



Comune di
Salizsole

Provincia di
Verona

PI - II fase

Elaborato

REL

PRO

Relazione Programmatica



GRUPPO DI LAVORO

Progettisti Incaricati

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

Comune di Salizsole
Sindaco Mirko Corrà



Progettisti incaricati

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

37132 Verona
Via Mons. Giacomo Gentilin, 62



Ottobre 2013

Sommario

PREMESSA	5
1.1 – La procedura	7
1.2 - Temi principali – Accordi e perequazione	7
1.2.1 – <i>Le manifestazioni di interesse finalizzate alla redazione di accordo Pubblico/privato pervenute in occasione del PI – Seconda fase.....</i>	<i>9</i>
1.3 – Gli accordi oggetto di analisi nel PI II fase	11
1.4 – Le varianti puntuali e le modifiche normative.....	17
1.5 – SAU.....	18
1.5.1 <i>Verifica della SAU PI seconda fase</i>	<i>18</i>
1.6 - I DATI DEL DIMENSIONAMENTO.....	20
1.6.1 <i>Verifica del Dimensionamento residenziale nel primo PI</i>	<i>20</i>
1.6.2 <i>Verifica del Dimensionamento produttivo nel primo PI</i>	<i>24</i>
1.6.3 <i>Verifica del Dimensionamento dei servizi nel primo PI</i>	<i>25</i>
1.5 – Gli elaborati di Piano.....	29

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 .

In previsione della redazione della seconda fase del Piano degli Interventi, con D.C.C. n. 9 del 06.03.2013 sono state approvate le linee guida per la presentazione delle manifestazioni di interesse per gli accordi di pianificazione per il Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 ed i criteri per la definizione del contributo perequativo, che l'Amministrazione alla luce ed in applicazione delle disposizioni contenute nel P.A.T.I. e delle valutazioni specifiche delle Manifestazione di Interesse presentate, provvede a definire i criteri perequativi omogenei per le diverse classi di trasformazione, da applicarsi nell'ambito del Piano degli Interventi.

Infatti l'art. 6 della LR. 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.

Gli 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 provvedimenti di adozione dello strumento urbanistico di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato.

L'Amministrazione Comunale di Salizzole, nella seconda fase del Piano degli Interventi ha scelto 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;

Le norme tecniche del P.A.T.I. Approvato, all'art. 75 bis, prevedono la possibilità che siano avviati accordi tra pubblico e privato, per l'attuazione di proposte di progetti di rilevante interesse pubblico, di cui all'art. 6 della LR. n. 11/2004 e all'applicazione della perequazione urbanistica;

Il P.A.T.I. ha individuato, con finalità comune di integrare e coordinare le risorse pubbliche con quelle private per l'attuazione di interesse pubblico: tra gli obiettivi di interesse pubblico potranno essere perseguiti anche in altre zone del territorio consolidato, laddove si è in presenza di destinazioni urbanistiche o di strutture edilizie non più adeguate al tessuto circostante. In questi casi la riconversione dell'area a nuovi usi consentirà, oltre a riqualificare il tessuto edilizio a reperire aree a servizi o opere di interesse pubblico.

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.

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 soggetto pubblico e i proprietari/operatori privati.

L’Amministrazione ha quindi avviato il processo di redazione al Piano degli Interventi, in attuazione delle scelte operate nel PATI, definendo le fasi attraverso le quali rendere concrete le indicazioni del PATI. L’operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PATI si svolge quindi in più fasi successive, attraverso più PI che predispongono l’attuazione complessiva dello scenario di sviluppo. In ogni caso ciascuna delle fasi di attuazione dei 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.

Il primo Piano degli Interventi ha provveduto a dare risposte legate a:

- Conferma degli ambiti dell’edificazione diffusa e dell’edificazione consolidata, definendo le possibilità di intervento e le modalità operative.
- Allineamento della strumentazione urbanistica comunale vigente (PRG e NTA) con le norme del PATI, in modo da rendere fluido il passaggio dal piano regolatore alla nuova disciplina urbanistica ai sensi della LRV n° 11/2004.
- Edifici non più funzionali all’attività agricola, al fine di definire i criteri di intervento che possano essere utilizzati dall’Amministrazione in modo flessibile.

La seconda fase del PI ha come obiettivo prioritario la raccolta e la formalizzazione di proposte concrete che prevedano l’intervento congiunto di pubblico e privato, come previsto dall’art. 6 della LRV n° 11/04 e s.m.i.

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;
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. Analisi delle proposte di accordo e predisposizione di incontri puntuali tra Amministrazione/Proponenti/Tecnici, finalizzati alla definizione delle possibilità operative da attuare attraverso forme di accordo pubblico/Privato: i soggetti proponenti, titolari delle proposte risultate più idonee, presentano prima dell'adozione del PI da parte del Consiglio Comunale una specifica "Proposta di accordo" contenente atto unilaterale d'obbligo e schema di Accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004, secondo la bozza predisposta dall'Amministrazione";
5. vaglio tecnico delle proposte da proporre in sede di Giunta Comunale, finalizzato alla definizione dell'interesse pubblico rivestito dalla proposta;
6. Stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il PI.
7. Successivamente il PI viene adottato dal Consiglio Comunale.
8. 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.
9. Quindi il PI viene approvato con Delibera di Consiglio Comunale, divenendo efficace in base ai disposti della LRV n° 11/2004.

