

COMUNE DI SAN BONIFACIO
Provincia di Verona

P.I.
L.R. 11/2004

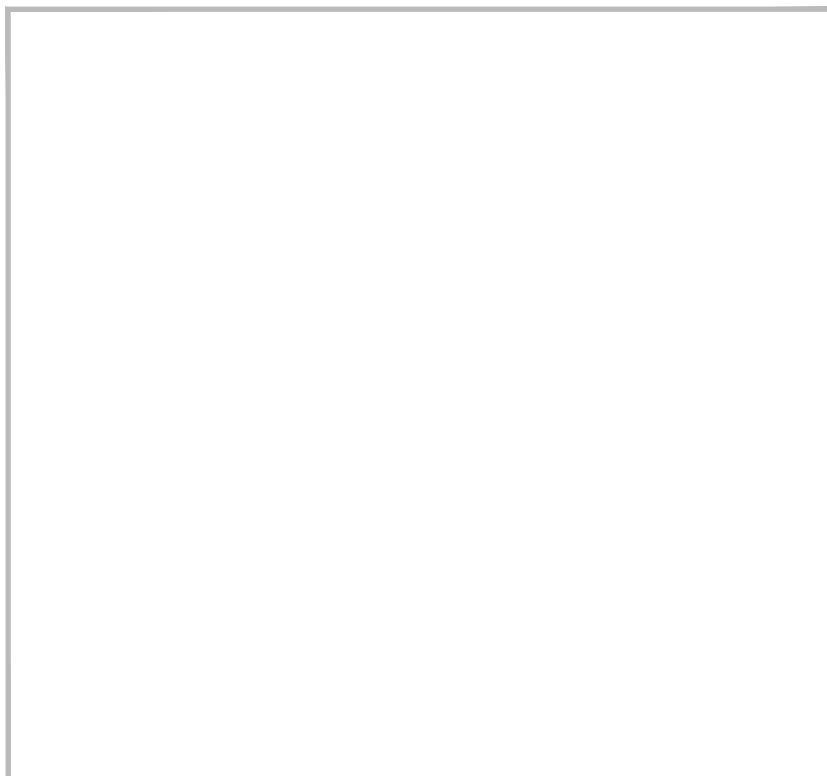
P.I. TEMATICO "IL GIRASOLE"
RICLASSIFICAZIONE AREA IN ZONA Bf/63 PER INTERVENTO
SOGGETTO AD ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004
APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 146/2018

elaborato

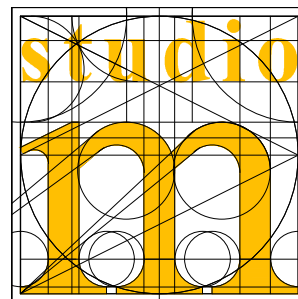
**ESTRATTO NORME
TECNICHE OPERATIVE**

n. progr.

2



PROGETTAZIONE



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA
E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

ANDREA MANTOVANI ARCHITETTO

COLLABORATORI

arch. Daniel Mantovani

pian. terr. Katia Brunelli

arch. junior Valentina Mantovani

arch. Mattia Filippini

Via Valpolicella, 58 - 37029 S. Pietro in Cariano - VR
tel 045/7702369

www.mantovanistudio.com mail: a.mantovani@awn.it
PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it

Sindaco

Giampaolo Provoli

Responsabile del procedimento

Progettista

Arch. Andrea Mantovani

Adottato con D.C.C. n. del

giugno 2018

Art. 65 Zona territoriale omogenea B area urbana di completamento edilizio

È una zona che ha caratteristiche morfologiche e tipologiche stabili. Il tessuto urbano è pressoché saturo e presenta uno schema insediativo regolare per il disegno dei lotti e l'allineamento degli edifici lungo la viabilità principale, formando aree morfologicamente ordinate. La tipologia edilizia è variegata, così come la densità edilizia. La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale e le zone B sono già dotate delle principali opere di urbanizzazione primaria.

