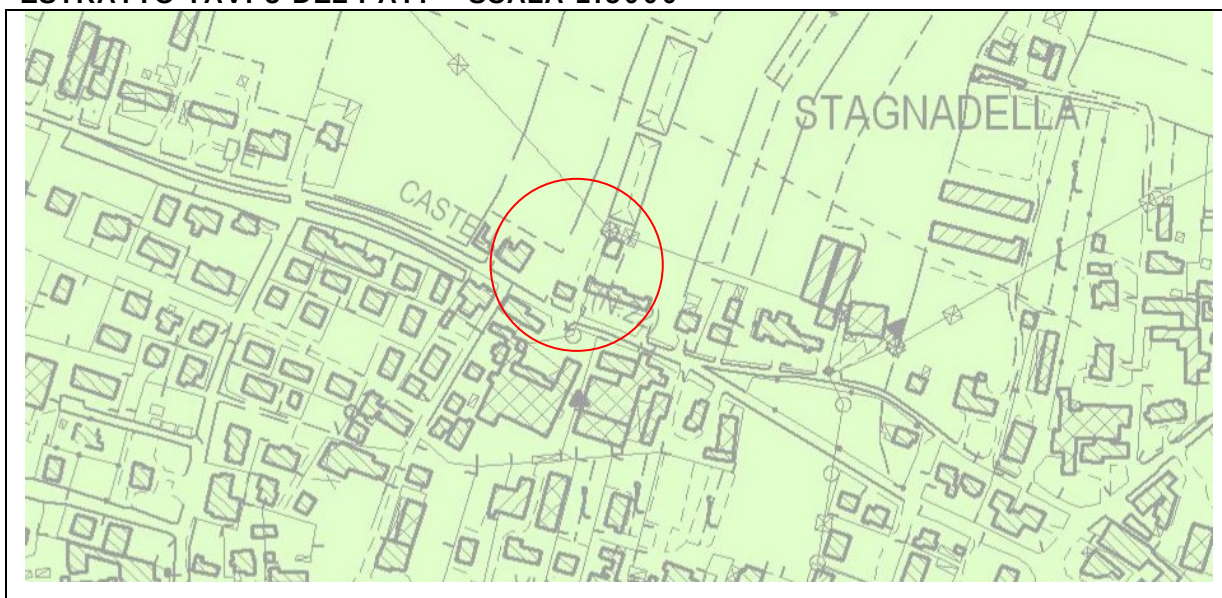
ESTRATTO TAV. 1 DEL PATI – SCALA 1:5000



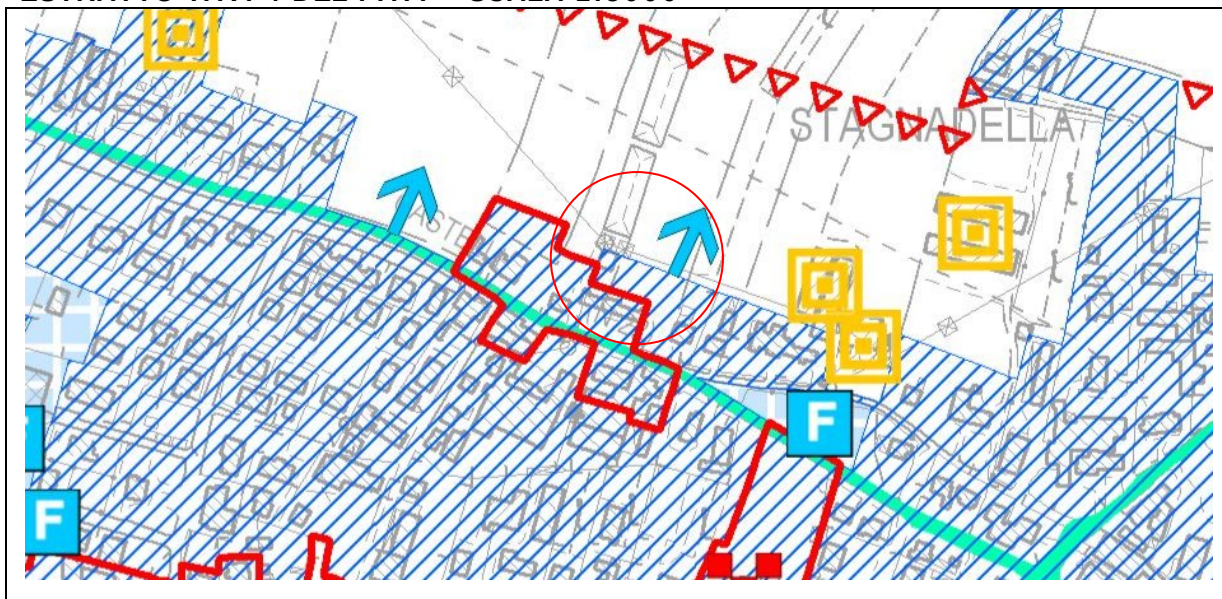
ESTRATTO TAV. 2 DEL PATI – SCALA 1:5000



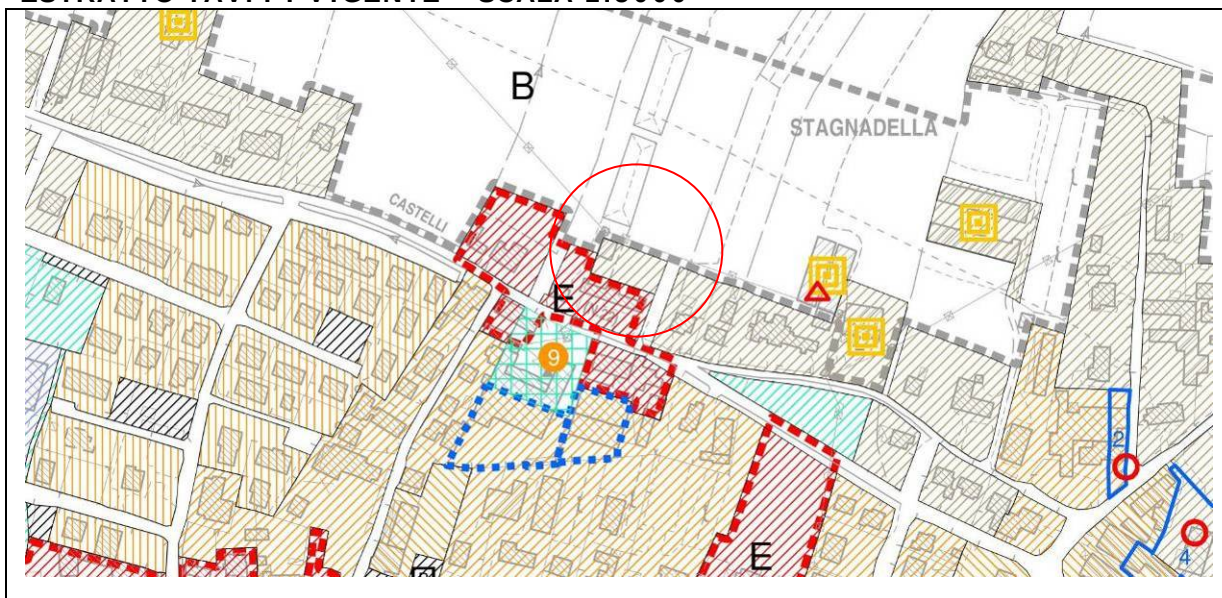
ESTRATTO TAV. 3 DEL PATI – SCALA 1:5000



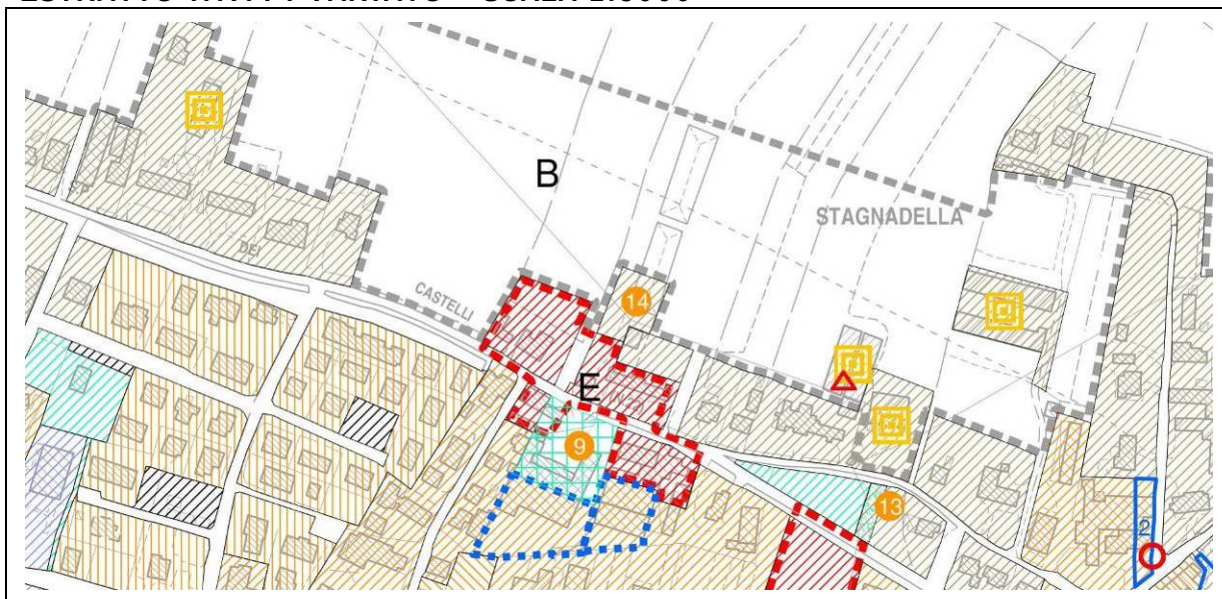