1.2 - Temi principali – Accordi e perequazione

L'Amministrazione di Salizzole ha scelto di dare priorità alle politiche finalizzate a potenziare la dotazione di città pubblica relativamente a opere e attrezzature di interesse collettivo e a riqualificare e tutelare il territorio urbanizzato e non, in conformità a quanto previsto dal PATI e dalla VAS.

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

In tal senso 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 (PI) 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; se assunti a PI vigente, costituiscono variante allo stesso adottando di conseguenza le opportune procedure previste dalla LRV n° 11/2004.

Per individuare le aree nelle quali prevedere con il PI la realizzazione delle previsioni dal contenuto discrezionale programmate nel PATI, il Comune attiva, prioritariamente, procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di accordo pubblico-privato che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI.

A riguardo l'Amministrazione di Salizzole introduce la possibilità di accordi nel caso delle seguenti situazioni:

- l'attuazione di interventi di nuova trasformazione di cui all' Art. 45 – Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale e all'Art. 47 – Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso delle N.T. del PATI;
- di riorganizzazione urbana e/o di ristrutturazione urbanistica con eliminazione e/o sostituzione elementi di dismissione e degrado di cui all'Art. 42 – Aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana e territoriale delle N.T. del PATI;
- Edificazione in aree agricole di nuovo volume residenziale in ambiti di edificazione consolidata o diffusa soggetti a ripermetrazioni puntuali;
- Edificazione in aree agricole di volume residenziale in nuovi calibrati ambiti di edificazione diffusa di cui all'Art. 41 – Ambiti di edificazione diffusa, Compiti del pi, punto 4 lett. bb) delle N.T. del PATI, da farsi sulla base delle caratteristiche e necessità delle unità agricole produttive esistenti;
- di riconversione di edifici esistenti con cambio di destinazione d'uso a residenziale o compatibile, da attuarsi in ambiti di urbanizzazione consolidata o di edificazione diffusa, nei Centri storici, Corti rurali e manufatti significativi ed in zona agricola se non già puntualmente individuati dal PRG vigente.

Le trasformazioni del territorio, generate dalle previsioni del PI rispetto alla disciplina urbanistica previgente, sono soggette a contributo perequativo straordinario di urbanizzazione (Contributo perequativo), posto a carico del soggetto attuatore. Tale Contributo perequativo viene corrisposto al Comune o attraverso il versamento del corrispettivo monetario finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico, o attraverso il finanziamento privato di opere pubbliche, o attraverso la cessione di aree o beni, o attraverso altre forme di contribuzione privata alla realizzazione della "città pubblica", mantenendo l'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina.

L'Amministrazione Comunale ed i privati proponenti potranno concordare, indipendentemente dalle opere di urbanizzazione e dagli standard urbanistici minimi da darsi comunque e ai sensi della normativa vigente, la quota di plusvalore che può essere recuperata alla collettività.

Il Comune dovrà vincolare il contributo perequativo all'utilizzo a fini di interesse pubblico per opere di urbanizzazione e dotazioni urbanistiche, o finalizzate alla realizzazione di opere aventi come finalità il beneficio pubblico, quali interventi di riqualificazione urbana, tutela ambientale, edilizia con finalità sociali, servizi di livello urbano, realizzazione di opere e servizi pubblici in ambiti urbani degradati o carenti ecc..

Per individuare le aree nelle quali realizzare interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune ha attivato una procedura ad evidenza pubblica, cui hanno potuto partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di accordo pubblico-privato

che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI.

L'Amministrazione Comunale ed i privati proponenti potranno concordare la quota di plusvalore che può essere recuperata alla collettività.

Il Comune vincola il contributo perequativo all'utilizzo esclusivo per opere di urbanizzazione e dotazioni urbanistiche, finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico aventi come finalità il beneficio pubblico, quali interventi di riqualificazione urbana, tutela ambientale, edilizia con finalità sociali, servizi di livello urbano, realizzazione di opere e servizi pubblici in ambiti urbani degradati o carenti.

Presupposto che la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi, indipendentemente dall'entità dell'intervento proposto, in funzione:

- a) della qualità dell'intervento proposto, sotto i profili urbanistico, architettonico, della sostenibilità energetica (utilizzo di energie alternative e contenimento dei consumi energetici) e ambientale (contributo alla costruzione della rete ecologica, realizzazione di bacini di laminazione, inserimento del verde privato con funzione ecologica, sicurezza e salubrità dell'insediamento);
- b) della convenienza pubblica in termini di quota percentuale di plusvalore economico a favore del Comune.

La semplice presentazione delle proposte di accordo non può costituire presupposto o motivo di qualsivoglia pretesa nei confronti del Comune, neanche a titolo di rimborso spese, sia che la proposta venga selezionata, sia che il Comune non dia alcun seguito all'avviso di raccolta delle proposte o lo sottoponga a successive modificazioni, sia che il Comune proceda con diversi mezzi e modalità per il perseguimento dei medesimi obiettivi.

1.2.1 – Le manifestazioni di interesse finalizzate alla redazione di accordo Pubblico/privato pervenute in occasione del PI – Seconda fase

Dopo la pubblicazione dell'avviso per la raccolta delle proposte di accordo, l'iter procedurale ha previsto i seguenti tre passaggi:

- presentazione delle proposte di accordo;
- valutazione delle proposte di accordo in sede di Giunta Comunale;
- nel caso di valutazione positiva, gli Accordi sono stati sottoposti al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico e recepiti con il provvedimento di adozione del PI, al quale accedono e del quale costituiscono parte integrante, risultando soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione.

