Provincia di
Verona

P.I.

Elaborato

--

Scala

RELAZIONE PROGRAMMATICA

PIANO DEGLI INTERVENTI



GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Geom. Antonio Sghinolfi

Progettisti incaricati

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

Comune di Concamarise
Sindaco Cristiano Zuliani



Progettisti incaricati

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

37132 Verona
Via Mons. Giacomo Gentilin, 62



Giugno 2017

Sommario

1.1 – LA PROCEDURA.....	6
1.2 – LA PRIMA FASE DELL'ALLINEAMENTO TRA PRG/PATI/PI.....	7
1.3 – L'EREDITA' DEL PATI E DEL PRG.....	7
1.4 - GLI ELABORATI DI PIANO.....	8
1.5 – LA CONCERTAZIONE.....	8
1.5.1. <i>Ambiti di urbanizzazione consolidata (residenziale e produttiva)</i>	13
1.5.2. <i>Ambiti di edificazione diffusa residenziale</i>	17
1.5.3. <i>ZTO D Speciale</i>	17
1.5.4. <i>Ambiti di edificazione diffusa produttiva</i>	18
1.5.5. <i>Nuovi ambiti di espansione residenziale e produttiva</i>	18
1.5.6. <i>Aree e interventi di riqualificazione e riconversione</i>	18
1.5.7. <i>Gli ambiti in trasformazione</i>	19
1.5.8. <i>Centri storici e corti rurali</i>	22
1.5.9. <i>Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo</i>	22
1.5.10. <i>Le scelte del PI in riferimento agli ambiti agricoli</i>	23
1.5.11. <i>Allevamenti</i>	23
1.6 – VINCOLI E TUTELE.....	23
1.6.1. <i>Le norme di tutela e la vincolistica</i>	23
1.6.2. <i>Vincoli derivanti dalla pianificazione superiore</i>	24
1.7 – IL MONITORIAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI.....	24
1.8. LE AREE DELLA PROGRAMMAZIONE DAL PATI.....	24
1.9 – ATO.....	25
1.10 - LA PEREQUAZIONE.....	25
1.11 - SAU.....	26
1.11.1 <i>Verifica della SAU primo PI</i>	27
1.12 – IL DIMENSIONAMENTO.....	29
1.12.1 <i>Verifica Dimensionamento residenziale primo PI</i>	29
<i>Tabella relativa al volume residenziale dimensionato dal PATI suddiviso per Comune</i>	31

SI RIPORTA L'ARTICOLO DELLE NTO CHE PREVEDE INDICAZIONI PUNTUALI PER LE CORTI RISCHEDATE:	80
ALLEGATI	89
PREMESSA	93
QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO	93
INSEDIAMENTI ZOOTECNICI SEGNALATI OGGETTO DELLA VERIFICA	93

PREMESSA

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e il Piano degli Interventi (PI), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (PRC).

Il PRC permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni.

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

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

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

Con delibera di C.C. n. 2 del 03.02.2014 è avvenuta la presa d'atto dell'avvenuta illustrazione da parte del Sindaco del "Documento programmatico del I° Piano degli Interventi", così come previsto dall'articolo 18, comma 1, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. e si è dato avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concentrazione sullo strumento urbanistico, ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.

Il Documento del Sindaco prevede in linea generale le seguenti azioni:

- I) allineamento della strumentazione urbanistica comunale vigente (PRG e NTA) con le norme del PATI;
- II) verifica e conferma degli ambiti dell'edificazione consolidata e dell'edificazione diffusa del PATI, sia residenziali che produttivi, definendo le possibilità di intervento e le modalità operative;
- III) inserimento accordi di pianificazione ai sensi dell'Art. 6 L.R. 11/2004 soggetti a contributo perequativo straordinario di urbanizzazione ai sensi dell'art. 35 medesima L.R., in particolare riguardanti ambiti di trasformazione residenziale e/o produttiva, per i quali è riscontrabile una manifestazione di interesse all'attuazione da parte di soggetti privati.

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

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

1.1 – LA PROCEDURA

L'entrata in vigore del PATI comporta:

- La decadenza delle parti di PRG in contrasto col PATI.
- L'automatica reiterazione per cinque anni di tutti i vincoli finalizzati all'esproprio vigenti, contenuti nei PRGC diventati automaticamente il primo PI del Comune.

- La validità per cinque anni delle nuove infrastrutture e aree per servizi già contenute nei PRGC, per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi.

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

1. Predisposizione del Documento del Sindaco che ha definito i temi del Piano, le priorità e le indicazioni procedurali di riferimento;
2. Illustrazione del Documento al Consiglio Comunale;
3. Predisposizione Bando pubblico per la raccolta delle manifestazioni d'interesse e delle proposte di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LRV n. 11/04 e finalizzate alla predisposizione degli elaborati del PI;
4. 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, soprattutto attraverso incontri puntuali presso l'Ufficio Tecnico;
5. Esame delle segnalazioni e dei contributi pervenuti e individuazione di quelli coerenti con i contenuti del PI e conformi alla normativa urbanistica e agli altri strumenti di pianificazione che interessano il territorio comunale;
6. Stesura degli elaborati grafici e normativi che formano il PI.

1.2 – LA PRIMA FASE DELL'ALLINEAMENTO TRA PRG/PATI/PI

La prima fase della redazione del Piano degli Interventi ha comportato la stesura di un accurato lavoro relativo all'allineamento tra i diversi strumenti di pianificazione vigenti, per poter utilizzare una serie di tavole relative al PRG vigente che risultino coerenti e aggiornate e corrette con le modifiche apportate allo strumento urbanistico post approvazioni regionale, provinciale e comunale. E' stata pertanto riordinata la cartografia vigente, per permettere un maggiore utilizzo operativo del PRG e per una lettura di coerenza tra PRG e PAT approvato, propedeutica alle scelte progettuali del PI.

Il Primo PI infatti deve contenere la revisione cartografica e normativa del PRG/PI in adeguamento al PAT ed a successive disposizioni normative ai sensi degli artt. 17-18 L.R. 11/2004 e s.m.i.

Infatti come l'art. 48 comma 5 della LRV n° 11/2004 dispone, con l'approvazione del PATI il vecchio PRG già dall'approvazione del PATI stesso ha acquistato il valore e l'efficacia del PI per le sole parti compatibili con il PATI .

1.3 – L'EREDITA' DEL PATI E DEL PRG

Il primo passo per la redazione del PI è la lettura e l'acquisizione dei contenuti, delle direttive e delle prescrizioni del PATI e la verifica dello stato di attuazione del PRG.

Rispetto al PATI sono state recuperate tutte le indicazioni e le prescrizioni contenute nelle tavole e nelle norme che potevano avere ripercussioni immediate sulla gestione delle trasformazioni.

Queste indicazioni sono state tradotte in forma operativa e sono contenute prevalentemente nelle tavole 1:5000 e 1:2000.

Naturalmente le trasformazioni attivate dal PI sono state verificate rispetto al dimensionamento per ATO del PATI e nel rispetto della SAU trasformabile; questa verifica è contenuta nei capitoli specifici della presente relazione. Il piano degli interventi entra nel dettaglio delle previsioni del

PATI attraverso una rilettura delle previsioni del PRG vigente (in ottemperanza a quanto previsto dal PATI relativamente ai Compiti del PI) condotta su questi punti:

1. Verifica dei vincoli, aggiornamento degli elementi generatori, delle fasce di rispetto e controllo di corrispondenza con la normativa vigente;
2. Verifica degli strumenti attuativi (sia residenziali che produttivi) previsti dal PRG e da PATI
3. Verifica delle dotazioni urbanistiche e degli Standard previste dal PRG e dal PATI, aggiornando il dimensionamento sulla base delle trasformazioni previste dal PI.
4. Verifica degli Ambiti di riqualificazione e riconversione come inseriti dal PATI, coerentemente a quanto previsto dal PRG.

1.4 - GLI ELABORATI DI PIANO

Il PI, redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore e secondo i contenuti di cui all'art. 17 della LRV n° 11/2004, è costituito dai seguenti elaborati:

Tavole in scala 1:5000

- T 1.1 - Carta della zonizzazione scala 1:5000

Tavole in scala 1:2000

- T 2.1 - Carta della zonizzazione scala 1:2000
- T 2.2 - Carta della zonizzazione scala 1:2000
- T 2.3 - Carta della zonizzazione scala 1:2000
- Localizzazione delle proposte di intervento sulla zona agricola – SAU scala 1:5.000
- Relazione programmatica
- Norme Tecniche Operative
- Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale allegato alle NTO
- Localizzazione delle proposte di intervento sulla zona agricola – SAU scala 1:10.000
- Regolamento e Registro dei crediti edilizi
- Relazione di non necessità della V.Inc.A.

ALLEGATI ALLE NTO – MODELLI DOCUMENTAZIONE

- All. 01 - Modello Edif_Diff - Richiesta intesa a ottenere la possibilità di realizzare nuove abitazioni in ambiti ad edificazione diffusa

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

- Regolamento Edilizio con i contenuti di cui all'art. 33 della L.S. 1150/42 e s.m.i. per le parti compatibili con il PATI e il PI.
- Schede di Analisi e Progetto - Attività produttive Fuori Zona, LRV n° 11/87

1.5 – LA CONCERTAZIONE

Le richieste raccolte nella fase della concertazione e della partecipazione, sono state vagliate tecnicamente per valutarne l'ammissibilità e la coerenza con i temi del PATI (relativamente a zone, vincoli, invarianti e fragilità) e della VAS.

Sono state pertanto analizzate le richieste protocollate a seguito del bando pubblico aperto in occasione della redazione della prima fase del PI, completate da alcune revisioni di tematiche specifiche alle quali il PATI non aveva potuto dare risposta immediata in quanto relative a tematiche da svolgere con il PI.

Si è proceduto all'espletamento delle forme di consultazione di partecipazione e di concertazione con altri Enti Pubblici, associazioni economiche e sociali, previste dall'art. 18, comma 2 della L.R. n. 11/2004, nonché, coinvolgendo la cittadinanza a mezzo della pubblicazione di n. 2 avvisi a presentare proposte ed osservazioni finalizzate alla formazione del Piano degli Interventi;

- 1° avviso pubblico datato 17/04/2014 prot. n. 960, rivolto alla cittadinanza ed ai tecnici interessati per presentare richieste di variazioni urbanistiche - manifestazione d'interesse per la formazione del Piano degli Interventi;
- 2° avviso pubblico datato 17/04/2015 prot. n. 989 rivolto alla cittadinanza ed ai tecnici interessati per presentare richieste di variazioni urbanistiche - manifestazione d'interesse per la formazione del Piano degli Interventi;

Sono state analizzate richieste raccolte dal comune anche prima dell'apertura della fase della concertazione, valutando per ciascuna le possibilità operative e l'interesse pubblico e privato a portare avanti le proposte.

Questo l'elenco completo:

N. prog. richiesta	Localizzazione richiesta	Nominativo e indirizzo richiedente	Data - prot.	PATI TAV 1	PATI TAV 2	PATI TAV 3	PATI TAV 4	ATO	superficie
1	Via Nuova	ZANCANELLA GIANFRANCO - Via Nuova 17	16/03/2012 - n. 870	Fascia militare	-	Area idonea	Diffusa residenziale	2.5	1020 mq
2	Via Traversa Capitello	SGANZERLA ARNALDO, GIANNI, PAOLA - Via Traversa Capitello	21/11/2012 - n. 3258	Metanodotto	-	Area idonea a condizione, Ristagno idrico	Espansione residenziale, consolidato residenziale	2.1	6644 mq
3	Bacino	CUBI LAURA leg. rapp. MEC IMMOBILIARE SRL - Via Scuderlando 42, Verona	10/12/2012 - n. 3440	-	-	Area idonea	Consolidato residenziale	2.1	1523 mq
4	Via del Capitello	CAVALLI GASTONE	30/12/2013 - n. 3252	-	-	Area idonea	Aree di riqualificazione e riconversione	2.1	1343 mq
5	Via San Giovanni	RIZZI MICHELE - Via San Giovanni	13/02/2014 - n. 417	Corte rurale	Ambiti di natura storico-monumentale	Area idonea	Corti rurali - agricola	2.2	12251 mq
6	Via Capitello	TOSI RITA - Via Riviera Paleocapa, Padova	10/04/2014 - n. 871	-	-	Area idonea	Agricola	2.1	607 mq
7	Lazise	TOSANO FILIPPO	26/05/2014 - n. 1262	-	Terrazzi e argini	Area non idonea, Ristagno idrico	Consolidato residenziale, Corridoio ecologico secondario	2.5	10285 mq
8	Corte Nuova	DE FANTI OTTAVIO RENZO - Via Capitello 143	13/02/2015 - n. 401	Corte rurale	Ambiti di natura storico-monumentale	Area idonea	Corte rurale, Espansione residenziale, Consolidato residenziale	2.3	5910 mq
9	Via Volta	PARODI GIUSEPPE - Via Treversa Capitello 24	18/05/2015 - n. 1285	Corte rurale, allevamento intensivo	Ambiti di natura storico-monumentale	Area idonea	Corte rurale, Opera incongrua	2.6	20560 mq

10	Via San Giovanni	ROSSETTI SONIA - Via Biasi 25, Sanguinetto	18/05/2015 - n. 1286	Corte rurale	Siepi campestri	Area idonea, Area non idonea, Area idonea a condizione esondabile o a ristagno idrico	Corte rurale	2.5	5640 mq
11	Bacino	CAVALER MARIA PAOLA - Via Capitello	18/05/2015 - n. 1287	-	-	Area idonea	Consolidato residenziale, Agricola	2.1, 2.5	2542 mq
12	Bacino	CAVALER MARIA PAOLA - Via Capitello	18/05/2015 - n. 1288	-	-	Area idonea	Espansione residenziale, Agricola con Cono visuale	2.3, 2.5	25552 mq
13	Bacino	CAVALER MARIA PAOLA - Via Capitello	18/05/2015 - n. 1289	-	-	Area idonea	Espansione residenziale, Agricola con Cono visuale	2.3, 2.5	25552 mq
14	Zurlare	FRANCIOLI VALENTINA - Via Bacino 4/2	18/05/2015 - n. 1292	Corte rurale	Ambiti di natura storico-monumentale	Area idonea	Corte rurale	2.2	6029 mq
15	Corte Salvi	AMBROSETTI MARIA PIA - Piazza SS. Apostoli 6, Verona	19/05/2015 - n. 1301	Corte rurale, fascia cimiteriale	Ambiti di natura storico-monumentale	Area idonea	Corte rurale, Area di riqualificazione e riconversione	2.5	17122 mq
16	Bosco San Giovanni	DE BIANCHI MARIA - Via San Giovanni	16/06/2015 - n. 1541	-	-	Area idonea	Diffusa residenziale	2.5	11781 mq
17	Bacino	PERINI LIA ROSA - Via Capitello	16/06/2015 - n. 1542	-	-	Area idonea	Consolidato residenziale	2.1	1450 mq
18	Corte Molin al Torcolo	ROSSETTI LIVIANO E CORDIOLI FRANCESCO	21/12/2016 - n. 3483	Corte rurale	Edificio sottoposto a restauro – Giardini parchi e viali storici	Area idonea a condizione – area non idonea	Corte rurale	2.1	
19	Corte 35 Ca' del Micheli	BERTOLINI LORIS ADRIANO – PERINI FABRIZIO E MARIA LUCIA	21/04/2016 Prot. 1091	Corte rurale	Ambiti di natura storico-monumentale	Area idonea	Corte rurale		

Di seguito la localizzazione delle manifestazioni di interesse sulla tavola della SAU. Si evidenziano le proposte di accordo e le modifiche alle corti di antica origine.

A seguito della valutazione delle proposte, sono stati organizzati incontri specifici con i singoli proponenti, finalizzati alla predisposizione delle proposte di accordo sotto forma di Atto Unilaterale d'obbligo, da adottare in Consiglio Comunale e successivamente da sottoscrivere con il Comune.



LEGENDA

- | | |
|---|-------------------------------|
|  | Area agricola computata (MAI) |
|  | Aree di PI |
|  | Costi di gestione irrigazione |

Si richiama l'articolo della LRV n° 11/2004 e smi, relativo alla formazione del PI:

Art. 17 – Contenuti del Piano degli interventi (PI).

1. Il piano degli interventi (PI) si rapporta con il bilancio pluriennale comunale, con il programma triennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali e si attua attraverso interventi diretti o per mezzo di piani urbanistici attuativi (PUA).