ESTRATTO TAV. 4 DEL PATI - SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. PI VIGENTE - SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. PI VARIATO - SCALA 1:5000



- **RELAZIONE TECNICO-URBANISTICA**

L'ambito oggetto di variante, corrispondente al punto n° 4, è identificato sulle tavole di PI come Accordo n° 14.

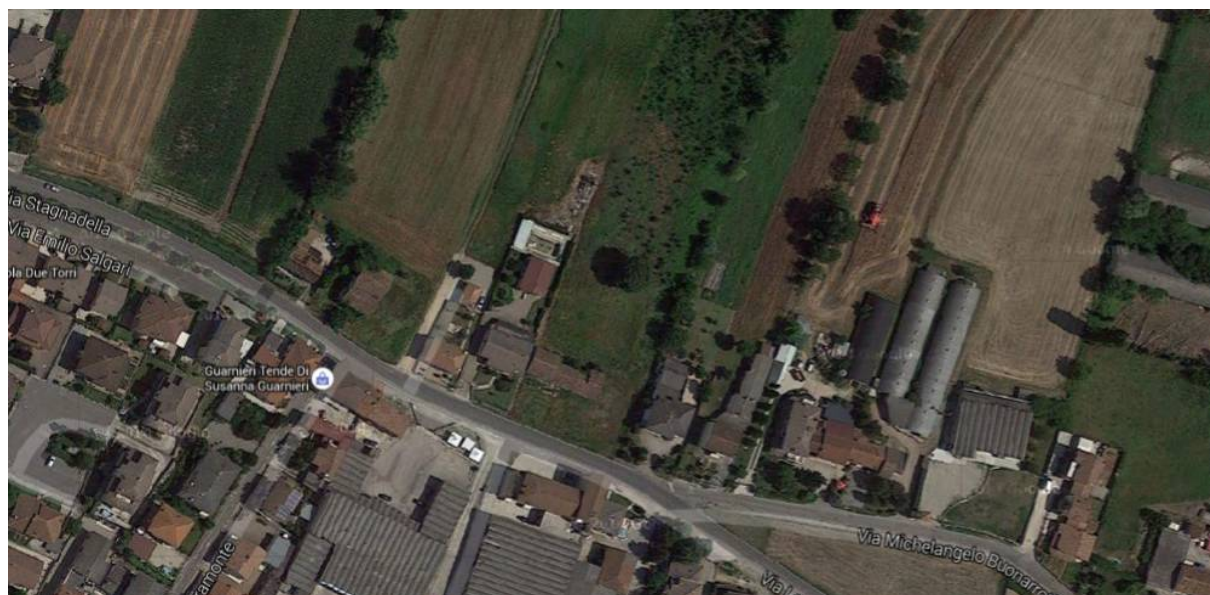
Si tratta dell'ampliamento di una ZTO C1 già esistente lungo Via Stagnadella, per un totale di circa mq. 1433.

- **INQUADRAMENTO CATASTALE**

L'area è inquadrata catastalmente al Foglio n° 7, mapp. 1943 – 1478.