L'accordo è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel PI approvato.

A seguito di bando pubblico, sono pervenute al protocollo comunale n. 15 proposte che vengono di seguito elencate:

Data	Prot.	Richiedente
03/04/13	2034	Morini Andrea e Morini Renato
08/04/13	2153	Bellaro Roberto
15/04/13	2323	Dalbon Stefano e Dalbon Claudio
18/04/13	2429	Fagnani Gianluca
18/04/13	2431	Fagnani Gianluca

02/05/13	2711	Martini Daniele
03/05/13	2777	Cazzola Paola e Cazzola Alessandra
06/05/13	2805	Rossato Oretta
06/05/13	2806	Immobiliare L.M.
06/05/13	2799	Zanda Livio-Cristofoli Lide
04/06/13	3472	Zocca Paolo
11/06/13	3618	Pasetto Andrea
18/06/13	3778	Seghetto Paolo
05/07/13	4232	Dalbon Stefano e Dalbon Claudio - Integrazione
23/07/13	4538	De Marchi Maggiorino
01/08/13	4693	Guarnieri Monica
23/09/2013	5695	Integrazione Bellaro Roberto

Sono stato pertanto valutate le manifestazioni di interesse/proposte di accordo in base alle seguenti caratteristiche:

1. compatibilità con la disciplina del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata.
2. Compatibilità con i vincoli e le prescrizioni di tutela e protezione del paesaggio, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali, delle infrastrutture previsti da provvedimenti o Piani sovraordinati alla pianificazione comunale;
3. 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);
4. riferimento ad una estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata;
5. previsione di cessioni di aree, realizzazioni di interventi di interesse pubblico, in relazione alla ripartizione del plusvalore a favore del Comune,
6. localizzazione in contiguità con l'urbanizzazione esistente ed in ambiti già previsti in trasformazione dal PATI;
7. non compromissione delle successive elaborazioni urbanistico-progettuali;

A seguito della pubblicazione delle DGC. n. 66 – 110 – 118 del 08.05.2013 – 24.07.2013 – 22.08.2013, dichiarate immediatamente eseguibili, aventi ad oggetto: *"Valutazioni proposte di manifestazioni di interesse per gli accordi di pianificazione per il Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004"*, sono state condivise le seguenti "Manifestazioni di Interesse", in quanto compatibili sotto il profilo della compatibilità urbanistica, della convenienza economica, coerenti con gli obiettivi espressi nel "Documento del Sindaco", con il dimensionamento previsto dal PATI per i relativi ATO (Ambiti Territoriali Omogenei) e della SAU (Superficie Agricola Trasformabile) e con le linee guida ed i criteri stabiliti dalla sopramenzionata DCC. N. 9/2013, sono state valutate le proposte di accordo.

La giunta ha inoltre individuato, sulla base del plusvalore determinato dalla variazione urbanistica, la quota di beneficio pubblico e ha stabilito i criteri per garantire la congruità perequativa e la compatibilità economica per il proponente.

Delle proposte pervenute, alcune sono risultate incompatibili, altre non presentano i contenuti per la conclusione di un accordo e pertanto saranno valutate in via ordinaria nel Piano degli

Interventi, altre ancora non hanno raggiunto la definizione tale per concludere l'accordo e verranno rinviate a successivi atti di pianificazione.

Per ciascuna richiesta è stato inoltre elaborato uno schema di accordo, ai sensi dell'art. 6 della LR. n. 11/2004 da adottare alle diverse caratteristiche delle proposte, e sono state definite 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:

03/04/13	2034	Morini Andrea e Morini Renato
08/04/13	2153	Bellaro Roberto
15/04/13	2323	Dalbon Stefano e Dalbon Claudio
18/04/13	2429	Fagnani Gianluca
05/07/13	4232	
18/04/13	2431	Fagnani Gianluca
03/05/13	2777	Cazzola Paola e Cazzola Alessandra
06/05/13	2806	Immobiliare L.M.
06/05/13	2799	Zanda Livio-Cristofoli Lide
18/06/13	3778	Seghetto Paolo
01/08/13	4693	Guarnieri Monica

In riferimento alle richieste non inseribili nel presente PI II fase si richiama quanto deliberato in Giunta, sottolineando come alcune proposte pur accogli bili sotto il profilo tecnico non siano in seguito state confermate dai proprietari richiedenti.

Data	Prot.	Richiedente
02/05/13	2711	Martini Daniele
06/05/13	2805	Rossato Oretta
04/06/13	3472	Zocca Paolo
11/06/13	3618	Pasetto Andrea
23/07/13	4538	De Marchi Maggiorino

1.3 – Gli accordi oggetto di analisi nel PI II fase

Delle manifestazioni di interesse pervenute, le seguenti sono state inserite nel PI come Accordi pubblico/privato ai sensi dell'Art. 6 della LRV n° 11/2004:

VALUTAZIONI TECNICHE			
Proposta Prot. 0002034 del 03/04/2013			
ATO n. 1.1	Località:	Salizzole	Scheda Accordo Morini Andrea e Renato
	Ubicazione:	Via Casale	
			1
La proposta riguarda la possibilità di realizzare un Piano di Recupero di Iniziativa Privata da in un'area affacciata su Via Casale, nel Capoluogo. Il progetto prevede di riqualificare un'area presente all'interno del centro urbano, in corrispondenza di un fabbricato produttivo fuori zona			

schedato con Variante al PRG.