2. Il PI in coerenza e in attuazione del piano di assetto del territorio (PAT) sulla base del quadro conoscitivo aggiornato provvede a:

a) suddividere il territorio comunale in zone territoriali omogenee secondo le modalità stabilite con provvedimento della Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera b);

b) individuare le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o di comparti urbanistici e dettare criteri e limiti per la modifica dei perimetri da parte dei PUA;

c) definire i parametri per la individuazione delle varianti ai PUA di cui all'articolo 20, comma 14;

d) individuare le unità minime di intervento, le destinazioni d'uso e gli indici edilizi;

e) definire le modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente da salvaguardare;

f) definire le modalità per l'attuazione degli interventi di trasformazione e di conservazione;

g) individuare le eventuali trasformazioni da assoggettare ad interventi di valorizzazione e sostenibilità ambientale;

h) definire e localizzare le opere e i servizi pubblici e di interesse pubblico nonché quelle relative a reti e servizi di comunicazione, di cui al decreto legislativo n. 259 del 2003 e successive modificazioni, da realizzare o riqualificare;

i) individuare e disciplinare le attività produttive da confermare in zona impropria e gli eventuali ampliamenti, nonché quelle da trasferire a seguito di apposito convenzionamento anche mediante l'eventuale riconoscimento di crediti edilizi di cui all'articolo 36 e l'utilizzo di eventuali compensazioni di cui all'articolo 37;

j) dettare la specifica disciplina con riferimento ai centri storici, alle fasce di rispetto e alle zone agricole ai sensi degli articoli 40, 41 e 43;

k) dettare la normativa di carattere operativo derivante da leggi regionali di altri settori con particolare riferimento alle attività commerciali, al piano urbano del traffico, al piano urbano dei parcheggi, al piano per l'inquinamento luminoso, al piano per la classificazione acustica e ai piani pluriennali per la mobilità ciclistica;

3. Il PI può, altresì, definire minori distanze rispetto a quelle previste dall'articolo 9 del decreto del Ministro per i lavori pubblici 20 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765": (29)

a) nei casi di gruppi di edifici che formino oggetto di PUA planivolumetrici;

b) nei casi di interventi disciplinati puntualmente.

4. In attuazione delle finalità di cui all'articolo 2, comma 1, lettera d), il comune verifica le possibilità di riorganizzazione e riqualificazione del tessuto insediativo esistente, dando atto degli esiti di tale verifica nella relazione programmatica di cui al comma 5, lettera a). (30)

4 bis. Qualora a seguito della verifica di cui al comma 4 risulti necessario individuare aree nelle quali programmare interventi di nuova urbanizzazione, il comune procede:

a) omissis (31)

b) all'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori pubblici e privati interessati, per valutare proposte di intervento che, conformemente alle strategie definite dal PAT, risultino idonee in relazione ai benefici apportati alla collettività in termini di sostenibilità ambientale, sociale ed economica, di efficienza energetica, di minore consumo di suolo, di soddisfacimento degli standard di qualità urbana, architettonica e paesaggistica. La procedura si conclude con le forme e nei modi previsti dall'articolo 6 e in sede di adozione dello strumento il comune dà atto dell'avvenuto espletamento delle procedure di cui alla presente lettera e degli esiti delle stesse. (32)

5. Il PI è formato da:

a) una relazione programmatica, che indica i tempi, le priorità operative ed il quadro economico;

b) gli elaborati grafici che rappresentano le indicazioni progettuali;

c) le norme tecniche operative;

d) il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale;

e) il registro dei crediti edilizi;

f) una 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).

Si evidenziano le tematiche principali che il PI avrà il compito di affrontare:

1. estensione della trattazione normativa disciplinare all'intero territorio comunale con adeguamento delle Norme Tecniche del PRG vigente ai nuovi contenuti normativi introdotti dal PATI sulla scorta della L.R. 11/2004, con particolare attenzione ai meccanismi d'attuazione del Piano.
2. sviluppo del repertorio dei Vincoli vigenti sul territorio come trasposte dalle nuove valutazioni introdotte dal PATI, con conferma delle Invarianti e delle Fragilità riportate sulle tavole del PATI.
3. sviluppo delle previsioni nelle zone urbane, residenziali e produttive, consolidate e di trasformazione, sulla base di una gradualità di priorità e con particolare attenzione agli interventi di nuova urbanizzazione ed agli accordi pubblico/privato ai sensi dell'Art. 6 LRV n° 11/2004.
4. sviluppo delle previsioni nelle zone agricole, con particolare attenzione alla riclassificazione delle stesse zone, alla definizione degli ambiti di tutela, alla puntualizzazione degli ambiti ad Edificazioni Diffusa, all'individuazione puntuale degli Allevamenti intensivi, all'individuazione puntuale degli Edifici non più funzionali alla conduzione agricola del fondo ecc.
5. sviluppo ed eventuale ristesura delle previsioni di dettaglio già vigenti nel PRG con aggiornamento alle necessità puntuali sopravvenute nel territorio, quali la schedatura delle Attività produttive Fuori Zona e dei fabbricati non più funzionali al fondo.

1.5.1. Ambiti di urbanizzazione consolidata (residenziale e produttiva)

Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici, l'insieme delle aree urbane contermini a destinazione prevalentemente residenziale e quelle produttive, esistenti o in fase di realizzazione e le aree a servizi pubblici, attuabili con intervento edilizio diretto.

Rispetto al PRG il PATI ha confermato gli ambiti delle ZTO B e C consolidate, aggiornando la normativa al fine di poter rendere operativa la loro attuazione.

Il Primo PI inserisce pertanto tutte le aree di edificazione consolidata, coerentemente a quanto disposto dal PATI, ripерimетrandole e risagomandole tramite predisposizione di accordo pubblico/privato sulla base di specifiche richieste accolte dall'Amministrazione e definendo per quelle con consistenza maggiore una specifica normativa.

In conformità al PATI approvato il PI inserisce inoltre nuovi ambiti consolidati corrispondenti alle indicazioni presenti sul PATI, che di fatto ha preso atto di alcune situazioni esistenti per le quali il PI aveva mandato di specificare la normativa da attuare.

Sono stati pertanto inseriti sul PI nuovi ambiti di urbanizzazione consolidata, per i quali è stata definita normativa specifica.

Sono state inserite le seguenti zone:

- ambiti di ZTO B perequate
- ambiti ZTO C perequate
- ambiti C speciali

La norma specifica che all'interno di tali ambiti sono richiamate destinazioni d'uso ammesse e modalità di attuazione valide per le ZTO B e C.

Sono sempre ammessi i cambi d'uso nel rispetto dei rispettivi indici di zona.

Il volume realizzabile secondo i parametri stereometrici di ciascuna zona, compresi i cambi di destinazione d'uso, è sottoposto al versamento del contributo perequativo stabilito con apposita Delibera dal Comune, da corrispondere all'atto del rilascio del titolo autorizzativo nei termini concordati con il Responsabile dell'Area Tecnica, se non diversamente previsto da accordi e/o atti unilaterali d'obbligo sottoscritti dai proprietari e/o da disposizioni specifiche per le diverse zone.

I nuovi ambiti di ZTO C perequate



Estratto PRG vigente



Estratto PI con ambito inserito in coerenza con il PATI

I nuovi ambiti di ZTO B perequate



Estratto PRG vigente



Estratto PI con ambito inserito in coerenza con il PATI

I nuovi ambiti di ZTO C speciali



Estratto PRG vigente



Estratto PI con ambito inserito in coerenza con il PATI

1.5.2. Ambiti di edificazione diffusa residenziale

Gli ambiti di "edificazione diffusa" residenziali del PATI comprendono gli insediamenti costituiti da addensamenti edilizi a morfologia nucleare isolati.

La tematica non era presente nel PRG vigente, per cui il primo PI ha definito una normativa specifica in attuazione di quanto previsto dall'Art. 41 del PATI stesso.

Il PATI ha previsto un'azione di contenimento e di riqualificazione dell'edificazione diffusa, affidando al PI il compito di precisare i perimetri degli ambiti, consentendo limitati e puntuali interventi di nuova edificazione ad uso residenziale, e disciplinando gli interventi ammissibili prevedendo anche le opere di urbanizzazione necessarie.

Le scelte operative del PI relativamente agli ambiti diffusi hanno comportato la suddivisione degli stessi in due tematiche e di conseguenza in due zonizzazioni specifiche, per ognuna delle quali è stata prevista apposita normativa.

Il PI ha revisionato gli ambiti, sovrapponendoli a quelli del PRG, e in qualche caso risagomandoli in base alla conformazione dei lotti e delle richieste specifiche, coerentemente con le indicazioni del PATI.

Si tratta prevalentemente di nuclei edilizi formati spontaneamente al di fuori dei perimetri urbani che presentano una sostanziale urbanizzazione primaria e una determinata densità edilizia e abitativa.

Gli interventi sono subordinati alla sistemazione dell'area e dell'intero lotto con particolare cura per l'inserimento ambientale e paesaggistico delle costruzioni.

Per le seconde il PI definisce i criteri di attuazione coerentemente a quanto previsto dal PATI, relativamente agli usi prevalentemente familiari e non speculativi.

Questi i criteri principali:

- la realizzazione della prima casa per il richiedente;
- la realizzazione della casa dei proprietari del lotto incluso nell'ambito diffuso e dei propri ascendenti e/o discendenti fino al quarto grado;
- la realizzazione della prima casa per gli ascendenti e/o discendenti del richiedente sino al quarto grado.

Viene prevista inoltre la necessità di presentare dai richiedenti, con la richiesta di titolo un Modello "Autocertificazione" relativa a interventi che ricadono in ambiti di edificazione in cui certificare:

- a) di assumere per sé, per l'eventuale beneficiario sopra citato e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto della presente dichiarazione in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento;
- b) di non essere soggetto, quale imprenditore agricolo, alle disposizioni di cui all'art. 44 e 45 della LRV n° 11/2004 e s.m.i.
- c) di essere soggetto, quale imprenditore agricolo, alle disposizioni di cui all'art. 44 e 45 della LRV n° 11/2004 e s.m.i. ma di impegnarsi alla compravendita e/o cessione gratuita dell'area oggetto della presente richiesta ad altro soggetto possedente i requisiti di cui ai punti 1) e 2).

1.5.3. ZTO D Speciale

Si tratta di ambiti consolidati nei quali sono ammesse attività artigianali, direzionali oltre alle attività commerciali, attrezzature per il tempo libero, strutture collettive, funzioni turistico-ricettive, ludico-ricreative, pubblici esercizi, a condizione che siano rispettate tutte le norme preventive dell'inquinamento del suolo, dell'abitato e dell'atmosfera. Vengono previste

destinazioni ammissibili che ammettono riconversioni dei volumi esistenti con funzioni integrate e diversificate, e ampliamenti limitati, verificati gli standard.

1.5.4. Ambiti di edificazione diffusa produttiva

Il Primo PI individua alcuni ambiti di edificazione diffusa riportando la normativa completa coerentemente con le indicazioni del PATI.

1.5.5. Nuovi ambiti di espansione residenziale e produttiva

Il PATI ha individuato le linee preferenziali di sviluppo insediativo, rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, distinguendo quelle residenziali da quelle produttive.

Gli interventi di trasformazione urbanistica dovranno attuarsi mediante Piani Urbanistici Attuativi.

Il Primo Piano degli Interventi ha operato la verifica degli strumenti attuativi (sia residenziali che produttivi) previsti dal PRG e da PATI , confermando i PUA non ancora realizzati.

Vengono previsti due ambiti in espansione da assoggettare ad accordo pubblico privato ai sensi dell'Art.6 LRV n° 11/2004.

1.5.6. Aree e interventi di riqualificazione e riconversione

Il PATI individua le principali aree di riqualificazione e riconversione per la rigenerazione di parti dell'insediamento o ambiti di territorio aperto che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale.

Prima dell'inserimento delle aree da attuare previa redazione di Piano di Recupero, in tali ambiti sono possibili solo gli interventi nei limiti di cui alla lett. a), b), c), d), art. 3, comma 1, D.P.R. 380/2001. Le norme definiscono le seguenti prescrizioni particolari:

1. Manifattura Tabacchi e Allevamenti di Via Capitello

- Per gli ambiti di riqualificazione all'interno della ZTO 2.1 è prescritto in fase attuativa la prosecuzione, anche per stralci, del collegamento tra Via Traversa Capitello e Via Capitello, in attuazione di quanto previsto nel PATI.
- Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle previste dal PATI, e l'attuazione avverrà attraverso la predisposizione di Piano di recupero , che definisca gli standard urbanistici e le modalità di attuazione delle opere di mitigazione delle strutture, con particolare cura alla sistemazione delle aree verdi. E' ammessa l'attuazione dell'intervento attraverso stralci funzionali.
- Volumetria ammissibile in coerenza con il PATI: 32.000 mc e 19.000 mc.
- E' previsto il versamento del contributo perequativo sulla base delle Delibere comunali da corrispondere nelle forme previste all'interno della convenzione urbanistica.
- Va prevista la mitigazione delle strutture attraverso opportune opere di sistemazione del verde e delle aree scoperte, da realizzare prima della messa in esercizio delle funzioni previste dalla normativa del PI.

2. Corte Salvi

- Sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, compatibili con la residenza, turistico-ricettive, sportive e a servizi. Sono inoltre ammesse funzioni complementari, quali piscine, palestra, centro benessere, funzioni ricreative, socio assistenziali, centri

culturali, centri studi. Sono ammesse attività agrituristiche e attività complementari alla zona agricola, come maneggi, strutture di accoglienza per cani e gatti.

- L'intervento si attua attraverso la predisposizione di Piano di Recupero, che definisca gli standard urbanistici e le modalità di attuazione delle opere di mitigazione delle strutture, con particolare cura alla sistemazione delle aree verdi. E' ammessa l'attuazione dell'intervento attraverso stralci funzionali.
- Volumetria ammissibile in coerenza con il PATI: 5380 mc. E' ammesso l'ampliamento del 20% del volume esistente in aderenza ai fabbricati esistenti, previo:
 - Versamento del contributo perequativo sulla base delle Delibere comunali da corrispondere nelle forme previste all'interno della convenzione urbanistica;
 - Mitigazione delle strutture attraverso opportune opere di sistemazione del verde e delle aree scoperte, da realizzare prima della messa in esercizio delle funzioni previste dalla normativa del PI.

Il PI ha il compito di precisare, coerentemente con le indicazioni del PATI, l'ambito degli interventi di riqualificazione e riconversione e definisce specifiche zone di intervento.

Verranno definiti, in una successiva fase, gli strumenti urbanistici attuativi, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando le possibilità di operare con programmi complessi o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti.

1.5.7. Gli ambiti in trasformazione

Il PI ha revisionato la coerenza degli strumenti urbanistici, aggiornando le disposizioni operative dal PRG al PI, conformemente a quanto previsto dal PATI.

Sono stati utilizzati dei criteri di interpretazione per la revisione degli ambiti posti in trasformazione, prevedendo:

1. La conferma degli ambiti che nel PRG erano in espansione (residenziale e produttivo), da assoggettare a strumento attuativo quando gli stessi erano stati messi in trasformazione dal PATI (con l'inserimento di ambiti in programmazione corrispondenti alle linee preferenziali di sviluppo residenziale e produttivo ai sensi degli Artt. 45 e 47 delle NT del PATI).
2. L'eliminazione di ambiti che il PRG prevedeva in espansione ma che nel PATI erano stati eliminati dalle previsioni di trasformazione.
3. L'inserimento degli ambiti in trasformazione residenziale e produttiva previsti dal PATI e non dal PRG solo a seguito di predisposizione di Accordo pubblico/Privato ai sensi dell'Art. 6, LRV n° 11/2004, da assoggettare a perequazione. Sono state pertanto raccolte in questa prima fase le manifestazioni di interesse relative anche a tali ambiti, che verranno inseriti nella redazione di successiva e specifica fase del PI, a seguito della definizione dei parametri relativi ai criteri per la stipula degli Accordi e della definizione dei contributi perequativi.
4. La revisione di alcuni ambiti che, pur presenti nel PRG e messi in trasformazione dal PATI, non risultavano di interesse immediato nella programmazione comunale, ne' di prossima realizzazione da parte dei privati. Rimangono evidenziati pertanto gli ambiti in programmazione dal PATI.

Si richiama a questo proposito il c. 7 dell'Art. 18 – Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi della LRV n° 11/2004:

(...)7. Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33.

Ambiti eliminati dal PRG in coerenza con le indicazioni del PATI: non viene confermato l'ambito D3 – Agroindustriale non inserito nel PATI.

