



Comune di
Salizole

Provincia di
Verona

PI - II fase

Elaborato

ALLEGATO A – VALUTAZIONI TECNICHE

ALLEGATO A – valutazioni tecniche

VALUTAZIONI TECNICHE			
Proposta Prot. 0002034 del 03/04/2013			
ATO n. 1.1	Località: Salizzole Ubicazione: Via Casale	Scheda Accordo Morini Andrea e Renato	1
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>E' ammessa l'attuazione per stralci funzionali.</p> <p>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.</p> <p>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</p>			
Proposta Prot. 2153 del 08/04/2013			
Integrazione: 23 settembre 2013 prot n. 5695			
ATO n. 1.3	Località: Engazzà Ubicazione: Via Torre	Scheda Accordo Bellaro Roberto	2
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>L'area oggetto di intervento era individuata nel PAT come ambito di riqualificazione/riconversione.</p>			

<p>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.</p> <p>La tipologia abitativa dovrà ben integrarsi con il contesto insediativo.</p> <p>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.</p> <p>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 previste nell'ambito) con conseguente dislocazione corretta e fruibile all'interno dell'ambito.</p> <p>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.</p>			
<p>Proposta prot. 2323 del 15/04/2013</p> <p>Integrazione prot. 4232 del 5/07/2013</p>			
<p>ATO n. 1.3</p>	<p>Località: Engazzà</p>	<p>Scheda Accordo Dal Bon Stefano e Claudio</p>	<p>3</p>
	<p>Ubicazione: Via della Pace</p>		
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 .</p> <p>All'accordo è allegata una scheda progetto specifica relativa alla lettura dell'area oggetto di intervento.</p> <p>L'altezza massima consentita è di m. 5,5.</p> <p>L'interesse pubblico si concretizza contributo perequativo da versare di €39.075,00.</p>			
<p>Proposta: prot. 2429 del 18/04/2013</p>			
<p>ATO</p>	<p>Località: Campagnol</p>	<p>Scheda Accordo</p>	<p>4</p>

n. 1.2	Ubicazione: Via Campagnol	Fagnani Gianluca	
<p>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.</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.</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 contributo perequativo da versare di €9.600,00.</p>			
Proposta: prot. 2431 del 18/04/2013			
ATO n. 1.2	Località: Campagnol Ubicazione: Via Campagnol	Scheda Accordo Fagnani Gianluca	5
<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 contributo perequativo da versare di €5.649,75.</p>			
Proposta: prot. 2777 del 3/05/2013			
Integrazione: prot. 5252 del 3/09/2013			
ATO n. 1.8	Località: Campagnola Ubicazione: Via Spolverine	Scheda Accordo Cazzola Paola e Alessandra	6
<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 " <i>(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.</i></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>			

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.

L'interesse pubblico si concretizza con contributo perequativo da versare di €25.600.

Proposta: prot. 2799 del 6/05/2013
Integrazione: prot. 4139 del 02/07/2013

ATO n. 1.6	Località: Franchine	Scheda Accordo Zanda Livio e Cristofoli Lide	7
	Ubicazione: Via Franchine		

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 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 linea 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	Località: Salizzole	Scheda Accordo	9
------------	---------------------	-----------------------	----------

n. 1.1	Ubicazione: Via L. da Vinci	Seghetto Paolo	
<p>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.</p> <p>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.</p>			
Proposta: prot. 4693 del 01/08/2013			
ATO n. 1.2	Località: Ca Magre Ubicazione: Via Preon	Scheda Accordo Guarnieri Monica	10
<p>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..</p> <p>Il mappale oggetto di accordo è individuato catastalmente al f. 13, n° 56.</p> <p>L'interesse pubblico si concretizza contributo perequativo da versare di €10.800,00.</p>			

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 modificane sia la destinazione d'uso che la forometria 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 ripermetrazione 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.

I tecnici progettisti

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