L'area oggetto di richiesta ricade a confine della corte di pertinenza di una corte rurale di antica origine, tutelata dalla Soprintendenza ai Beni Culturali della Provincia di Verona.

L'accordo amplia la perimetrazione del centro storico, prevedendo la realizzazione di una strada

Si faccia riferimento all'Art. 34.9 – Caratteri edilizi per la progettazione in Centro Storico e nelle Corti Rurali. L'intervento prevede l'individuazione di un'area di progetto con possibilità di realizzare due lotti distinti, serviti da una strada di accesso interna.

E' ammessa l'attuazione per stralci funzionali.

La consistenza volumetrica e le misure dell'area oggetto di accordo faranno riferimento a un preciso rilievo celeri metrico da effettuare in sede di attuazione del progetto.

L'interesse pubblico si concretizza nella cessione di una porzione di zona da adibire a parcheggio pubblico (circa 115 mq), e nel versamento di un contributo perequativo. Il valore della perequazione è calcolato €29.120,00, suddiviso in cessione di area per sedime stradale per un valore di circa, e un contributo da versare di €15.540,00

Proposta Prot. 2153 del 08/04/2013

Integrazione: 23 settembre 2013 prot n. 5695

ATO n. 1.3	Località: Engazzà	Scheda Accordo Bellaro Roberto	2
	Ubicazione: Via Torre		

La proposta riguarda la possibilità di realizzare un complesso misto residenziale/commerciale, in attuazione di quanto previsto dal PAT per l'ambito sito in Via Torre, di fronte alla Chiesa di Engazzà.

Considerando l'imminente realizzazione delle opera di sistemazione dell'area antistante la chiesa di Engazzà, si concretizza la possibilità di integrare l'intervento proposto con quello programmato dall'amministrazione comunale, creando complanarità e unione d'intenti rivolti al pubblico interesse nella creazione di un luogo che diventerà il centro della frazione.

Il progetto prevede la costruzione di un fabbricato posizionato al centro del lotto, nel rispetto delle distanze dai confine e dagli altri fabbricati esistenti previste da regolamento, antistante al quale sarà realizzata una piazza a servizio del cittadino.

Il fabbricato avrà al piano terra destinazione d'uso commerciale, prevista dal piano per questo tipo di zona, e i piani superiori saranno destinati a residenziale, per una totale capienza di circa 8 unità, per un totale di circa 3088 mc.

L'area oggetto di intervento era individuata nel PAT come ambito di riqualificazione/riconversione.

Il progetto prevede una volumetria di circa 3100 mc, da realizzare su un'area di circa mq 1760,00.

La consistenza volumetrica e le misure dell'area oggetto di accordo faranno riferimento a un preciso rilievo celerimetrico da effettuare in sede di attuazione del progetto.

La tipologia abitativa dovrà ben integrarsi con il contesto insediativo.

L'uso dei materiali per la realizzazione degli spazi aperti dovrà integrarsi e coordinarsi con la pavimentazione utilizzata dall'intervento pubblico di completamento della piazza antistante la chiesa.

I conteggi degli standard di piano a verde e parcheggio devono essere effettuati in base a quanto previsto dalla normativa ai sensi dell'Art. 31 della LRV n° 11/2004 e smi, (anche in base alle destinazioni d'uso prevsite nell'ambito) con conseguente dislocazione corretta e fruibile all'interno dell'ambito.

L'interesse pubblico si concretizza nel completamento di un ambito a filtro tra il nuovo edificato e la piazza di futura realizzazione davanti alla chiesa di Engazzà, nella cessione di una porzione di terreno ad uso parcheggio della consistenza di 115 mq e nel versamento del contributo perequativo pari a € 25.000,00, oltre alla cessione a uso pubblico dell'area prospiciente il fabbricato, a completamento della piazza in progetto davanti alla chiesa.

Proposta prot. 2323 del 15/04/2013

Integrazione prot. 4232 del 5/07/2013

ATO n. 1.3	Località: Engazzà	Scheda Accordo Dal Bon Stefano e Claudio	3
	Ubicazione: Via della Pace		

La proposta riguarda la schedatura di un'attività già in parte in essere il Loc. Engazzà, in un'area individuata catastalmente al foglio 19, mapp. 156-265-396-459-104 e 131 sub.6, per una superficie complessiva di mq. 3210. Il PI individua un'attività produttiva fuori zona schedata con il N°41. La scheda progettuale deve prevedere interventi di mitigazione degli impatti visivi e di schermatura rispetto ai lotti confinanti.

Parte dell'area è ricadente in ZTO di espansione di progetto, come individuata dal PAT ai sensi dell'Art. 45 NT (Linee di sviluppo residenziale). La rimanente porzione di area ricade invece in ZTO B1 "residenziale di completamento" nel PI approvato.

L'intervento proposto prevede la demolizione di un vecchio edificio artigianale esistente nel lato nord della proprietà, avente una superficie coperta di mq. 198 e un volume di mc. 910,00.