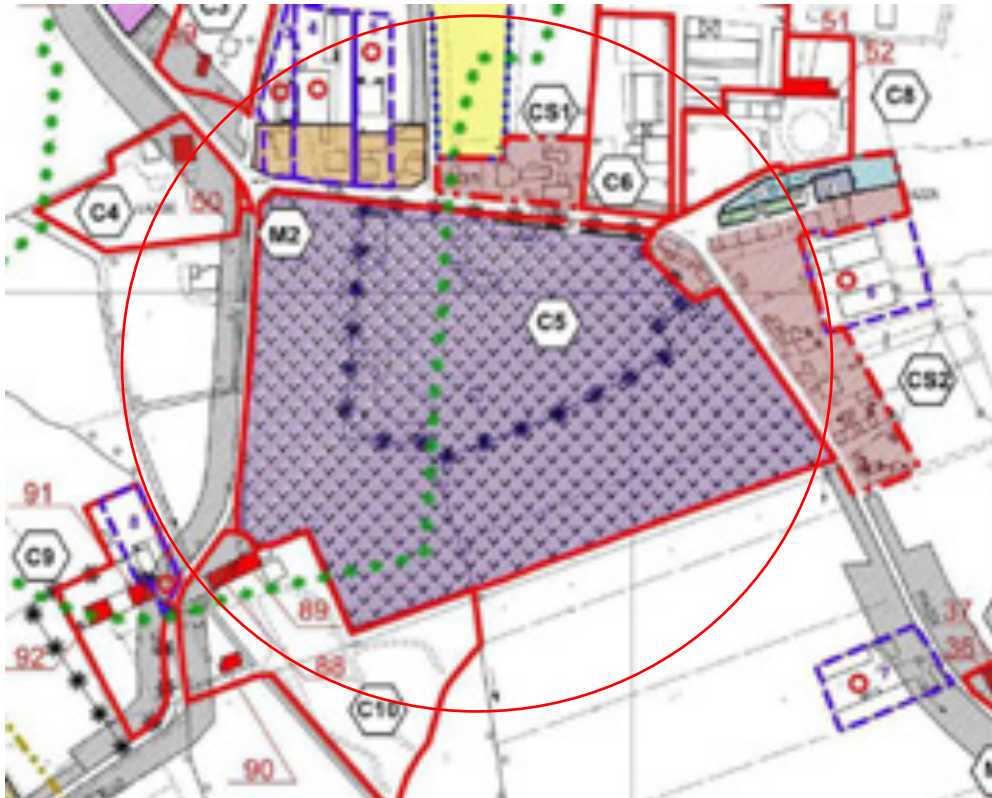


Estratto PRG previgente



Estratto PI

Ambiti eliminati dal PRG in coerenza con le indicazioni del PATI: non viene confermato l'ambito D4 – Turistico ricettivo non inserito nel PATI.



Estratto PRG previgente



Estratto PI

1.5.8. Centri storici e corti rurali

Il PATI ha individuato:

- Centri storici.
- Sistema dell'edilizia con valore storico-ambientale esterna al centro storico: corti rurali e manufatti significativi.
- Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete
- Edifici e complessi di valore monumentale/testimoniale

Per le succitate categorie di ambiti ed elementi il PATI prevede la salvaguardia, il recupero e la valorizzazione.

La prima fase del PI prevede la schedatura/rischedatura dei fabbricati individuati come sistema dell'edilizia storico-ambientale (da schedare in una seconda fase), e di alcune Corti da PRG sulla base di specifiche manifestazioni di interesse.

Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche, si è ritenuto di sviluppare questo tema sulla base delle specifiche richieste puntuali/osservazioni manifestate all'Amministrazione Comunale, in modo da verificare l'effettivo interesse a usufruire delle possibilità operative date dal PI.

Si rimanda a una seconda fase operativa del PI la rischedatura completa degli edifici.

1.5.9. Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo

E' compito del PI individuare gli edifici esistenti non più funzionali alle esigenze del fondo. Per detti edifici possono essere consentite utilizzazioni diverse da quelle agricole solo se gli immobili interessati:

- dispongono delle opere di urbanizzazione adeguate alle nuove utilizzazioni o viene provveduto alla loro realizzazione se mancanti;
- sono coerenti o vengono resi coerenti con i caratteri tradizionali dell'edilizia rurale e con l'ambiente, anche mediante modifica dei manufatti che per dimensione, forma, colore, ecc., contrastano con i caratteri ambientali dei luoghi.

Vista la necessità di operare una revisione puntuale delle attuali previsioni urbanistiche e dell'intero apparato normativo relativo alla tematica, si ritiene necessario sviluppare questo tema contemplando le possibilità dei cambi d'uso in zona agricola esclusivamente sulla base di specifiche richieste da recepire in fase di redazione del PI o nei modi ammessi dalla normativa vigente.

1.5.10. Le scelte del PI in riferimento agli ambiti agricoli

Il PI prevede tra i temi da svolgere la revisione degli ambiti agricoli, sia sulle tavole di progetto che nell'impianto normativo.

L'art. 44 della LR n. 11/2004, al comma 1, stabilisce che nella zona agricola sono ammessi, in attuazione di quanto previsto dal PATI e dal PI, esclusivamente interventi edilizi in funzione dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza o a strutture agricolo-produttive, così come definite nella DGR n. 3178/04 e s.m.i.

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

Le scelte operative del PI sono state quelle di revisionare tutte le zone agricole non mantenendo la suddivisione tra ZTO E generiche e ZTO E3, queste ultime a conferma delle zone già presenti sul previgente PRG.

1.5.11. Allevamenti

Nella prima fase del PI è stata aggiornata la schedatura di due allevamenti ai sensi della DGRV n° 856/2012, in corrispondenza di ambiti oggetto di specifiche manifestazioni di interesse, rimandando alla successiva fase del Piano degli Interventi la revisione dell'intero apparato degli allevamenti, in funzione dei successivi sviluppi delle trasformazioni del territorio in coerenza con il PATI.

Si allega alla presente relazione lo studio effettuato dallo Studio Crema.

1.6 – VINCOLI E TUTELE

1.6.1. Le norme di tutela e la vincolistica

La disciplina fondamentale per le zone agricole è fissata dagli art. 43, 44 e 45 della L.R. 11/2004. Il PI dovrà approfondire in una seconda fase la disciplina relativa agli edifici con valore storico-ambientale, le tipologie e le caratteristiche costruttive per le nuove edificazioni, le modalità d'intervento per il recupero degli edifici esistenti, nonché i limiti fisici alla nuova

edificazione con riferimento alle caratteristiche paesaggistiche -ambientali, tecnico-agronomiche e di integrità fondiaria del territorio.

1.6.2. Vincoli derivanti dalla pianificazione superiore

Il PI recepisce e aggiorna il quadro dei vincoli, delle disposizioni di pianificazione territoriale sovra ordinata.

1.7 – IL MONITORIAGGIO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

Il Piano di Assetto del Territorio attraverso la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ha definito degli obiettivi che dovranno essere monitorati dal Piano degli Interventi attraverso specifici indicatori riguardanti il consumo di risorse, la sicurezza del territorio, la produzione di sostanze inquinanti e rifiuti.

Il PI dovrà essere corredato, come previsto dalla normativa regionale, dalla individuazione degli indicatori territoriali ed ambientali necessari per valutare gli impatti derivanti dalle trasformazioni previste dal PI stesso.

1.8. LE AREE DELLA PROGRAMMAZIONE DAL PATI

Il PI individua graficamente gli ambiti relativi alle azioni strategiche del PATI, attivabili con Variante al Piano degli Interventi mediante procedura di accordo ai sensi dell'Art. 6 , L.R.V. n° 11/2004.

All'interno di tali ambiti, fino all'inserimento delle zone con Variante Parziale ai sensi dell'art. 18 della L.R.V. n° 11/2004, in coerenza con il PATI, sono ammessi gli interventi previsti all'Art. 40 – *Ambiti di urbanizzazione consolidata e aree di trasformazione* del PATI.

"1. Prima dell'approvazione del PI, negli ambiti di urbanizzazione consolidata e nelle aree di trasformazione, sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti nel rispetto dei parametri edilizi e delle modalità di intervento previsto dai previgenti strumenti urbanistici comunali, qualora compatibili con il PATI."

Nelle aree ricadenti all'interno del limite fisico alla nuova edificazione poste in trasformazione dal PATI, e ricomprese nel Piano Regolatore Generale vigente in zona agricola o prive di destinazione urbanistica per effetto della decadenza di vincoli espropriativi, fino al loro inserimento nella disciplina operativa del PI, sono ammessi esclusivamente interventi edilizi sugli edifici esistenti sino alla lett. d), comma 1, art. 3, D.P.R. 380/2001 e smi.

All'interno di ciascun ATO sono pertanto stati evidenziati gli ambiti della programmazione del PATI gli ambiti di ZTO C2/D2 non presenti sul PRG e posti direttamente dal PATI in trasformazione (residenziale e produttiva) da inserire tramite Accordo Pubblico/Privato con successiva Variante Parziale al PI, in base alle contingenze economiche e alle reali possibilità attuative delle stesse nell'arco dei cinque anni di validità del PI.

Da tali ambiti in programmazione, per coerenza con quanto previsto dal PATI, sono stati detratti gli Standard di PRG mai attuati. In fase di successivi Piani di Interventi, eventuali aree messe in trasformazione

1.9 – ATO

Nell'ambito del procedimento di formazione del PI, o in caso di varianti, al fine di attribuire i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali sulle aree nelle quali sono previsti interventi di nuova urbanizzazione o riqualificazione, il Comune può prevedere l'attivazione di procedure ad evidenza pubblica, cui possono partecipare i proprietari degli immobili nonché gli operatori interessati, per valutare le proposte di intervento che risultano più idonee a soddisfare gli obiettivi e gli standard di qualità urbana ed ecologico-ambientale definiti dal PATI.

Il PI, nel rispetto degli obiettivi del dimensionamento complessivo e dei vincoli e tutele del PATI, può prevedere limitate variazioni del perimetro alle ATO, conseguenti alla definizione a scala minore delle previsioni urbanistiche, e sempre che non alterino l'equilibrio ambientale e le condizioni di sostenibilità evidenziate negli elaborati della VAS.

Nessuna modifica è stata prevista dal primo PI.

1.10 - LA PEREQUAZIONE

Il PI recepisce gli indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione Urbanistica del PATI approvato, in relazione a cui la perequazione urbanistica si connota come lo strumento attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio.

La perequazione urbanistica ai sensi dell'Art. 35 della LRV n. 11/2004 è la norma giuridica con cui si persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alla pianificazione urbanistica del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Ai sensi dell'Art. 35 della LRV n. 11/2004 il piano degli interventi (PI), i piani urbanistici attuativi (PUA), i comparti urbanistici e gli atti di programmazione negoziata attuano la perequazione disciplinando gli interventi di trasformazione da realizzare unitariamente, assicurando un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

Il PI fa riferimento alla perequazione urbanistica prevista dal PATI, prevedendo la corresponsione del contributo perequativo aggiunta al pagamento degli oneri e del costo di costruzione.

Parte del vantaggio conseguito definito "contributo perequativo" sarà restituito dal beneficiario alla collettività attraverso una delle seguenti modalità (ovvero, di una loro combinazione):

- a) la realizzazione di opere pubbliche. Per opere pubbliche si intendono sia quelle già programmate e inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 c. 1 della LR 11/04, ovvero quelle opere proposte dalla Ditta proponente che siano riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico;
- b) la cessione di aree eccedenti i minimi di legge (standards) che, per la loro localizzazione e/o dimensione, abbiano uno specifico valore strategico e di interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale;

- c) la monetizzazione di un importo equivalente. Tali importi saranno inseriti in appositi capitoli di bilancio e saranno vincolati alla realizzazione di opere pubbliche e/o di pubblico interesse;
- d) la cessione al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della LR 11/04.

1.11 - SAU

La prima fase del PI non modifica in alcun modo la quantità di area agricola trasformabile, come calcolata dal PATI.

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

La determinazione della SAU è stata fatta sulla base dei dati contenuti nel quadro conoscitivo e riferita allo stato di fatto a prescindere dalle destinazioni e classificazioni di PRG.

In relazione all'articolo 13.1.f della LR 11/2004, il PATI 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."*

In relazione all'articolo 13.1.f della L.R. 11/2004, il PATI 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 =
(S.A.U. massima) = 83.166 mq.

In sede di P.I. la quantità di "Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio" può subire un incremento massimo del 10%, alzando il limite massimo a 91.483 mq

In relazione all'articolo 13.1.f della L.R. 11/2004, il PATI 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."*

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."

Disposizioni generali dal PATI approvato

Non si considera trasformazione di zona agricola:

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

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

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

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).

1.11.1 Verifica della SAU primo PI

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 legge 11/04 prevede la pianificazione territoriale basata sulla definizione di obiettivi e di

condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili, da articolare in base a scelte progettuali strategiche.

Nella tavola n° 4 – Carta della Trasformabilità, sono state rappresentate, oltre all'individuazione degli Ambiti Territoriali Omogenei, le azioni strategiche, i valori e le tutele, l'organizzazione del sistema relazionale.

Un dato da considerare nella lettura delle scelte progettuali è il calcolo, come definito dagli Studi Specialistici agronomici, della Superficie Agricola Trasformabile: per l'intero territorio del PATI questa risulta di mq 1.198.889, che con l'aggiunta del 10% risulta di 1.318.777 mq.

	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

Verifica consumo SAU prima fase PI Concamarise:

SAU ACCORDI	mq
ACCORDO 1	85
ACCORDO 2	0
ACCORDO 3	1315
ACCORDO 4	0
ACCORDO 5	0
ACCORDO 6	96
ACCORDO 7	4102
	5.598 mq

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 Concamarise, è possibile in sede di PI l'aumento di tale superficie del 10%, che nel caso specifico non è stato utilizzato.

Di seguito viene presentato il conteggio della SAU sulla base delle previsioni del PI. Annualmente poi, 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.

SAU DISPONIBILE DA PAT mq	91.483 mq
SAU consumata dagli interventi del PI	5.598 mq
SAU disponibile al netto degli interventi del primo PI	85.885 mq

ACCORDO	SAU	ZONA	SUP	ATO
---------	-----	------	-----	-----

1	85	B	1481	2,1
2	0	C1	607	2,1
3	-1315	VP	1450	2,1
4	0	B	8047	2,1
5	0	DIFF	5863	2,5
6	96	C1	2469	2,1 -2,5
7	4102	C2	4102	2,3
5.598				

E' stata prodotta la TAVOLA DENOMINATA: "Localizzazione delle proposte di intervento sulla zona agricola – SAU".

1.12 – IL DIMENSIONAMENTO

Il PATI determina, per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali e artigianali, agroindustriali, commerciali e direzionali, turistico-ricettivi perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili.

L'articolo 13.1.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."

A) Dimensionamento volume residenziale da PATI

Il carico aggiuntivo residenziale è stato determinato dal PATI in 420.105 mc (comprese le attività compatibili con la residenza), suddiviso nei diversi ATO.

B) Dimensionamento Attività Produttive di industria artigianato

Il PATI dimensiona una superficie totale di mq 546.445, concentrati nei seguenti ATO:

TAB. 3.5 - Totale PATI

	Area di trasformazione industriale e artigianale mq 1	Area di trasformazione agroindustriale mq 2	Area di trasformazione commerciale e direzionale mq 3	Superficie lorda pavimento commerciale e direzionale mq 4	Totale area di trasformazione attività produttive mq (1+2+3)
ATO Comune					
1 Salizade	253.767				253.767
2 Concamarise	103.145				103.145
3 Sanguinetto	334.709		205.300	75.000	540.009
4 Garzo V.le	546.445				546.445
Totale PATI	1.238.066 mq	0 mq	205.300 mq	75.000 mq	1.443.366 mq

1.12.1 Verifica Dimensionamento residenziale primo PI

Nella disponibilità di trasformazione residenziale il PATI prevede per il Comune di Concamarise una volumetria di mc. 74.287.

Il 1° Piano degli Interventi prevede la formazione di nuove aree residenziali che comportano un incremento di volume insediativo residenziale pari a 9.544 mc (con aggiunti 4000 mc ipotizzati per l'area di atterraggio corrispondente al futuro accordo n° 7), in ambiti consolidati e in ambiti di espansione da attuare col PI sulla base di previsioni di PATI.

ACCORDO	SAU	ZONA	mc	ATO
1	85	B	1481	2,1
2	0	C1	600	2,1
3	1315	VP	0	2,1
4	0	B	800	2,1
5	0	DIFF	5863	2,5
				2,1-
6	96	C1	800	2,5
7	4102	C2	4000 (da credito)	2,3
9.544 mc				

Si fa riferimento a quanto approvato con il PATI:

FABBISOGNO COMPLESSIVO DI EDILIZIA RESIDENZIALE

Totale PATI	nuovi alloggi totali con volume per alloggio di 680 mc 1	TOT FABBISOGNO VOLUME RESIDENZIALE PER NUOVI NUCLEI FAMILIARI da analisi demografica 2	TOT FABBISOGNO VOLUME PER ATTIVITÀ COMPATIBILI CON LA RESIDENZA 20% volume residenziale) 3	TOT FABBISOGNO VOLUME RESIDENZIALE COMPLESSIVO INTEGRATO 4=1+2
ATO Comune				
1 Salizzole	222	151 113	30 223	181 336
2 Concamarise	91	61 906	12 381	74 287
3 Sanguinetto	326	221 925	44 385	266 310
4 Gazzo V.se	618	420 432	84 086	504 519
totali	1 258	855 377	171 075	1 026 452

Tabella relativa al volume residenziale dimensionato dal PATI suddiviso per Comune

Totale PATI	Abitanti esistenti ab. 1	Abitanti teorici aggiunti ab. 2	Totale abitanti teorici ab. 3=1+2	Volume residenziale insediativo mc 4	Volume attività compatibili con la residenza mc 5	Totale volume complessivo integrato mc 6=4+5
ATO Comune						
1 Salizzole	3 757	812	4 569	151 113	30 223	181 336
2 Concamarise	1 044	333	1 377	61 906	12 381	74 287
3 Sanguinetto	4 118	1 193	5 311	221 925	44 385	266 310
4 Gazzo V.se	5 579	2 260	7 839	420 432	84 086	504 519
Totali PATI	14 498 ab	4 599 ab	19 097 ab	855 377 mc	171 075 mc	1 026 452 mc

Sarà cura degli Uffici competenti mantenere aggiornato il dimensionamento sottraendo la cubatura nuova a mano a mano che viene realizzata dall'ammontare complessivo previsto dal PATI per ciascun ATO.