La zona territoriale omogenea B è oggetto di azioni che favoriscono la conservazione delle caratteristiche architettoniche e tipologiche del tessuto urbano esistente e degli edifici meritevoli di tutela, che permettono la trasformazione di edifici e/o di parti del tessuto urbano degradati con interventi di recupero mirati alla riqualificazione dello stato dei luoghi e alla realizzazione di spazi pubblici.

Destinazioni d'uso ammissibili

Sono permesse tutte le destinazioni d'uso ammesse di cui all'Art. 63 delle presenti norme. Sono ammesse attività e strutture turistico-ricettive di cui all'Art. 60 delle presenti NTO.

Tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza, esistenti alla data di adozione del PI, sono riconosciute e confermate. Il cambio di destinazione d'uso è sempre ammesso ed è solo subordinato al reperimento degli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione di cui all'Art. 6 delle presenti norme.

Interventi urbanistici ed edilizi ammessi nell'area urbana di completamento edilizio

Nella ZTO B area urbana di completamento edilizio sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d art.3 comma 1 del DPR 380/2001 compreso il caso di demolizione con ricostruzione e/o sostituzione edilizia.

Ogni edificio esistente nella ZTO B, ossia il volume dello stesso, vincola la corrispondente superficie di pertinenza come superficie fondiaria del lotto, su cui insiste l'edificio medesimo, secondo l'indice corrispondente alla ZTO B di appartenenza.

Sono ammesse nuove costruzioni sui *lotti liberi potenzialmente edificabili* con le modalità ed i parametri d'intervento di cui al presente articolo, dove il *lotto libero potenzialmente edificabile* è la parte di suolo inedificato, appartenente ad una ZTO B, in cui sono ammessi interventi diretti di nuovo impianto, a completamento della ZTO stessa, purché su tale lotto libero non gravino vincoli di superficie fondiaria, asservita agli indici edificatori del PI, da parte degli edifici circostanti.

Sono consentiti frazionamenti di lotti al fine di incorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici incorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto alla loro

consistenza volumetrica, tale da mantenere il rispetto degli indici fondiari del PI.

La nuova edificazione è regolata dalle dimensioni del lotto e dalla normativa di ZTO B di cui al presente articolo, fatti salvi i diritti di terzi e salvo diverse indicazioni riportate nelle tavole del PI.

È ammessa la sostituzione edilizia intesa come l'insieme di interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da demolire, mantenendo l'attuale

configurazione del lotto di pertinenza e della rete stradale, nel rispetto della normativa di ZTO B di appartenenza, di cui al presente articolo.

La sostituzione edilizia non deve comportare alterazioni delle caratteristiche tipologiche e formali proprie dei tessuti di appartenenza e della riconoscibilità dei luoghi, assieme a quelle dell'assetto tipologico e dei caratteri formali delle aree di pertinenza.

È anche ammessa la Ristrutturazione Urbanistica, intesa come un insieme sistematico di interventi finalizzati al riassetto organico ed armonico di una parte del tessuto urbanistico-edilizio, con la sostituzione dello stesso in un altro diverso.

La Ristrutturazione Urbanistica può interessare anche due o più lotti accorpati e si attua con la redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA), di iniziativa pubblica o privata.

Linee guida caratterizzanti l'intervento di Ristrutturazione Urbanistica

- a) Il PUA deve interessare un ambito dell'area urbana di completamento edilizio di dimensioni adeguate ad una corretta progettazione urbanistica.
- b) Il PUA deve perseguire il miglioramento della qualità urbana a cominciare dalla qualità stessa dell'intervento di progetto, che deve prevedere le aree a standard di cui all'Art. 6 delle presenti norme.
- c) Il PUA è regolato dalle dimensioni dell'ambito di intervento e dalla normativa di ZTO B di appartenenza.
- d) Il PUA deve integrarsi con il tessuto dell'area urbana di completamento edilizio, in cui si inserisce, senza alterarne i caratteri e compromettere l'identità dei luoghi; gli interventi compiuti in prossimità del Centro Storico devono rapportarsi non solo con il tessuto di appartenenza, ma anche con quello storico adiacente.
- e) Il PUA deve integrarsi alla viabilità esistente, evitando la creazione di nuove conflittualità ed apportando migliorie alla stessa.