Il progetto prevede l'ampliamento del fabbricato esistente (di mq. 601,00), calcolata al 30% dell'esistente. La possibilità di utilizzare l'80% della superficie coperta così ottenuta ammette la realizzazione di mq. 1406, che sommato alla superficie coperta dell'abitazione esistente (mq. 162,00) porta a un totale di superficie coperta < 50% (Rapporto di copertura ammissibile nel lotto): 1568 mq < 50% ammissibile .

All'accordo è allegata una scheda progetto specifica relativa alla lettura dell'area oggetto di intervento.

L'altezza massima consentita è di m. 5,5.

L'interesse pubblico si concretizza contributo perequativo da versare di €39.075,00.

Proposta: prot. 2429 del 18/04/2013

ATO n. 1.2	Località: Campagnol	Scheda Accordo Fagnani Gianluca	4
	Ubicazione: Via Campagnol		

Il progetto ha l'obiettivo di riorganizzare e riqualificare un ambito sito il Loc. Campagnol. La proposta è relativa alla realizzazione di un fabbricato residenziale di 600 mc a uso non speculativo e con accesso diretto dalla strada principale, in un lotto libero presente all'interno di un ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva.

L'area oggetto di richiesta era stata oggetto di schedatura (Scheda n° 15) con variante al PRG, ma le mutate necessità e attività dei proprietari hanno portato alla richiesta di variare la destinazione della zona eliminando la perimetrazione di attività produttiva non più in essere.

L'intero ambito viene pertanto modificato, sostituendo alla zona diffusa a prevalente destinazione produttiva una zona diffusa a prevalente destinazione residenziale.

L'interesse pubblico si concretizza contributo perequativo da versare di €9.600,00.

Proposta: prot. 2431 del 18/04/2013

ATO n. 1.2	Località: Campagnol	Scheda Accordo Fagnani Gianluca	5
	Ubicazione: Via Campagnol		
<p>Il progetto ha l'obiettivo di riorganizzare e riqualificare un ambito sito il Loc. Campagnol e va considerato l'effetto cumulativo dell'intervento dato dalla compresenza dell'Accordo n° 4. La proposta è relativa alla realizzazione di un fabbricato residenziale frutto del cambio d'uso di una porzione di fabbricato attualmente artigianale, per un volume di circa 628 mc, posto all'interno di un ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva.</p> <p>L'area oggetto di richiesta era stata oggetto di schedatura (scheda n° 15) con variante al PRG, ma le mutate necessità e attività dei proprietari hanno portato alla richiesta di variare la destinazione della zona eliminando la perimetrazione di attività produttiva non più in essere, ma confermando comunque la presenza del fabbricato produttivo esistente.</p> <p>L'intero ambito viene pertanto modificato, sostituendo alla zona diffusa a prevalente destinazione produttiva una zona diffusa a prevalente destinazione residenziale.</p> <p>L'interesse pubblico si concretizza con contributo perequativo da versare di €5.649,75.</p>			
<p>Proposta: prot. 2777 del 3/05/2013</p> <p>Integrazione: prot. 5252 del 3/09/2013</p>			
ATO n. 1.8	Località: Campagnola	Scheda Accordo Cazzola Paola e Alessandra	6
	Ubicazione: Via Spolverine		
<p>L'accordo prevede la localizzazione ex novo di un ambito di edificazione diffusa in loc. Campagnola in via Spolverine, ai sensi dell'Art. 41 – Ambiti di edificazione diffusa delle NT del PATI approvato, comma 4, lett. a), per il quale " (Il PI) 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".</p> <p>Viene prevista l'edificazione di mc 1600 per la costruzione di un'abitazione bifamiliare, e viene localizzato un nuovo ambito edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale della superficie di mq. 5220, a comprendere un fabbricato residenziale già esistente.</p> <p>Le possibilità edificatorie fanno riferimento a quanto espressamente riportato nella nota tecnica per la classificazione dell'allevamento e dell'impianto di Biogas integrati agli atti con prot. 5252 del 3/09/2013.</p> <p>L'interesse pubblico si concretizza con contributo perequativo da versare di €25.600.</p>			
<p>Proposta: prot. 2799 del 6/05/2013</p> <p>Integrazione: prot. 4139 del 02/07/2013</p>			
ATO n. 1.6	Località: Franchine	Scheda Accordo Zanda Livio e Cristofoli Lide	7
	Ubicazione: Via Franchine		
<p>L'accordo prevede la localizzazione ex novo di un ambito di edificazione diffusa in loc. Salizzole, Via Franchine, ai sensi dell'Art. 41 – Ambiti di edificazione diffusa delle NT del PATI approvato, comma 4, lett. a), per il quale " (Il PI) 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</p>			

coerente il disegno urbanistico, fatti salvi gli obiettivi e finalità espresse nel presente articolo".
Viene prevista l'edificazione di mc 800 per la costruzione di un'abitazione unifamiliare, e viene localizzato un nuovo ambito edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale della superficie di circa mq. 1500, a comprendere un fabbricato residenziale già esistente.
L'interesse pubblico si concretizza con il versamento de contributo perequativo di €10.800.

Proposta: prot. 2806 del 06/05/2013

ATO n. 1.3	Località: Engazzà	Scheda Accordo Immobiliare LM	8
	Ubicazione: Via Mezzavilla		

L'accordo riguarda la trasformazione urbanistica di una porzione di territorio in Loc. Engazzà, individuata catastalmente al f. 28, particelle 316, 317, 318, 319, 320, 247 sub. 4-273, con una superficie catastale complessiva pari a mq. 10.216.