GLI ACCORDI DI PIANO

ACCORDO N° 1

Nominativo: CUBI LAURA leg. rapp. MEC IMMOBIL. SRL

ACCORDO N° 2

Nominativo: TOSI RITA

ACCORDO N° 3

Nominativo: PERINI LIA ROSA

ACCORDO N° 4

Nominativo: CAVALLI GASTONE

ACCORDO N° 5

Nominativo: TOSANO FILIPPO

ACCORDO N° 6

Nominativo: CAVALER MARIA PAOLA

ACCORDO N° 7

(futuro accordo da predisporre in correlazione con la pratica di definizione del credito edilizio)

Nominativo: CAVALER MARIA PAOLA

Si evidenzia come rispetto agli atti unilaterali d'obbligo presentati e allegati al PI, la numerazione abbia subito una modifica a seguito del non perfezionamento degli accordi n. 2-8, che non sono stati inseriti nel Piano.

Si riporta la tabella degli accordi definitivi con la numerazione corretta.

ACCORDO 1 →	ACCORDO 1	
ACCORDO 2 →		NON INSERITO
ACCORDO 3 →	ACCORDO 2	
ACCORDO 4 →	ACCORDO 3	
ACCORDO 5 →	ACCORDO 4	
ACCORDO 6 →	ACCORDO 5	
ACCORDO 7 →	ACCORDO 6	
ACCORDO 8 →		NON INSERITO
ACCOROD 9 →	ACCOROD 7	

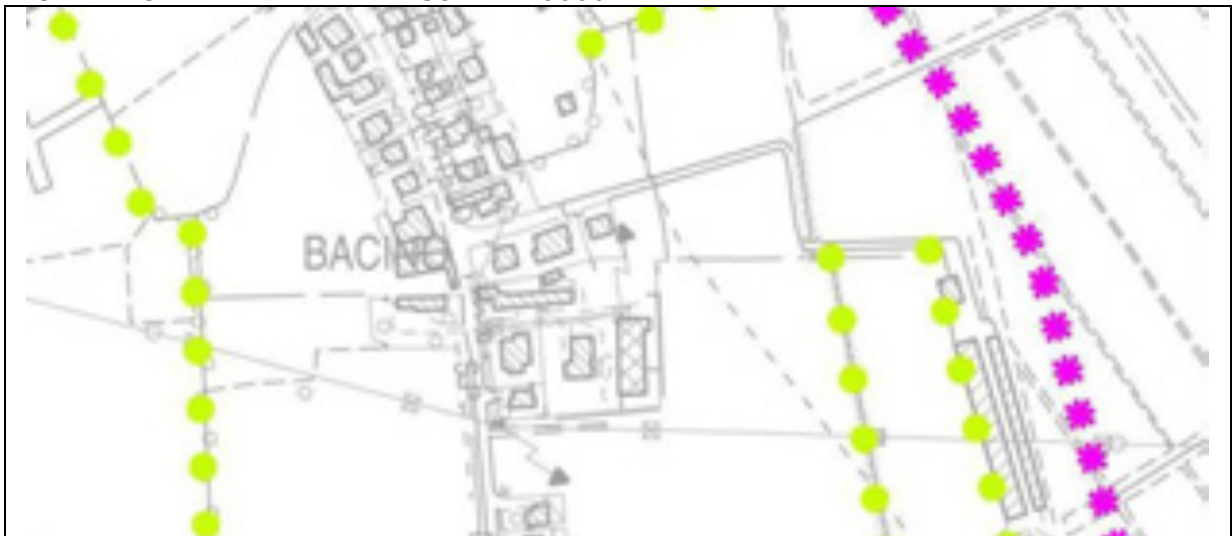
ACCORDO N° 1

Nominativo: CUBI LAURA leg. rapp. MEC IMMOBIL. SRL

ESTRATTO TAV. 1 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. 2 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. 3 DEL PATI – SCALA 1:5000



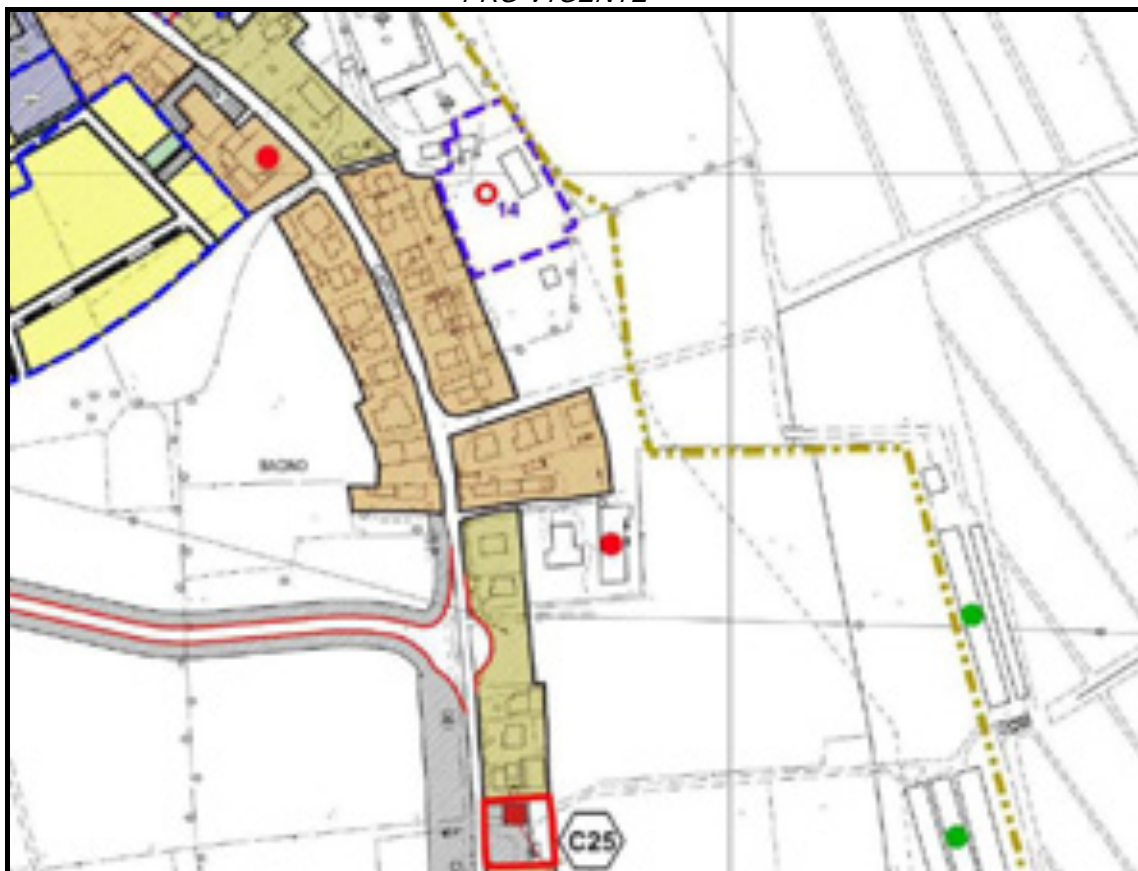
ESTRATTO TAV. 4 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO CATASTALE



PRG VIGENTE



ESTRATTO PI – PRIMA FASE

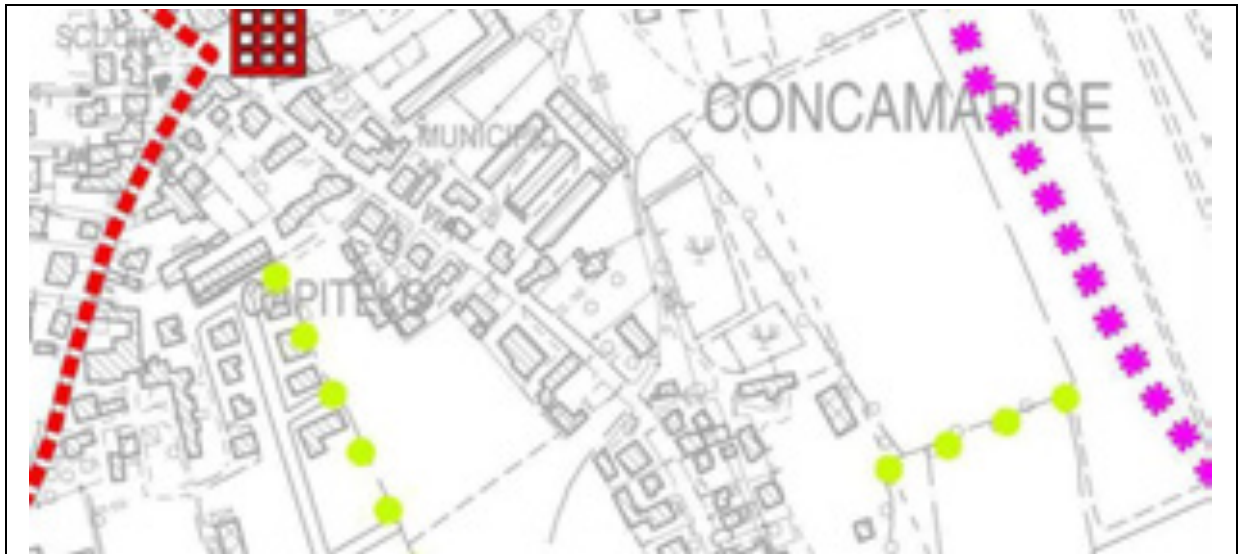


ACCORDO N° 2
Nominativo: TOSI RITA

ESTRATTO TAV. 1 DEL PATI – SCALA 1:5000



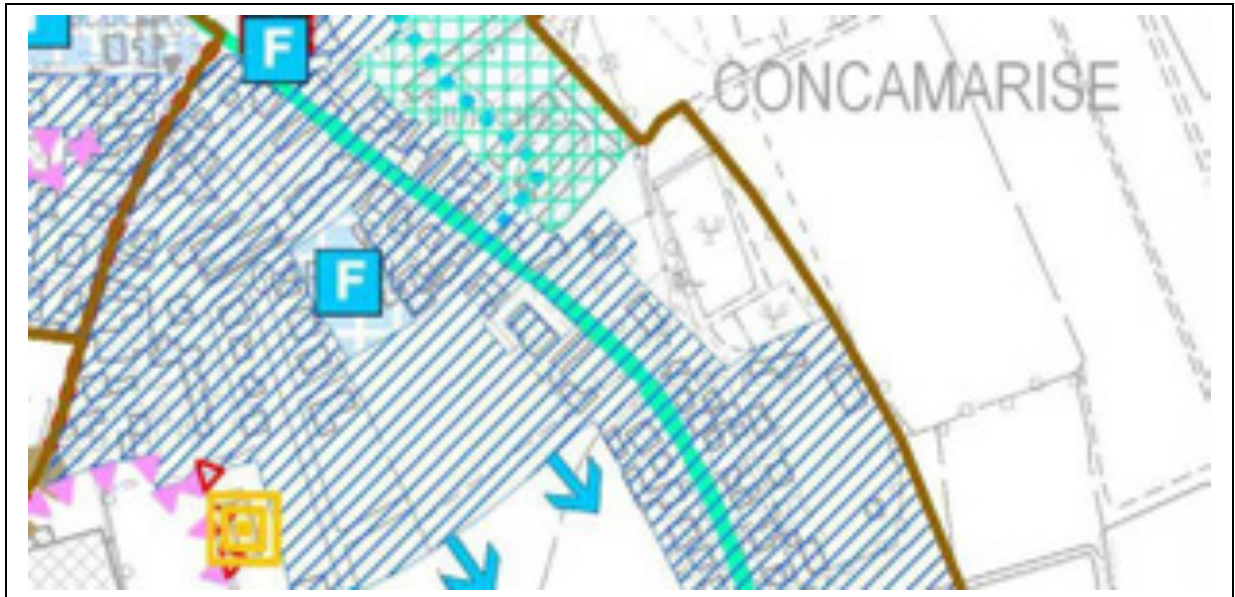
ESTRATTO TAV. 2 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. 3 DEL PATI – SCALA 1:5000