- **INQUADRAMENTO TERRITORIALE**



- **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. La tavola dei vincoli evidenzia la presenza di un corso d'acqua a nord dell'ambito, da verificare in sede di progettazione.

L'area oggetto di richiesta si trova in Via Stagnadella 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 ambito di programmazione – Linee preferenziali di sviluppo per destinazioni d'uso residenziali.

- **VALUTAZIONE COERENZA CON IL PI APPROVATO**

Il PI vigente individua l'ambito all'interno di un'area di programmazione, da attuare con i Piani degli Interventi.

- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



• **PARAMETRI URBANISTICI / NORMATIVE / PEREQUAZIONE**

CALCOLO PEREQUAZIONE	
<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).</i> <i>L'importo perequativo, calcolato sull'area trasformata, risulta essere:</i> € 17.196 (ZTO C1 = 1.433 mq) <i>Da versare nelle modalità previste dall'Accordo da sottoscrivere con l'Amministrazione</i>	

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	mc/mq	1
massimo		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	$\frac{H_1 + H_2}{2}$, 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



Comune di
Salizzole

Provincia di
Verona

Var 1
PI - II fase

Variante Parziale n° 1 alla Seconda fase PI

Estratti Normativi Variante



MODIFICHE INTRODOTTE DALLA VARIANTE

- 1) INSERIMENTO NUOVA SCHEDA ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA IN ALLEGATO ALLE NTO: SCHEDA N 42 – FAGNANI*
- 2) MODIFICA ART. 28 NTO: AMBITI DELL'EDIFICAZIONE DIFFUSA PRODUTTIVA*
- 3) INSERIMENTO ART. 25.6 - VINCOLO A VERDE PRIVATO VINCOLATO*



Comune di
Salizole

Provincia di
Verona

Var 1
PI - II fase

Elaborato



Scala



Integrazione Schedatura Attività Produttive Fuori Zona

Allegato alle NTO



Luglio 2015

**ATTIVITÀ PRODUTTIVE FUORI ZONA**
Scheda insediamento produttivo n°: 42**PARTE DI ANALISI**

DENOMINAZIONE DITTA O NOME TITOLARE	Officina Autoriparazioni Fagnani Massimo														
ATTIVITA' SPECIFICA	Officina														
UBICAZIONE	Via Capitello, n° 481c														
SEDE SOCIALE															
INDIVIDUAZIONE DI PIANO - Z.T.O.	Agricola sul Piano degli Interventi all'interno di un'area in programmazione dal PATI Linee di Sviluppo per specifiche destinazioni d'uso – PATI approvato														
INDIVIDUAZIONE CATASTALE	Sez. n°: unica	Foglio n°: 8	Mapp. n°: 121-301												
SETTORE ECONOMICO ATTIVITA'	<table><tr><td>Industria o artigianato di produzione</td><td>☒</td><td>Commercio</td><td>☐</td><td>Albergo</td><td>☐</td></tr><tr><td>Artigianato di servizio</td><td>☐</td><td>Pubblico esercizio, bar, ristorante</td><td>☐</td><td>Altro:</td><td>☐</td></tr></table>			Industria o artigianato di produzione	☒	Commercio	☐	Albergo	☐	Artigianato di servizio	☐	Pubblico esercizio, bar, ristorante	☐	Altro:	☐
Industria o artigianato di produzione	☒	Commercio	☐	Albergo	☐										
Artigianato di servizio	☐	Pubblico esercizio, bar, ristorante	☐	Altro:	☐										

DATI ATTIVITA' ESISTENTE**Dati riferiti all'attività**

Mq. Superficie coperta	370 mq
Mq. Superficie altri piani	50
Altezza max edificio	6,80
N° piani max	2

Epoca di costruzione fabbricati

Anno nucleo originario	1960
Usufruito condono edilizio	☐
Usufruito L.R. 1/82 o L.R. 11/87	no

Addetti alla attività

N° titolari	1
N° familiari coadiuvanti	1
N° dipendenti a tempo pieno	-
N° dipendenti part time	1

Dati riferiti all'abitazione

Mq. Sup. Coperta (se corpo autonomo)	-
Mq. Superficie altri piani	-
Altezza max edificio	-
N° piani max	-
Anno di inizio attività	1983
Nei fabbricati (anche di altre ditte) Della ditta nel comune di Salizzole	1964
Della ditta in altri comuni	-