L'area comprende una porzione di centro storico (mapp. 316 e parte mapp. 247) e un'area che il PATI pone in trasformazione e che il PI considera in programmazione in attuazione delle "Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale", art. 45 NT PATI).

Il progetto prevede la realizzazione di una strada da realizzarsi all'interno dell'ambito del PUA, che consenta di collegare la nuova area con Via Garibaldi. Via Garibaldi viene prevista in allargamento in prossimità dell'incrocio sulla Strada Provinciale.

L'intervento prevede anche la realizzazione del marciapiede in fregio alla strada provinciale e in continuazione di Via Garibaldi.

Viene previsto inoltre l'interramento delle linee Telecom con conseguente sistemazione del manto stradale di Via Garibaldi.

L'interesse pubblico si concretizza in un contributo perequativo totale di €102.160 di cui parte da contabilizzare come costo della realizzazione dell'opera pubblica, la viabilità individuata in progetto (per €43.650), parte da versare (per €58.510).

Proposta: prot. 3778 del 18/06/2013

ATO n. 1.1	Località: Salizzole	Scheda Accordo Seghetto Paolo	9
	Ubicazione: Via L. da Vinci		

L'accordo prevede l'ampliamento volumetrico di un fabbricato sito in Via L. Da Vinci a Salizzole, al momento compreso all'interno dell'edilizia consolidata e perimetrato (come da PRG) da un obbligo di strumento attuativo che comprende aree non di proprietà del richiedente.

L'accordo viene tradotto nel PI II fase con l'individuazione di un nuovo ambito di riqualificazione e riconversione, che prevede l'intervento edilizio diretto convenzionato relativamente all'ampliamento concesso, e in caso di ristrutturazione urbanistica dell'intero ambito di riqualificazione e riconversione è necessario operare con PUA/Piano di Recupero. Viene pertanto ammesso l'ampliamento degli edifici esistenti di 3000 mc per il quale viene prevista una perequazione corrispondente al versamento di € 12.000.

Proposta: prot. 4693 del 01/08/2013

ATO n. 1.2	Località: Ca Magre	Scheda Accordo Guarnieri Monica	10
	Ubicazione: Via Preon		

Il progetto ha l'obiettivo di realizzare un fabbricato residenziale di 800 mc a uso non speculativo e con accesso diretto dalla strada principale, in un lotto libero in ampliamento di un ambito di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva sito in Loc. Ca Magre in Via Preon..

Il mappale oggetto di accordo è individuato catastalmente al f. 13, n° 56.

L'interesse pubblico si concretizza contributo perequativo da versare di €10.800,00.

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, potranno essere definiti in modo puntuale prima in sede di Accordo sottoscritto nelle forme previste dall'Amministrazione, e in seguito in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire. Le eventuali modifiche introdotte dovranno essere migliorative e non pregiudicare l'equilibrio tra interessi pubblici e privati. Eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire devono essere a carico del Proponente e non incidere nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato definiti dagli Accordi.

Si riportano di seguito le valutazioni tecniche relative alle richieste puntuali analizzate ma non confermate/integrate ai fini della redazione dell'accordo Pubblico/Privato ai sensi dell'Art. 6. LRV n° 11/2004:

Data	Prot.	Richiedente
-------------	--------------	--------------------

02/05/13	2711	Martini Daniele
-----------------	-------------	------------------------

L'area interessata è situata in Via Cavour in frazione di Engazzà, ed è individuata catastalmente al Foglio n° 19, mapp. 4-6-442-443. Viene chiesto di trasformare una porzione di terreno da agricola a residenziale, in ampliamento della zona già consolidata sul fronte strada. La richiesta è condivisibile in termini generali, ma vanno verificati sia la quantificazione del beneficio pubblico sottoforma di perequazione, sia le modalità di accesso all'area.

06/05/13	2805	Rossato Oretta
-----------------	-------------	-----------------------

La richiesta riguarda la possibilità di recuperare un volume distinto catastalmente al foglio n° 7, mapp. 266, con la possibilità di modificare sia la destinazione d'uso che la formetria prospettica. La richiesta è condivisibile in termini generali, ma vanno verificati sia la quantificazione del beneficio pubblico sottoforma di perequazione, sia le modalità di rischedatura del fabbricato. Tale richiesta potrà essere esaminata in successiva fase di redazione del Piano degli Interventi relativo ai centri storici.

04/06/13	3472	Zocca Paolo
-----------------	-------------	--------------------

La richiesta riguarda la possibilità di modificare la schedatura di un fabbricato inserito nel vigente PRG in zona E2/BC, e individuato con la scheda n° 589 sez. 10.

Si ritiene la richiesta non valutabile in questa sede in quanto non attinente con le manifestazioni di interesse. Tale richiesta potrà essere esaminata in successiva fase di redazione del Piano degli Interventi relativo ai centri storici.