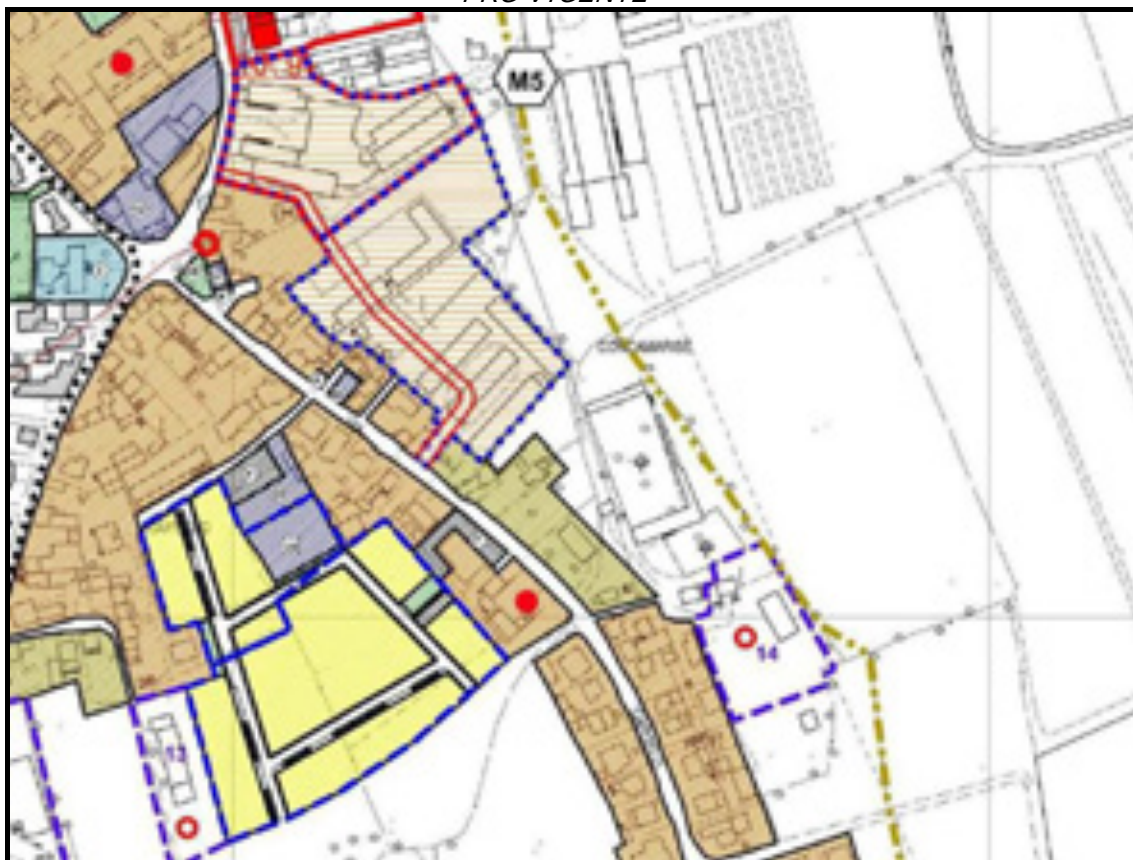
ESTRATTO TAV. 4 DEL PATI – SCALA 1:5000



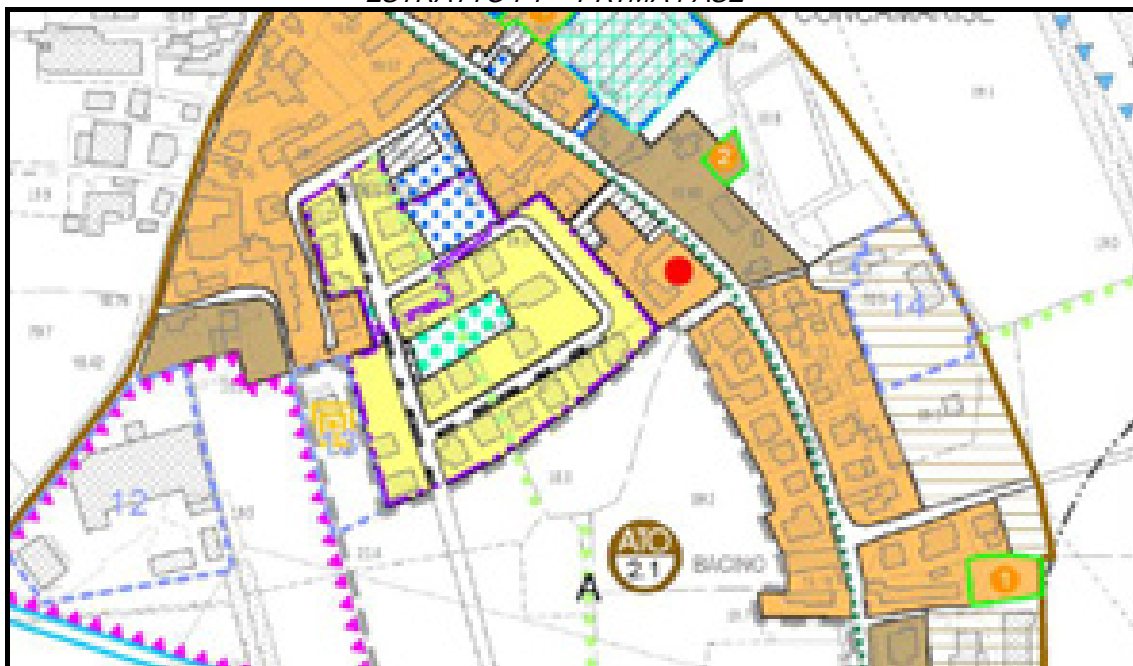
ESTRATTO CATASTALE



PRG VIGENTE



ESTRATTO PI – PRIMA FASE

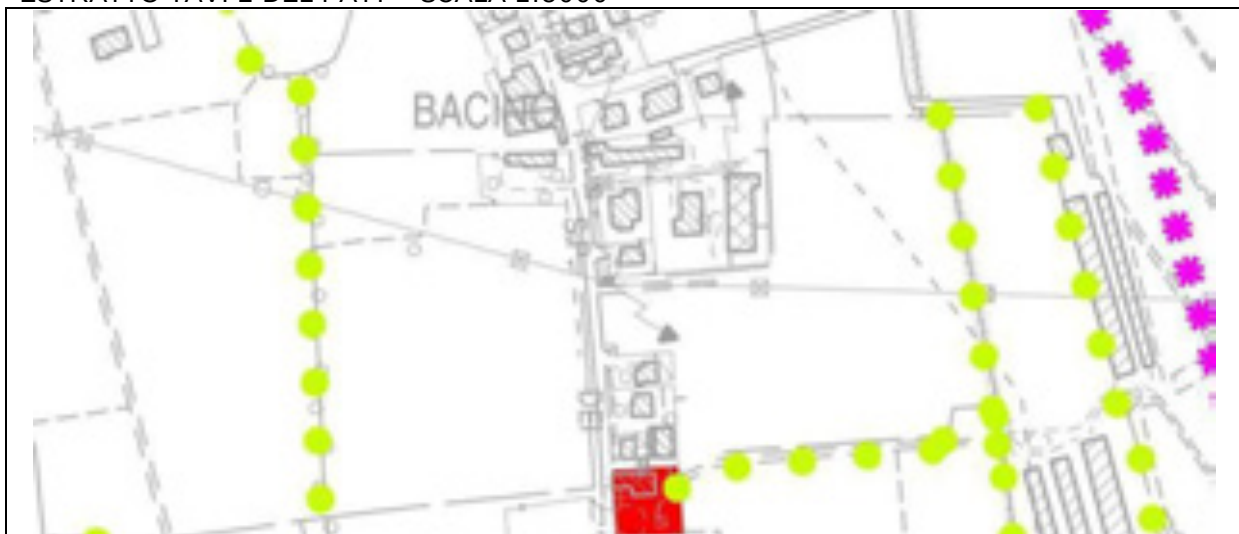


ACCORDO N° 3
Nominativo: PERINI LIA ROSA

ESTRATTO TAV. 1 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. 2 DEL PATI – SCALA 1:5000



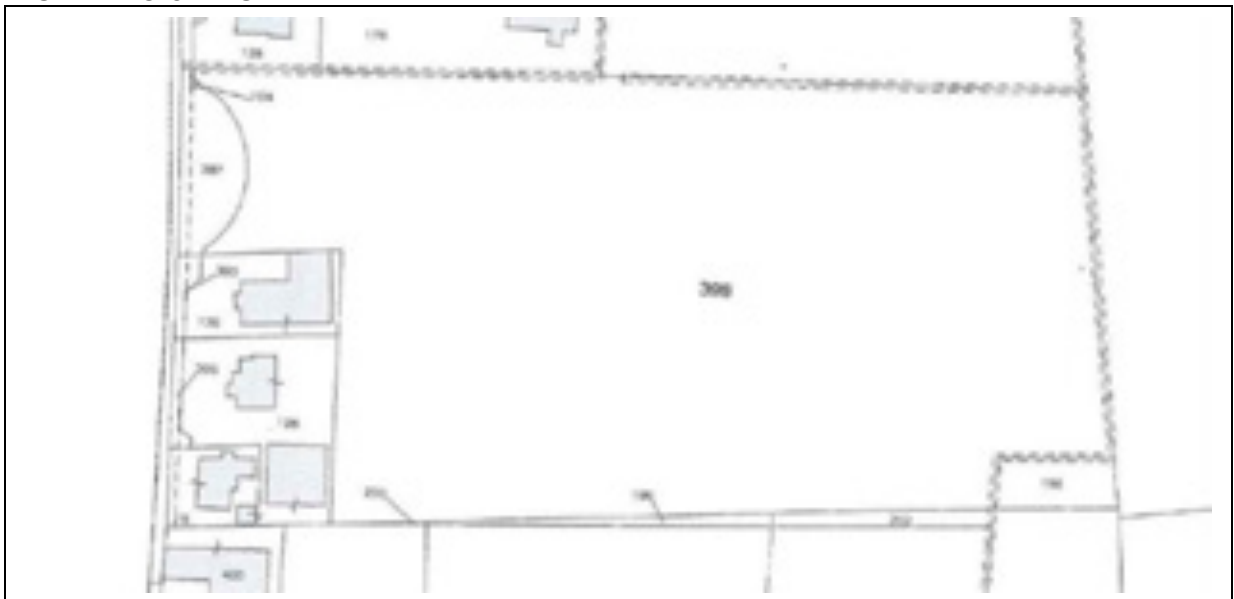
ESTRATTO TAV. 3 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. 4 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO CATASTALE



PRG VIGENTE



ESTRATTO PI – PRIMA FASE

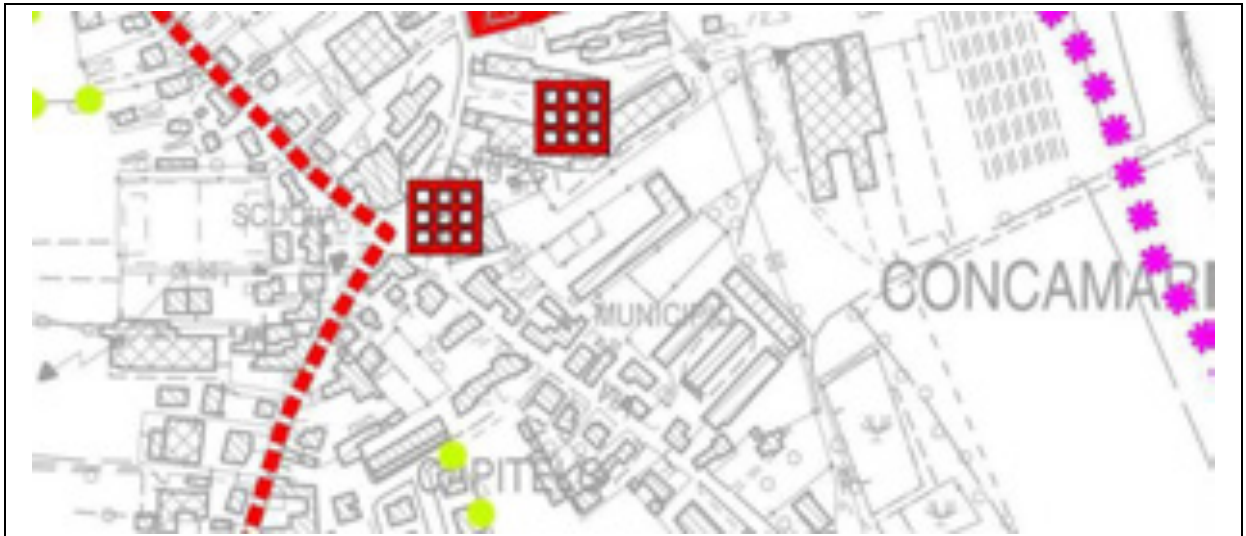


ACCORDO N° 4
Nominativo: CAVALLI GASTONE

ESTRATTO TAV. 1 DEL PATI – SCALA 1:5000



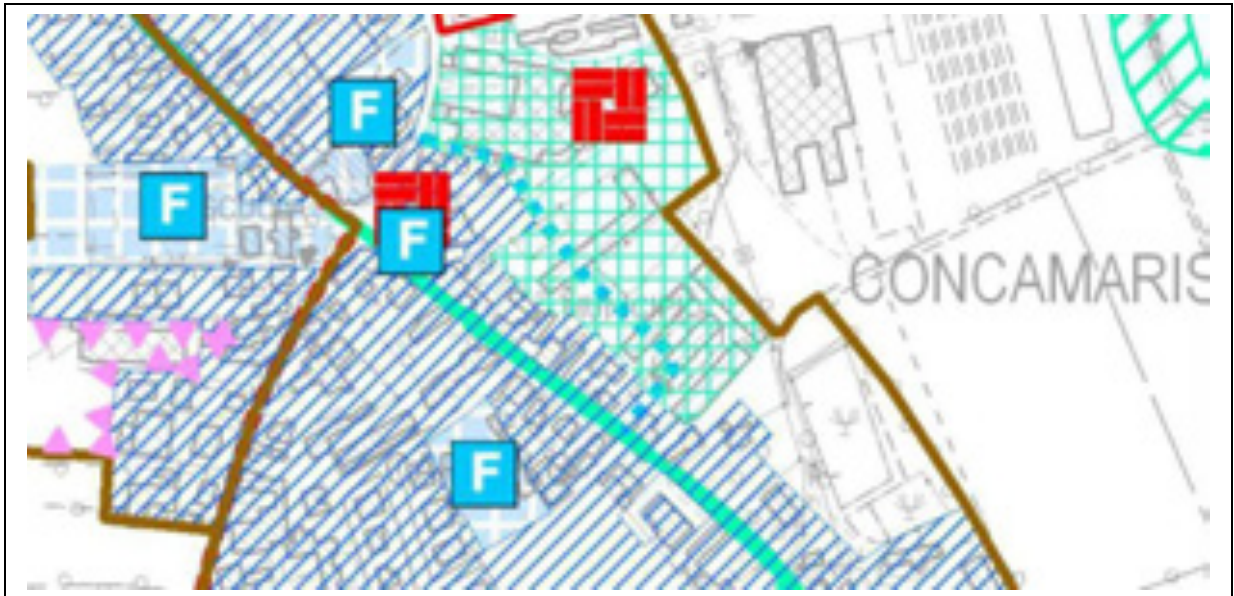
ESTRATTO TAV. 2 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. 3 DEL PATI – SCALA 1:5000



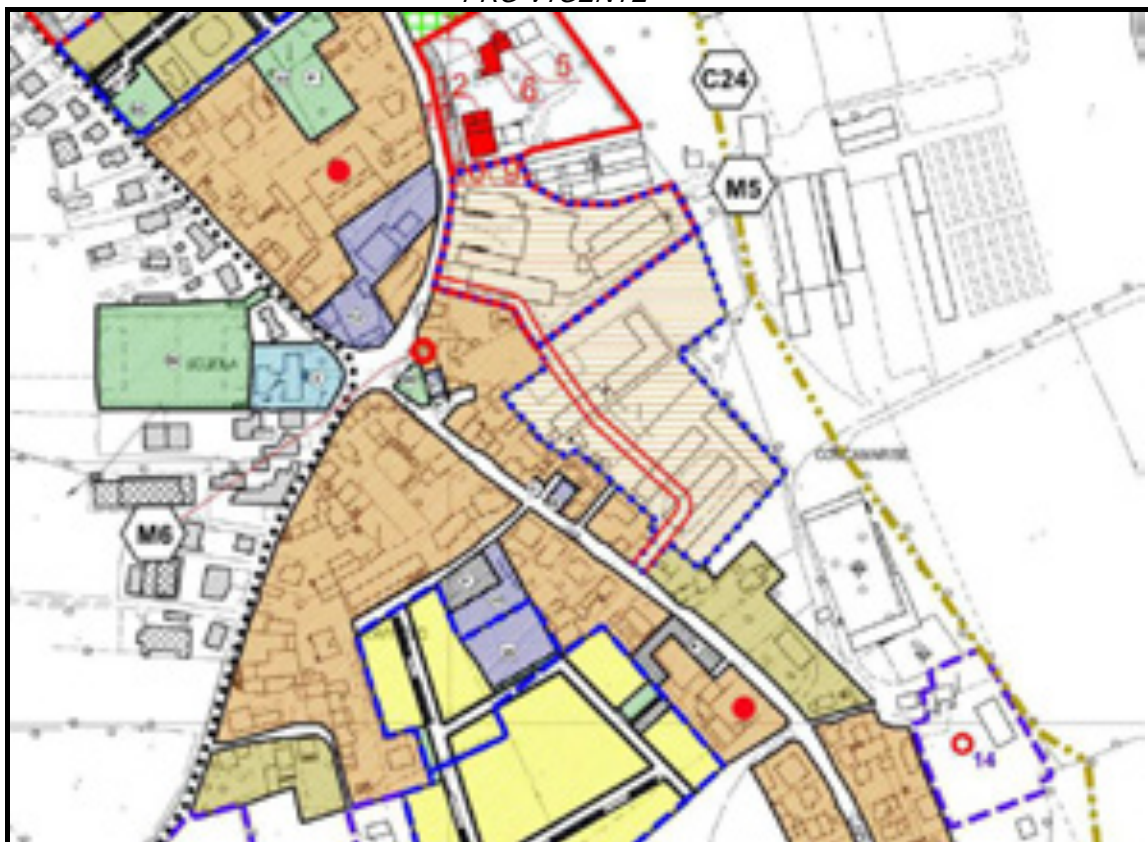
ESTRATTO TAV. 4 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO CATASTALE