Motivazione ampliamento

Aumento produzione	si
Ampliamento attività	si
Nuovi settori produttivi	no
Ristrutturazione aziendale	si
Aumento manodopera	no

Dati stereometrici complessivi

Superficie coperta totale	370 mq
Superficie utile totale	420 mq
Superficie fondiaria totale	2429 mq
Rapporto di copertura tot.	20 %

Titolo di godimento edificio

Proprietà	si
Affitto	no
Altro	no

SITUAZIONE GENERALE IMPIANTI E LOCALI

Dotazione di servizi

Spogliatoi con servizi	☐ si ☐
Dotazione area verde: mq	> 5%
Dotazione area parcheggio : mq	> 5%
Mensa	☐ no ☐

Infrastrutture tecnologiche di base

Cabina elettrica	☐ no ☐
Centrale termica	☐ si ☐
Depuratore	☐ no ☐
Altro:	

Situazione degli impianti produttivi

Ottima dotazione avanzata
Discreta comunque efficienti
Sufficiente dotazione non superata
Insufficiente impianti obsoleti

Fonti di rifornimento energetico

Energia elettrica
Gasolio
Gas
Altro: fotovoltaico

Situazione dei locali

Ottima locali adeguati e funzionali
Discreta locali funzionali
Sufficiente
Insufficiente locali inadeguati

Allacciamenti ai pubblici servizi

Acquedotto	☐ si ☐
Elettricità	☐ si ☐
Fognatura	☐ si ☐
Gas	☐ si ☐

TIPO DI RIFIUTI E SMALTIMENTO

Tipo di rifiuti extra urbani

Sistema di smaltimento

rifiuti solidi (fanghi compresi)							
fluidi di lavorazione e/o acque di raffreddamento							
fumi e rifiuti aeriformi (polveri comprese)							
altro:							

ANALISI DELLA SITUAZIONE VIARIA

Situazione viaria

Accesso da strada privata
Accesso da strada pubblica
Sede stradale adeguata
Sede stradale da allargare
Sede stradale da asfaltare

Presenza di fattori di sicurezza

☐ no ☐	Presenza di innesti
☐ si ☐	Presenza di specchi
☐ si ☐	Presenza di illuminazione
☐ no ☐	Presenza di segnaletica stradale
☐ no ☐	Presenza di rallentatori

Necessità di fattori di sicurezza

☐ no ☐	Necessità di innesti	☐ no ☐
☐ no ☐	Necessità di specchi	☐ no ☐
☐ si ☐	Necessità di illuminazione	☐ no ☐
☐ no ☐	Necessità di segnaletica stradale	☐ no ☐
☐ no ☐	Necessità di rallentatori	☐ no ☐

GRADO DI COMPATIBILITÀ DELL'ATTIVITÀ

Con l'edificio

Compatibile.
Attualmente incompatibile ma potrebbe essere reso compatibile.
Incompatibile (per le caratteristiche proprie dell'edificio)

Con l'ambiente

☒	Impatto sulle abitazioni circostanti (rumore, fumo, ecc...)	☐
☐	Impatto visivo sul paesaggio naturale circostante	☐
☐	Impatto sulla viabilità esistente	☐

ELABORATO GRAFICO DI PROGETTO
SCHEDA ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA N° 42 - FAGNANI
Scala 1 : 1000



ARTICOLO MODIFICATO DALLA PRESENTE VARIANTE:

STATO DI FATTO

Art. 28 - Ambiti dell'edificazione diffusa

(...)

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'edificio 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		- attuazione diretta; - attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria; - attuazione previo P.U.A. o P.d.R. Ciascuna modalità di attuazione presuppone la stipula di apposita convenzione.
Dotazioni a verde		almeno il 5% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde alberato
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".

STATO DI PROGETTO

Art. 28 - Ambiti dell'edificazione diffusa

(...)

Art. 28.2 – Ambiti dell'edificazione diffusa produttiva

8. 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".
9. 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.
10. 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.
11. 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		Ammessa previa redazione di PUA
Modalità di attuazione		- attuazione diretta; - attuazione diretta con schedatura puntuale, se ritenuta necessaria; - attuazione previo P.U.A. o P.d.R. 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.
Dotazioni a verde		almeno il 5% della superficie fondiaria deve essere sistemato a verde alberato
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	-	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

12. 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";
13. 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.
14. 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.*

ARTICOLO INSERITO DALLA PRESENTE VARIANTE:

Art. 25.5 – 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.