11/06/13	3618	Pasetto Andrea
-----------------	-------------	-----------------------

La proposta è relativa alla riqualificazione di un'area sita al difuori del centro storico lungo la provinciale n° 20 che collega Salizzole a Nogara, all'interno di un ambito di edificazione diffusa a

prevalente destinazione residenziale. Viene chiesto il cambio d'uso di un fabbricato compreso all'interno della scheda per attività produttive fuori zona n° 20 e la ripermimetrazione della scheda. Viene considerata la richiesta ammissibile, con il calcolo del contributo perequativo da versare in relazione alla possibilità di modificare le indicazioni progettuali della scheda di PRG.

23/07/13 4538 De Marchi Maggiorino

Viene chiesto di risagomare una piccola porzione di ZTO C1. Viene considerata la richiesta ammissibile, con il calcolo del contributo perequativo da versare.

1.4 – Le varianti puntuali e le modifiche normative

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

Sono state inoltre aggiornate le norme tecniche in relazione a specifiche esigenze dettate dall'applicazione degli accordi stessi oggetto del PI Seconda fase.

Il PI inserisce due Varianti puntuali relative a due richieste specifiche. Tali modifiche grafiche sono riportate nel fascicolo dedicato alla trattazione della tematica.

Variante Puntuale n° 1 : L'ambito di richiesta si trova nella zona ovest del centro abitato di Engazzà in via Caovilla da cui l'area ha attualmente accesso. L'area di proprietà riporta una fascia individuata dal PRG come zona F3, di difficile attuazione. Il PI accoglie la richiesta di eliminare tale previsione non attuabile e riclassifica l'ambito come ZTO C1.

Variante Puntuale n° 2: L'ambito in programmazione individuato a Engazzà come posto in trasformazione residenziale a conferma di quanto previsto nel PRG viene riclassificato come ZTO a servizi (ZTO F3), a completamento di una previsione di piano che riporti nel centro di Engazzà le previsioni di standard volte a permettere una fruizione del centro della frazione da parte dei cittadini, a completamento dell'intervento in corso di progettazione relativo alla realizzazione della piazza e del parcheggio di fronte alla Chiesa.

Sono state inoltre inserite le seguenti varianti alle NTO del PI e al Regolamento Edilizio:

Norme Tecniche Operative

Art. 28.1 – Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale

Sono stati adeguati i mc ammissibili per abitazioni ed edifici all'interno degli ambiti di edificazione diffusa, in allineamento a quanto previsto dal PATI approvato.

Art. 38.4 - F4 - aree di parcheggio

E' stata ammessa la possibilità di prevedere distanze dalle zone pubbliche o di interesse pubbliche fino a 3,00 ml, fatti salvi i diritti di terzi e le disposizioni del CC.

Regolamento Edilizio:

Art. 16 - Composizione e durata della Commissione Edilizia Comunale

E' stata modificata la durata della Commissione Edilizia portando gli anni da quattro a cinque.

1.5 – 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 turisticoricettive, 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. Considerata l'assenza di contenuto discrezionale, l'eventuale adeguamento dei PATI vigenti alla data di pubblicazione del presente provvedimento potrà avvenire in sede di redazione del primo Piano degli Interventi (PI).

1.5.1 Verifica della SAU PI seconda fase

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. In riferimento alla SAU trasformabile dal Comune di Salizole, 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, 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.

In caso di ambiti di edificazione diffusa viene calcolato un fattore di riduzione che corrisponde al 35% del rapporto di copertura ammissibile.

SAU TRASFORMABILE DA PATI: mq 380.589			
	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

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 (361.654 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.

La tavola in scala 1:10.000 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.

1.6 - 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 PATI 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."

1.6.1 Verifica del Dimensionamento residenziale nel primo PI

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

AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

Aree di riqualificazione e riconversione: Totale PATI	Estensione area	Stima volume esistente	Volume potenziale indicativo
	mq	mc	mc
1 Salizzole	150 379	166 430	114 879
2 Concamarise	37 300	53 750	53 300
3 Sanguinetto	43 200	28 800	65 100
4 Gazzo V.se	92 580	52 680	98 780
Totali PATI	323 459 mq	301 660 mc	332 059 mc

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 PATcalcolato proporzionalmente per ATO e utilizzato negli ambiti diffusi ai sensi art. 41 NT PAT	Totale dimensionament o riequilibrato	VOLUMI INSERITI da II FASE PI	NUOVI ABITANTI DA PI	VOLUME RIMANENTE
n	mc	mc	mc	mc	ab	mc
1.1 - Salizzole	102.517	5.126	97.390	7.060	47	90.330
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	24.791	165	156.545

Volume insediativo aggiuntivo previsto dal PAT **181.336** mc

Volume insediativo utilizzato nel PI **24.791** mc

Corrispondente al % del volume insediativo
previsto dal PAT **13,67%**

Volume insediativo ancora
disponibile **156.545** mc

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	1.412	471	941
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	165	4.958	1.653	3.305

Standard urbanistici totali richiesti da PAT per
abitanti esistenti **112.710** mq

Standard urbanistici
esistenti **137.979** mq

Standard urbanistici richiesti PI **4.958** mq

Standard esistenti + PI **142.937** mc

Abitanti esistenti **3.757**

Abitanti aggiuntivi PI **165**

Totale abitanti teorici esistenti + PI **3.922**

Verifica dotazione pro-capite (standard esistenti) **35,18** mq/ab

Verifica dotazione pro-capite
(standard PI) **34,97** mq/ab

VERIFICA DIMENSIONAMENTO SERVIZI				
	esistenti	non attuati	PI	totale
Tipo di servizio	mq	mq	mq	mq
F1 - Istruzione	15.608			15.608
F2 - Interesse comune	29.842	1.287		31.129
F3 - Verde	66.569	86.237		152.806
F4 - Parcheggi	25.960	11.579		37.539
TOTALE	137.979	99.103	-	237.082