PRG VIGENTE



ESTRATTO PI – PRIMA FASE

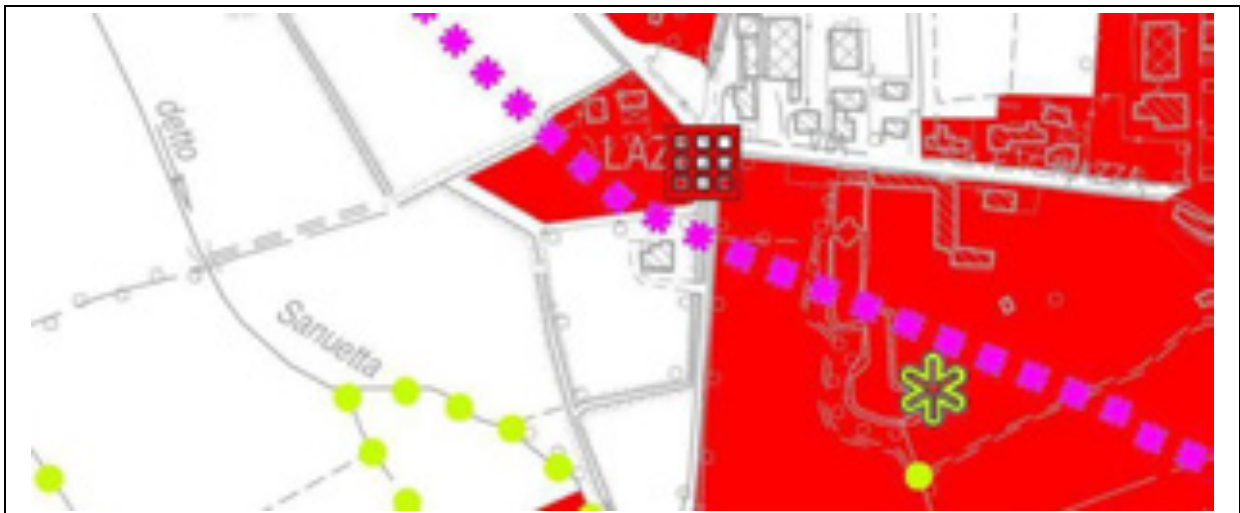


ACCORDO N° 5
Nominativo: TOSANO FILIPPO

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



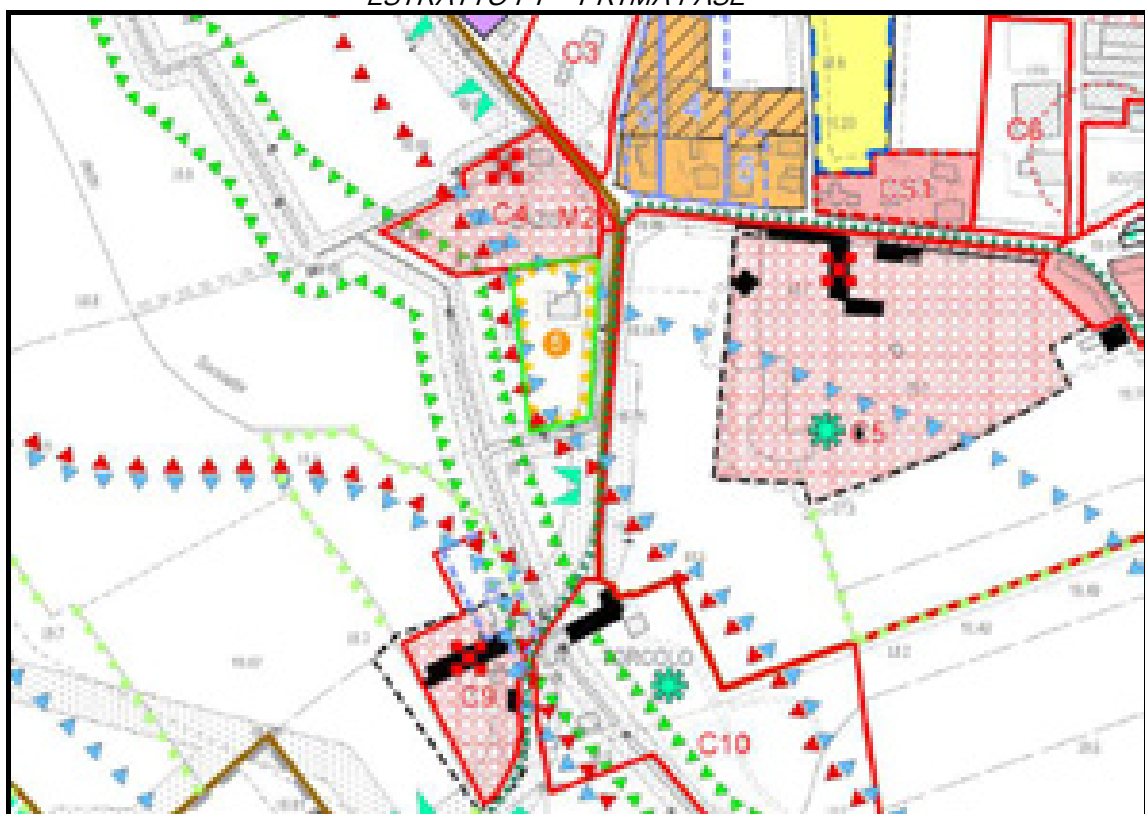
ESTRATTO CATASTALE



PRG VIGENTE



ESTRATTO PI – PRIMA FASE



ACCORDO N° 6
Nominativo: CAVALER MARIA PAOLA

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 CATASTALE



PRG VIGENTE



ESTRATTO PI – PRIMA FASE



ACCORDO N° 7
Nominativo: CAVALER MARIA PAOLA

ESTRATTO TAV. 1 DEL PATI – SCALA 1:5000



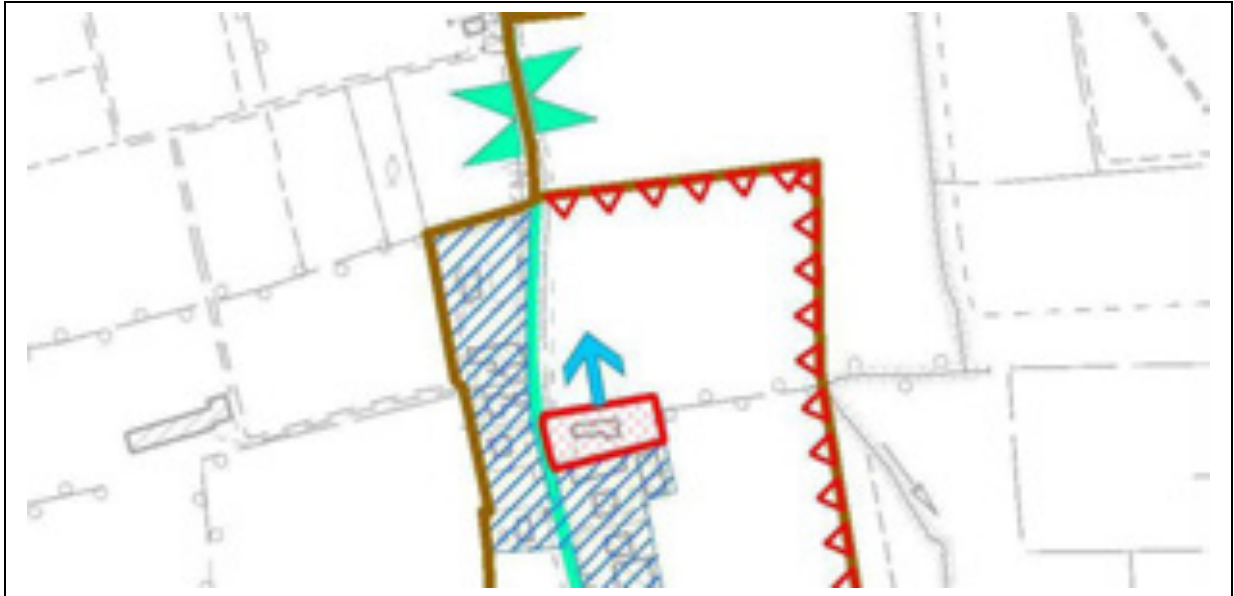
ESTRATTO TAV. 2 DEL PATI – SCALA 1:5000



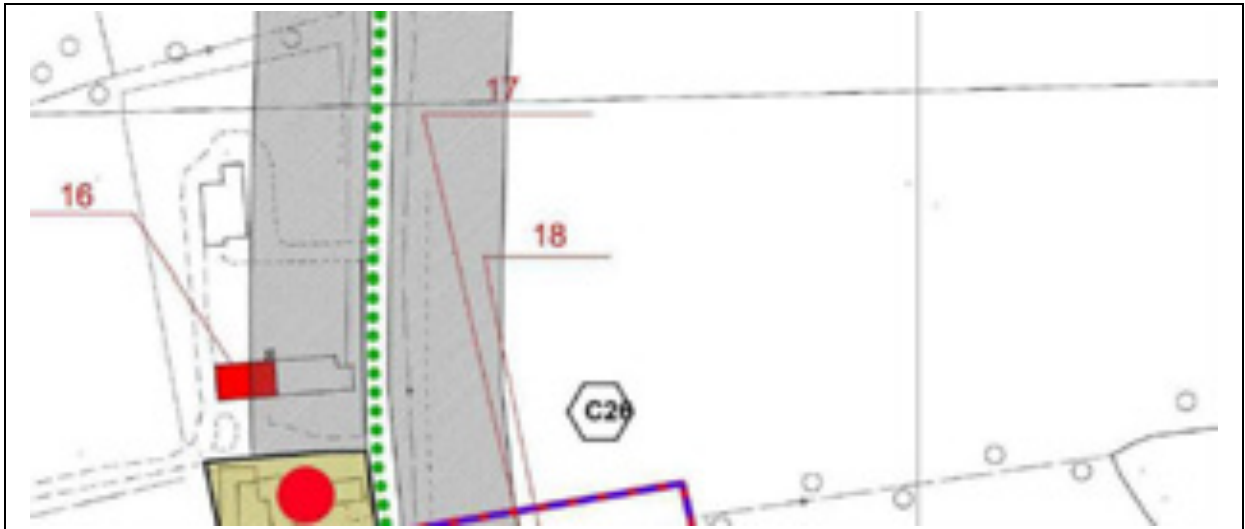
ESTRATTO TAV. 3 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. 4 DEL PATI – SCALA 1:5000



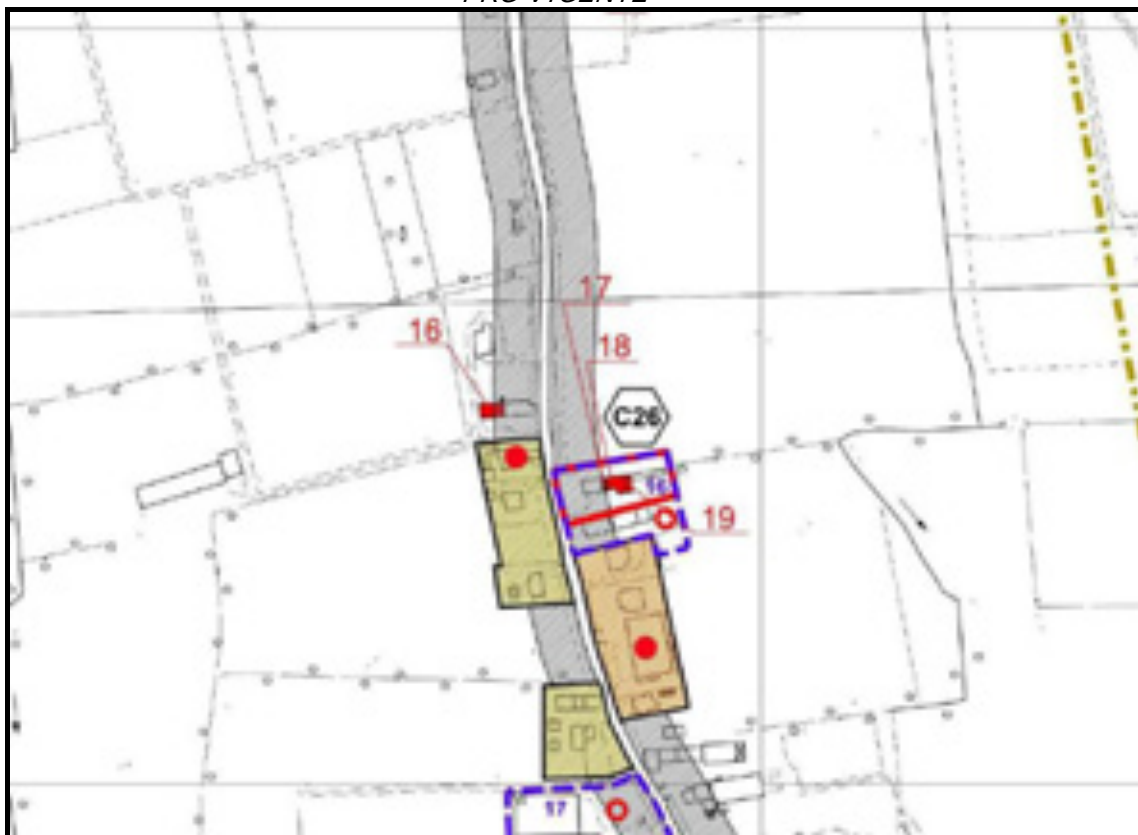
ESTRATTO TAV. PRG VIGENTE – SCALA 1:2000



ESTRATTO CATASTALE



PRG VIGENTE



ESTRATTO PI – PRIMA FASE



MODIFICHE CORTI

CORTE N° 26 – CORTE NUOVA

Nominativo: DE FANTI OTTAVIO RENZO

CORTE M1 – LA PILA

Nominativo: ROSSETTI SONIA

CORTE C16 – CORTE SALVI

Nominativo: AMBROSETTI MARIA PIA

CORTE C10 – CORTE MULIN AL TORCOLO

Nominativo: ROSSETTI LIVIANO – FRANCESCO CORDIOLI

CORTE N° C23 – CORTE VOLTA

Nominativo: PARODI GIUSEPPE

CORTE C10 – CORTE MULIN AL TORCOLO

Nominativo: ROSSETTI LIVIANO – FRANCESCO CORDIOLI

CORTE N° C23 – CORTE VOLTA

Nominativo: PARODI GIUSEPPE

CORTE C16 - ZURLARE

Nominativo: FRANCIOLI VALENTINA

CORTE N° C15 – CORTE ZURLARE 4

Nominativo: FORIGO MARTA

CORTE C35 - CA DE MICHELI 1

Nominativo: Bertolini Loris

CORTE N° 26 – CORTE NUOVA
Nominativo: DE FANTI OTTAVIO RENZO

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. PRG VIGENTE – SCALA 1:2000



ESTRATTO CATASTALE





Estratto PRG vigente



C26 - CORTE NUOVA

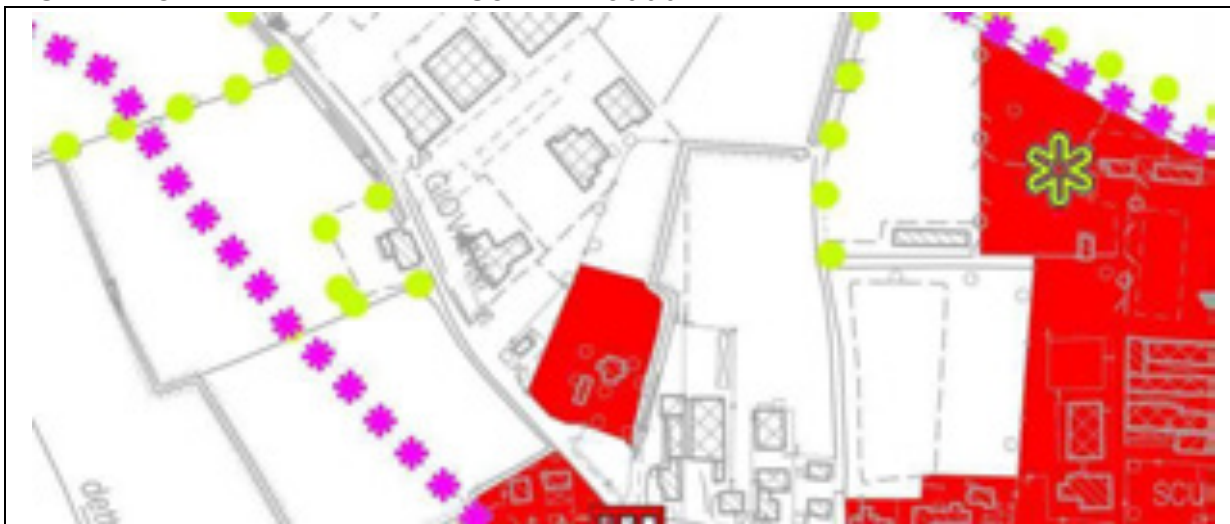
Estratto PI
CORTE C3 – CORTE LAZIZETTA

Nominativo: RIZZI MICHELE

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. PRG VIGENTE – SCALA 1:2000



ESTRATTO CATASTALE



ESTRATTO PI – PRIMA FASE



CORTE M1 – LA PILA
Nominativo: ROSSETTI SONIA

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. PRG VIGENTE – SCALA 1:2000



ESTRATTO CATASTALE





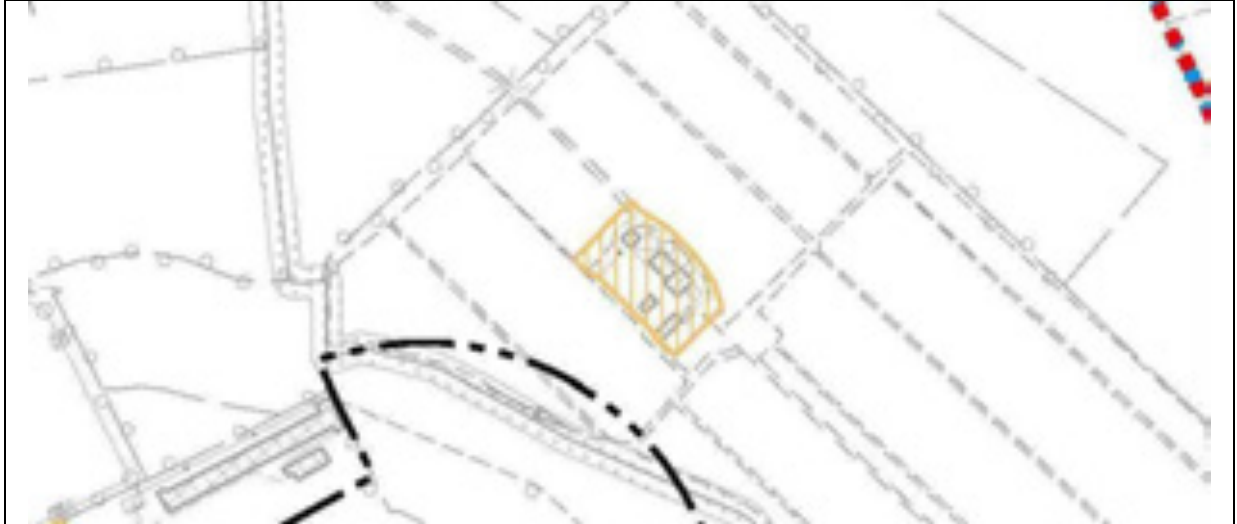
Estratto PRG



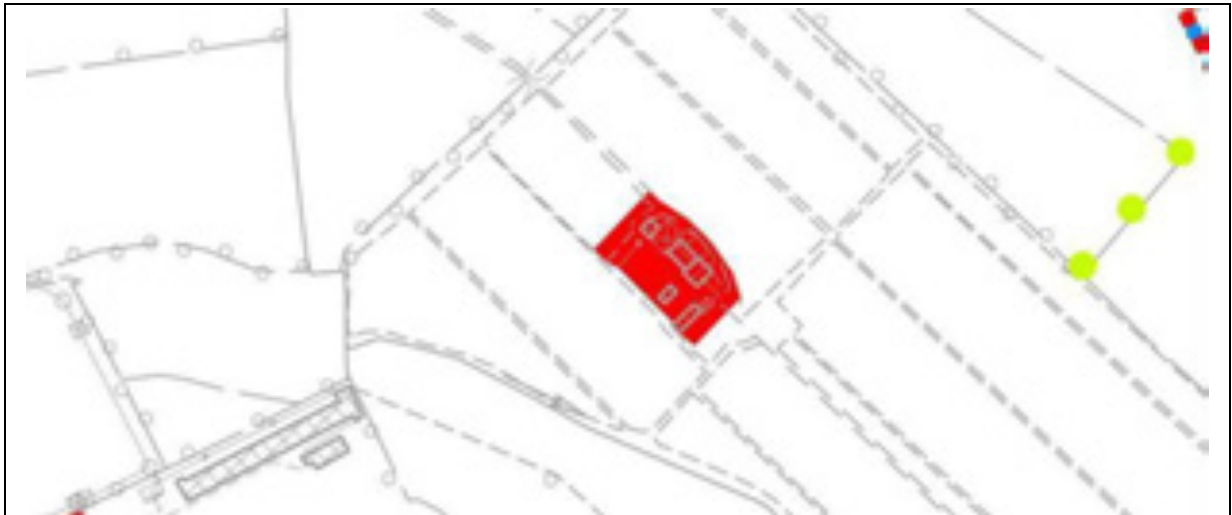
Estratto PI

CORTE C16 – CORTE SALVI
Nominativo: AMBROSETTI MARIA PIA

ESTRATTO TAV. 1 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. 2 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. 3 DEL PATI – SCALA 1:5000



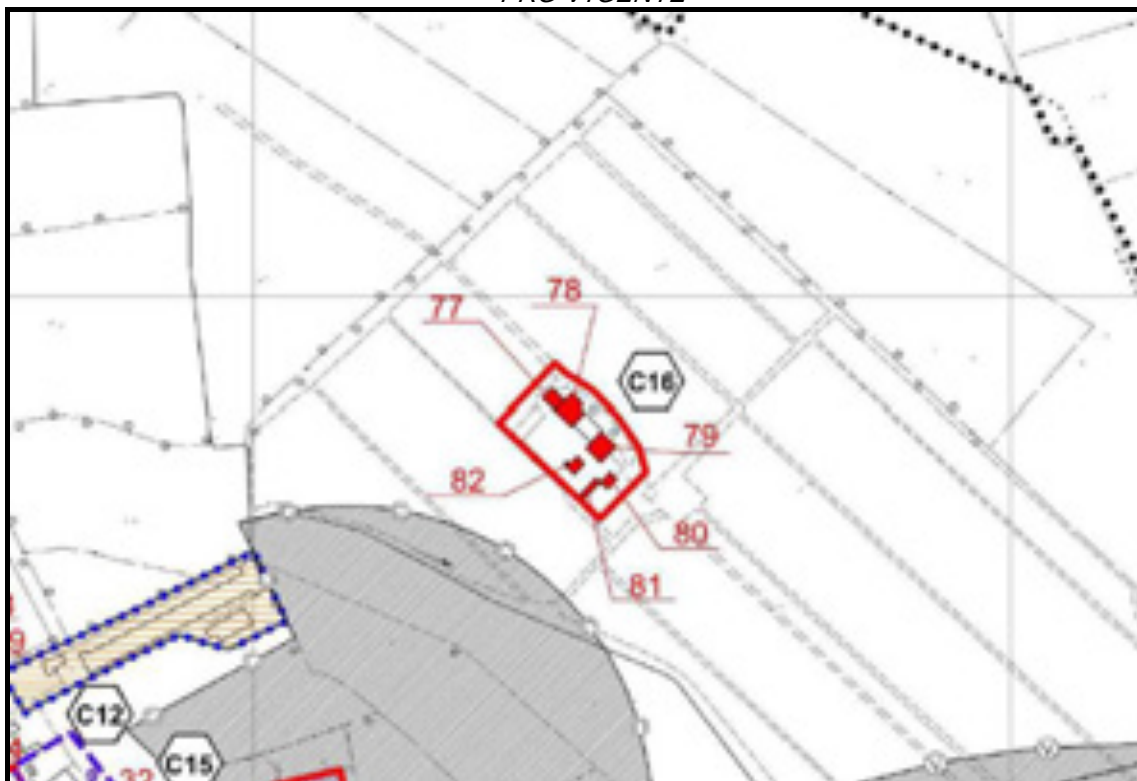
ESTRATTO TAV. 4 DEL PATI – SCALA 1:5000



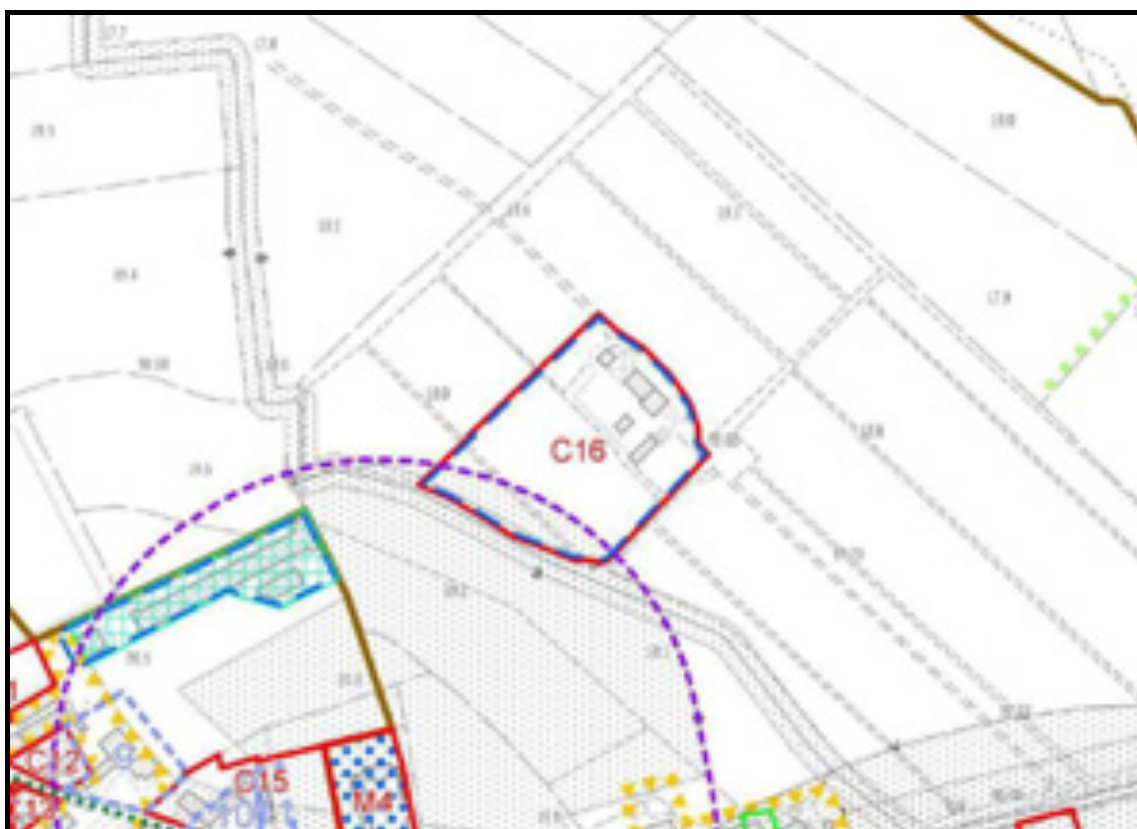
ESTRATTO CATASTALE

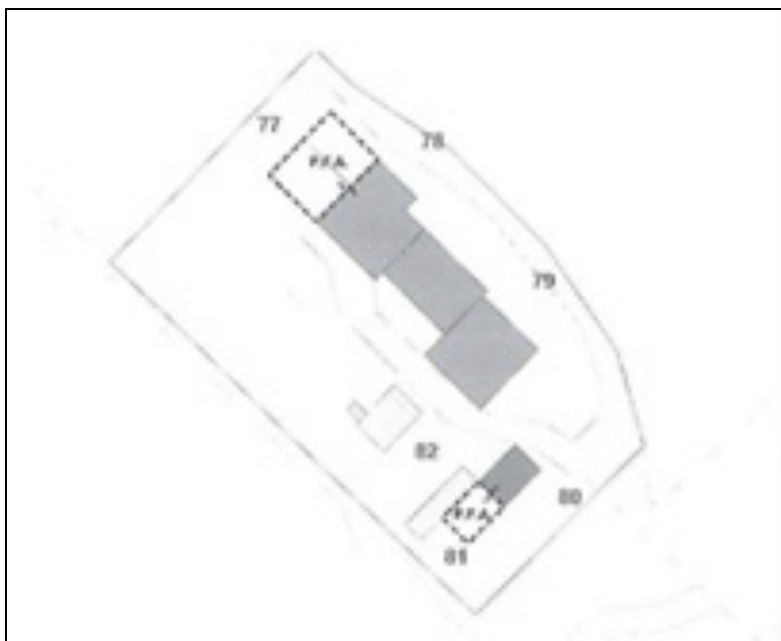


PRG VIGENTE



ESTRATTO PI – PRIMA FASE





Stato di fatto – PRG vigente



CORTE C10 – CORTE MULIN AL TORCOLO
Nominativo: ROSSETTI LIVIANO – FRANCESCO CORDIOLI

ESTRATTO TAV. 1 DEL PATI – SCALA 1:5000



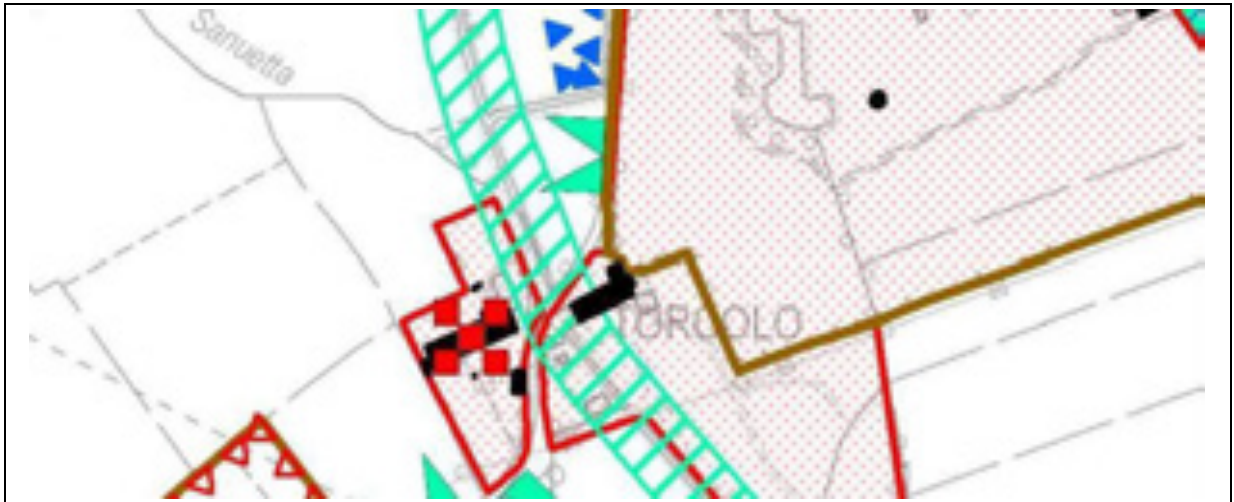
ESTRATTO TAV. 2 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. 3 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. 4 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. PRG VIGENTE – SCALA 1:2000



ESTRATTO CATASTALE





Estratto PRG



Estratto PI

Estratto dalla tavola dei gradi d'intervento del PRG - TAV.14.4.2 - scala 1:1000

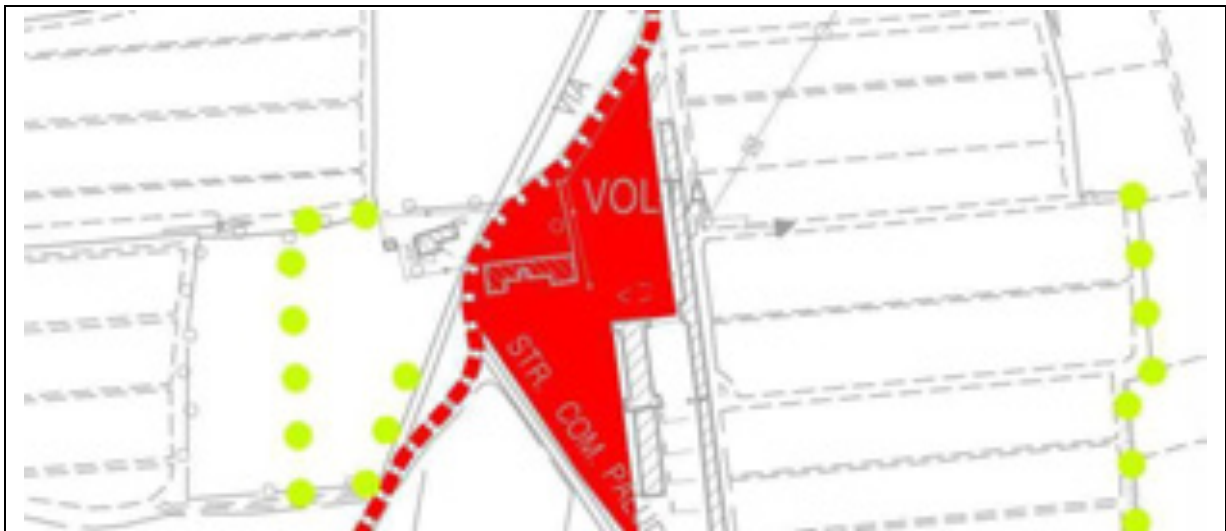


CORTE N° C23 – CORTE VOLTA
Nominativo: PARODI GIUSEPPE

ESTRATTO TAV. 1 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. 2 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. 3 DEL PATI – SCALA 1:5000



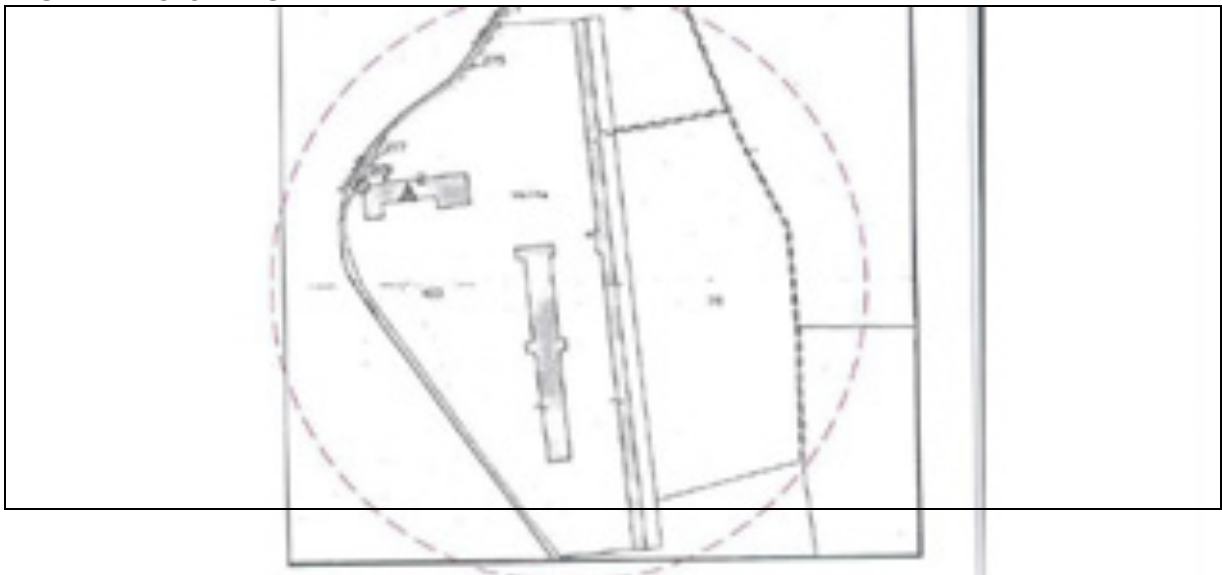
ESTRATTO TAV. 4 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. PRG VIGENTE – SCALA 1:5000



ESTRATTO CATASTALE





Estratto Tav. 4 - PATI



Estratto PRG

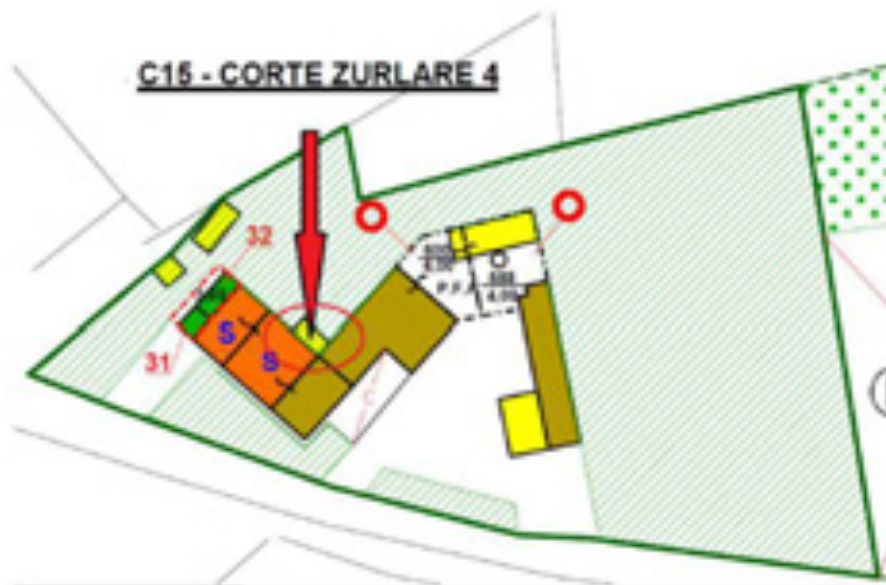


Estratto PRG



Estratto PI

CORTE N° C15 – CORTE ZURLARE 4



CORTE C35 - CA DE MICHELI



Si riporta l'articolo delle NTO che prevede indicazioni puntuali per le corti rischedate:

CORTE C10 – CORTE MULIN AL TORCOLO

Nominativo: ROSSETTI LIVIANO – FRANCESCO CORDIOLI

E' ammesso l'inserimento della superficie a tettoia richiesta, da ricollocare all'interno della sagoma limite indicata in tavola, previo versamento del contributo perequativo in sede di rilascio del titolo abilitativo.