Totale standard PRG + PI **237.082** mq

Abitanti esistenti + PI **3.922** ab

Verifica dotazione pro-capite PI **60,45** mq/ab

1.6.2 Verifica del Dimensionamento produttivo nel primo PI

VERIFICA DIMENSIONAMENTO PRODUTTIVO				
	PAT	PI fase 1	PI fase 2	
ATO	Superfici e di zona complessiva aggiuntiva da PAT	Superficie di zona impegnata 1° PI	Superficie di zona impegnata 2° PI	Superficie di zona complessiva aggiuntiva da PAT ancora disponibile
n	mq	mq	mq	mq
				-
TOTALE	-	-	-	-

1.6.3 Verifica del Dimensionamento dei servizi nel primo PI

STANDARD ESISTENTI SU ABITANTI ESISTENTI + NUOVI DA PI

		standard esistenti	abitanti esistenti + nuovi ab. PI	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
1.1 - Salizzole	F1 - Istruzione	13.107	1.303	10
	F2 - Interesse comune	10.667		8
	F3 - Verde	14.393		11
	F4 - Parcheggi	14.066		11
TOTALE		52.233		

		standard esistenti	abitanti esistenti + nuovi ab. PI	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
1.2 - a.p. Salizzole	F1 - Istruzione		370	-
	F2 - Interesse comune	5.447		15
	F3 - Verde	8.683		23
	F4 - Parcheggi	3.846		10
TOTALE		17.976		

		standard esistenti	abitanti esistenti + nuovi ab. PI	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
1.3 - Engazzà	F1 - Istruzione		515	-
	F2 - Interesse comune			-
	F3 - Verde	8.938		17
	F4 - Parcheggi	2.351		5
TOTALE		11.289		

		standard esistenti	abitanti esistenti + nuovi ab. PI	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
1.4 - Bionde	F1 - Istruzione		414	-
	F2 - Interesse comune			-
	F3 - Verde	10.647		26
	F4 - Parcheggi	3.534		9
TOTALE		14.181		

		standard esistenti	abitanti esistenti + nuovi ab. PI	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
1.5 - Valmorsel	F1 - Istruzione	2.501	379	7
	F2 - Interesse comune	618		2
	F3 - Verde	23.908		63
	F4 - Parcheggi	1.852		5
TOTALE		28.879		

		standard esistenti	abitanti esistenti + nuovi ab. PI	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
1.8 - Salizzole camp. sud	F1 - Istruzione		576	-
	F2 - Interesse comune	13.110		23
	F3 - Verde			-
	F4 - Parcheggi	311		1
TOTALE		13.421		

STANDARD ESISTENTI SU ABITANTI ESISTENTI

		standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
1.1 - Salizzole	F1 - Istruzione	13.107	1.256	10
	F2 - Interesse comune	10.667		8
	F3 - Verde	14.393		11
	F4 - Parcheggi	14.066		11
TOTALE		52.233		

		standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
1.2 - a.p. Salizzole	F1 - Istruzione		356	-
	F2 - Interesse comune	5.447		15
	F3 - Verde	8.683		24
	F4 - Parcheggi	3.846		11
TOTALE		17.976		

		standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
1.3 - Engazzà	F1 - Istruzione		426	-
	F2 - Interesse comune			-
	F3 - Verde	8.938		21
	F4 - Parcheggi	2.351		6
TOTALE		11.289		

		standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
1.4 - Bionde	F1 - Istruzione		414	-
	F2 - Interesse comune			-
	F3 - Verde	10.647		26
	F4 - Parcheggi	3.534		9
TOTALE		14.181		

		standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
1.5 - Valmorsel	F1 - Istruzione	2.501	379	7
	F2 - Interesse comune	618		2
	F3 - Verde	23.908		63
	F4 - Parcheggi	1.852		5
TOTALE		28.879		

		standard esistenti	abitanti esistenti	standard per abitante
		mq	ab	mq/ab
1.8 - Salizzole camp. sud	F1 - Istruzione		565	-
	F2 - Interesse comune	13.110		23
	F3 - Verde			-
	F4 - Parcheggi	311		1
TOTALE		13.421		

1.7 – Gli elaborati di Piano

Il PI è costituito dai seguenti elaborati:

- Fascicolo registro Accordi
- Fascicolo Varianti puntuali
- Relazione programmatica
- Norme Tecniche Operative - Estratti modificati
- Tavola della SAU: Localizzazione delle proposte di intervento sulla zona agricola - SAU
- Relazione di Compatibilità idraulica
- DVD contenente la banca dati alfa-numerica e vettoriale contenente l'aggiornamento del quadro conoscitivo di riferimento nonché le informazioni contenute negli elaborati di cui alle lettere a), b), e c).

In sede di adozione gli elaborati progettuali consisteranno in quelli elencati precedentemente, sotto forma di estratti. A seguito dell'approvazione finale della Seconda Fase del PI verranno prodotte le tavole adeguate alle Osservazioni accolte/non accolte in scala 1:5000 e il fascicolo completo delle norme tecniche.