CORTE N° 35 – CA' DE MICHELI 1

E' ammessa la realizzazione di un fabbricato pertinenziale di un piano, come definito nello schema-progetto, previo versamento del contributo perequativo al momento della richiesta del titolo edilizio o sulla base delle indicazioni del Responsabile dell'area tecnica.



CORTE N° C23 – CORTE VOLTA

Nominativo: PARODI GIUSEPPE

E' ammesso l'inserimento della volumetria prevista da credito (da iscrivere all'interno del registro, verificata l'effettiva consistenza del valore corrispondente), da ricollocare all'interno della sagoma limite indicata in tavola. Si considera la sagoma indicativa. Lievi modifiche possono essere apportate allo schema con finalità migliorative dell'assetto territoriale dell'ambito della corte.

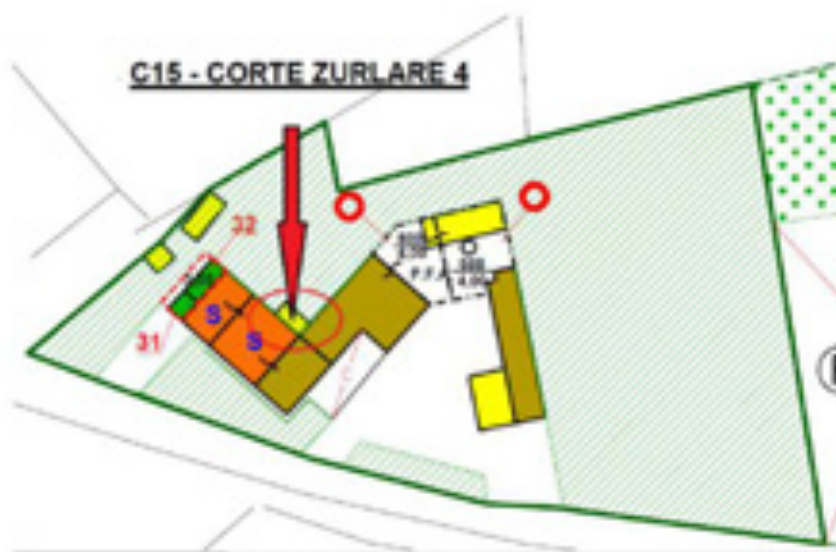
CORTE C16 - ZURLARE

Nominativo: FRANCIOLI VALENTINA

E' ammesso il cambio d'uso a residenziale di tutti i volumi appartenenti alla corte, previo versamento del contributo perequativo al momento della richiesta del titolo abilitativo, o sulla base delle indicazioni del Responsabile dell'area tecnica, relativamente alle categorie di intervento assimilabili ai fabbricati non più funzionali al fondo

CORTE N° C15 – CORTE ZURLARE 4
Nominativo: FORIGO MARTA

E' ammesso il recupero del volume esistente di 16,5 mc, previo versamento del contributo perequativo al momento della richiesta del titolo edilizio o sulla base delle indicazioni del Responsabile dell'area tecnica.



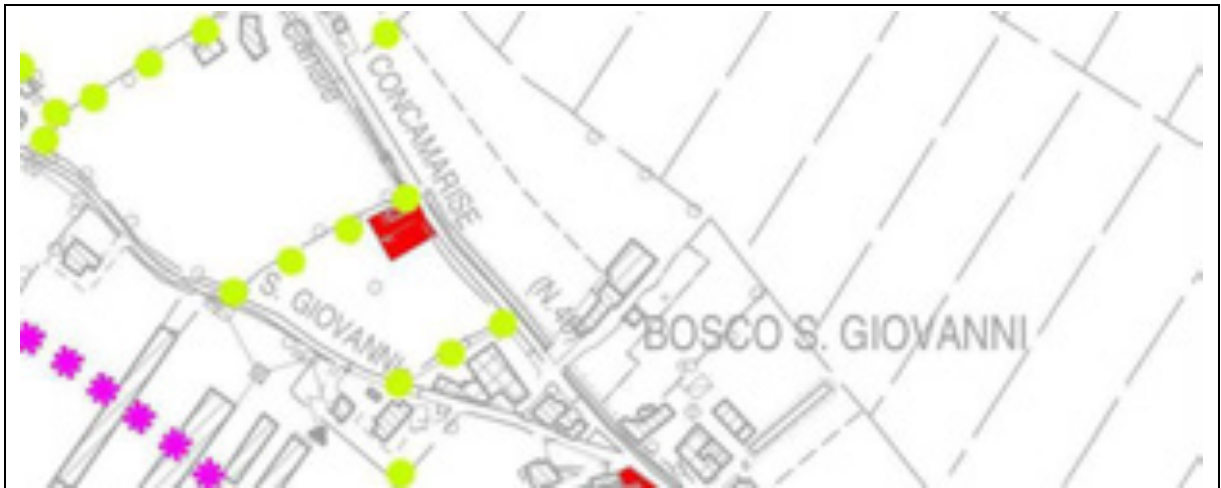
*INTERVENTI CHE NON COMPORTANO
MODIFICHE CARTOGRAFICHE*

Nominativo: DE BIANCHI MARIA

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. PRG VIGENTE – SCALA 1:2000



ESTRATTO CATASTALE

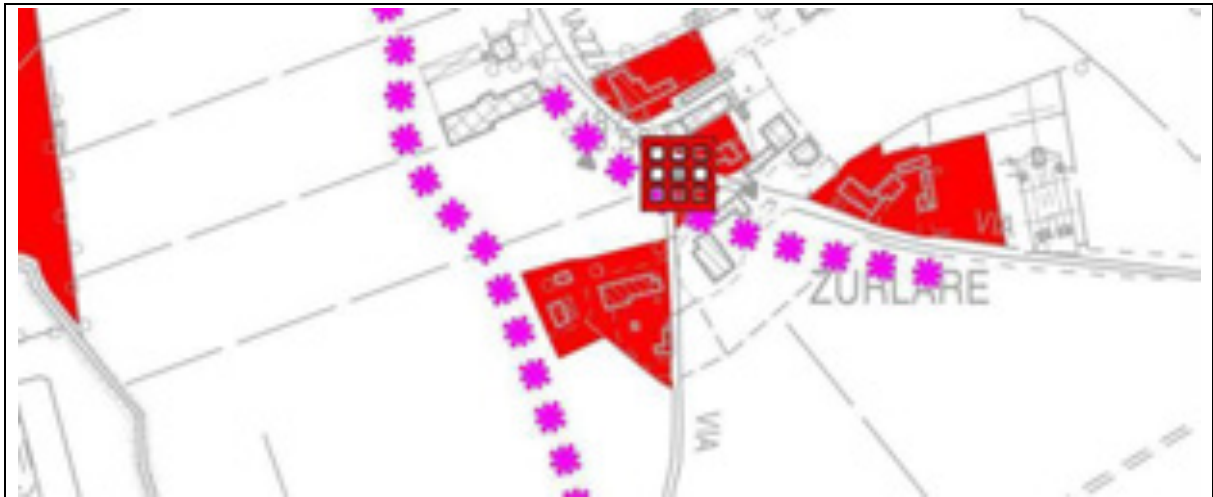


CORTE C16 - ZURLARE
Nominativo: FRANCIOLI VALENTINA

ESTRATTO TAV. 1 DEL PATI – SCALA 1:5000



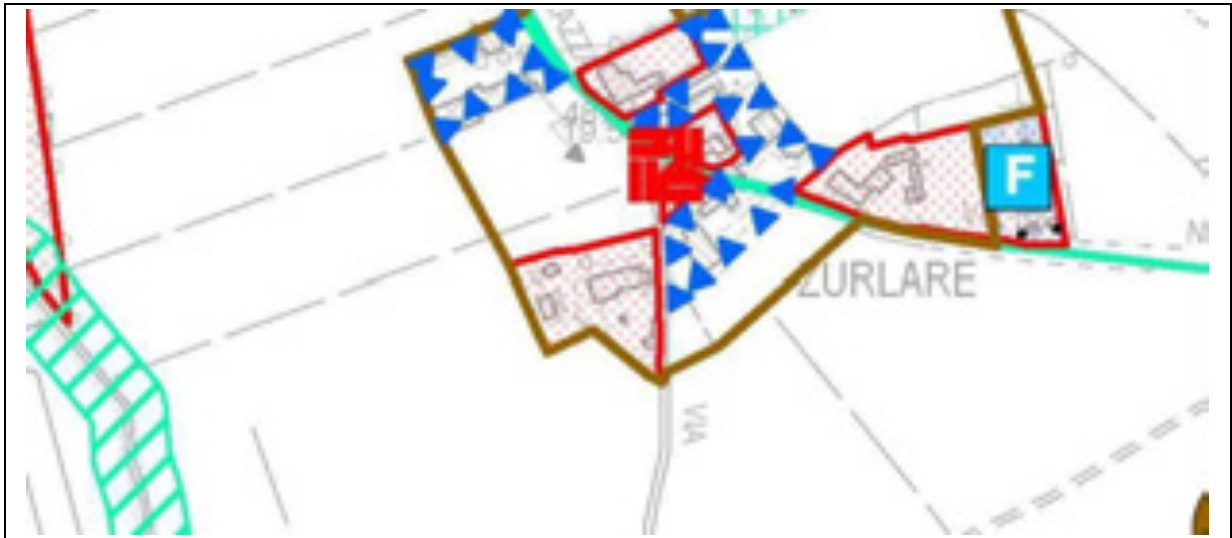
ESTRATTO TAV. 2 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. 3 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. 4 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. PRG VIGENTE – SCALA 1:2000



ESTRATTO CATASTALE



ALLEGATI

Si allega la relazione corrispondente alla rischedatura di alcuni degli allevamenti intensivi schedati dal PATI.

La rischedatura si è resa necessaria a seguito dell'entrata in vigore della normativa regionale – DGRV 856/2012, sulla base della quale sono state rischedate le attività e sono state ridefinite le fasce di rispetto.

COMUNE DI CONCAMARISE (VR)



AGGIORNAMENTO DELLA CLASSIFICAZIONE DEGLI ALLEVAMENTI

Ai sensi della L.R. 11/2004 – D.G.R. 856/2012

ELABORATO

Aggiornamento della classificazione di
n. 2 allevamenti a supporto del nuovo
Piano degli Interventi

Tecnico incaricato

Luca Crema, dottore agronomo

Data: 16.01.2017

Rev.: 1.01

Sommario

Premessa	93
Quadro normativo di riferimento	93
Insediamenti zootecnici segnalati oggetto della verifica	93

Premessa

La presente classificazione degli insediamenti zootecnici con il relativo vincolo generato, costituisce aggiornamento di quanto già determinato negli elaborati del PATI approvato con Deliberazioni della Giunta Regionale N. 1787 del 08 novembre 2011, sulla base delle condizioni rilevate al momento del sopralluogo e dei dati estrapolati dai servizi del S.I.S.P. (Settore Primario della Regione Veneto). La redazione del presente documento è avvenuta secondo quanto stabilito nell'ultimo aggiornamento agli Atti di indirizzo ai sensi dell'art.50 della L.R. 11/2004.

Quadro normativo di riferimento

Gli Atti di indirizzo di cui alla DGR n. 3178 del 08/10/2004 (lettera d) integrata dalla DGR n. 3650 del 25/11/2008 e della DGR n. 329 del 16/03/2010 e come ultimo aggiornamento la D.G.R. n. 856 del 18/05/2012 definiscono al punto 5) le "Modalità di realizzazione degli allevamenti zootecnici intensivi e la definizione delle distanze sulla base del tipo e dimensione dell'allevamento rispetto alla quantità di inquinamento prodotto".

La D.G.R. 856/2012 va ad integrare e modificare il punto 5 della suddetta normativa in particolare andando a rettificare la definizione di struttura agricolo produttiva, "*... considera ammissibili, nelle zone agricole, esclusivamente gli interventi edilizi che risultano funzionali all'esercizio dell'attività agricola, siano essi destinati alla residenza che a strutture agricolo-produttive*". Nella definizione di struttura agricolo-produttiva rientrano tutte quelle strutture e manufatti necessari per lo svolgimento delle attività agricole ivi comprese quelle destinate all'allevamento di animali. In quest'ultimo caso la normativa di riferimento ha aggiornato ed integrato i parametri per la definizione del nesso funzionale soprattutto in considerazione di una maggiore sensibilità ambientale e alla profonda evoluzione, avvenuta negli ultimi anni, in materia di tecnologia per l'allevamento. Il rispetto di tali nuovi parametri porta a considerare l'allevamento in connessione funzionale con il fondo agricolo, definendolo quale "strutture agricolo-produttiva", viceversa il mancato rispetto di tali requisiti definisce l'allevamento come zootecnico intensivo.

L'identificazione degli allevamenti intensivi risulta determinante per la Pianificazione territoriale in quanto generatori di un vincolo di inedificabilità nel loro intorno determinabile secondo gli Atti di indirizzo sopra citati.

Insediamenti zootecnici segnalati oggetto della verifica

I centri zootecnici per cui è risultata necessaria una verifica da parte dell'amministrazione comunale sono quelli riportati nella seguente tabella

Codice ASL	Ragione sociale
029VR008	Cavaler Maria Paola
029VR010	Cavaler Maria Paola
029VR011	Piccolo Fondo snc della Società Agricola del Delta arl

Gli allevamenti con codice ASL 029VR008 e 029VR010 condotti con ragione sociale Cavalier Maria Paola sono stati considerati come un'unica unità produttiva e quindi classificati attraverso una singola scheda.

I dati relativi sono stati ricavati attraverso sopralluogo diretto organizzato dall'amministrazione comunale in accordo con le aziende conduttrici gli allevamenti stessi; ulteriori elementi conoscitivi sono stati ottenuti accedendo ai servizi del S.I.S.P. (Settore Primario della Regione Veneto), Ente che raccoglie le informazioni dichiarate nel fascicolo delle aziende che si iscrivono all'anagrafe del settore primario, così come previsto e disciplinato dalla L.R. n. 40 del 12 dicembre 2003. L'estrazione dei dati ha riguardato informazioni relative a:

- Comunicazioni per l'utilizzazione agronomica di effluenti zootecnici e materiali assimilati che potevano essere di tipo completo o semplificato;
- Terreni condotti dalle aziende, in territorio comunale ed extra comunale;
- Colture dichiarate nell'ultimo Piano di utilizzo come inseriti nel S.I.S.P.

Per questi allevamenti è stata predisposta una scheda contenente i seguenti dati di rilevamento (acquisiti attraverso sopralluogo o estrapolati dal Settore Primario della Regione Veneto):

- Denominazione dell'azienda conduttrice;
- Codice epidemiologico (attribuito dalla struttura sanitaria competente – ULSS)
- Categoria allevata;
- Indirizzo produttivo;
- Peso vivo medio allevabile;
- Localizzazione dell'allevamento (via e numero civico eventuale);
- Inquadramento del centro zootecnico su foto aerea e individuazione delle strutture adibite al ricovero degli animali,
- Documentazione fotografica;
- Riparto colturale;
- Superfici utili allo spandimento degli effluenti zootecnici;
- Verifica dei requisiti per la connessione con il fondo;
- Classificazione dell'allevamento ai sensi della L.R. 11/2004 – D.G.R. 856/2012;
- Determinazione del vincolo generato dall'allevamento;
- Individuazione cartografica su CTR del vincolo.

La classificazione è stata redatta sulla base dello stato dei luoghi al momento del sopralluogo e le potenzialità di allevamento determinate dal numero di posti disponibili in condizioni di piena utilizzazione delle superfici utili di stabulazione escludendo le corsie di alimentazione, le aree di servizio, ecc., considerando una densità massima di 33 kg/mq.

Entrambi gli allevamenti alternano diverse tipologie di avicoli in base alle esigenze del mercato variando di conseguenza anche le densità di allevamento (numero di capi/mq); la classificazione è stata dunque effettuata considerando l'ultimo ciclo produttivo che si è concluso in azienda.

Allegati:

- Individuazione su CTR degli allevamenti verificati e del vincolo generato;
- schede di classificazione ai sensi della L.R. 11/2004 – D.G.R. 856/2012.

Individuazione su C.T.R. degli allevamenti verificati e del vincolo generato



 Allevamenti verificati

Vincolo generato

 Distanze minime reciproche da residenze civili concentrate (centri abitati):

 Distanze minime reciproche da residenze civili sparse

 Distanze minime reciproche dai limiti della zona agricola