Modalità di attuazione degli interventi

Gli interventi nella zona omogenea B si attuano con intervento edilizio diretto (**IED**), in ragione delle loro caratteristiche, fatte salve eventuali diverse indicazioni riportate negli elaborati grafici.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica l'ambito corrispondente sarà oggetto di Piano Urbanistico Attuativo – Piano di Recupero (**PdR**).

L'edificazione per intervento edilizio diretto (**IED**) all'interno delle ZTO B è comunque subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria relative al Permesso di Costruire in oggetto o, comunque, alla loro contestuale realizzazione prima della presentazione della SCIA di agibilità relativa al permesso stesso.

Parametri di intervento

Indice di edificabilità fondiaria	Ba	1,5 mc/mq
	Bb	1,7 mc/mq
	Bc	2 mc/mq
	Bd	2,5 mc/mq
	Be	3 mc/mq
	Bf	volume max ammesso non superiore a quello in atto (1)
		volume predeterminato (2)
Numero piani fuori terra	Ba	2
	Bb	3
	Bc	4
	Bd	4
	Be	4
	Bf (2)	2
H max dei fabbricati	Ba	8 m
	Bb	11 m
	Bc	13 m
	Bd	13 m
	Be	13 m
	Bf (2)	7 m
<p>(1) La ZTO Bf, in cui è ammesso un volume max non superiore a quello in atto, conferma i numeri di piani (n), le altezze (h) e le superfici coperte (Sc) degli edifici esistenti alla data di adozione del PI, legittimati dal titolo abilitativo.</p> <p>(2) Per la ZTO Bf, in cui viene assegnato un volume predeterminato, puntualmente individuato di seguito, i parametri relativi ai numeri di piani e all'altezza max dei fabbricati sono indicati nella presente tabella.</p>		
Rapporto di copertura	Ba	30%
	Bb	30%
	Bc	30%
	Bd	30%
	Be	40%
	Bf (2)	Non previsto
Superficie minima a servizi	Art. 6 delle presenti NTO	
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68	
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00	
Distanza minima tra fabbricati	minimo 10 m - DM 1444/68 e Art. 2 comma 4 delle presenti NTO	

Ulteriori prescrizioni normative specifiche di zona		
da Bf1 a Bf52 (Eliminate zone da Bf/43 a Bf/47, in quanto riclassificate in zona Bg/9)	Si confermano i volumi (V), i numeri di piani (n), le altezze (h) e le superfici coperte (Sc) degli edifici esistenti alla data di adozione del PI, legittimati dal titolo abilitativo.	
Bf53	Volume massimo ammesso	1.200 mc
	Rapporto di copertura	Non previsto
	- Prima del rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere effettuata la cessione gratuita al Comune della viabilità di accesso all'area dalla SP38a.	
Bf54	Volume massimo ammesso	600 mc
	Rapporto di copertura	30%
Bf55	Volume massimo ammesso	1.200 mc
	Rapporto di copertura	Non previsto
Bf56	Volume massimo ammesso	800 mc
	Rapporto di copertura	Non previsto
	- Prima del rilascio dei titoli abilitativi dovrà essere effettuata la cessione gratuita al Comune della viabilità comunale di collegamento tra Via Tombole e Via Salieri	
Bf57	Volume massimo ammesso	600 mc
	Rapporto di copertura	Non previsto
Bf58	Volume massimo ammesso	1.200 mc
	Rapporto di copertura	Non previsto
Bf59	Volume massimo ammesso	400 mc
	Rapporto di copertura	Non previsto
Bf60	Volume massimo ammesso	1.200 mc
	Rapporto di copertura	Non previsto
Bf61	Volume massimo ammesso	1.200 mc
	Rapporto di copertura	Non previsto
	- Dovrà essere prevista la viabilità di accesso all'area	
Bf62	Volume massimo ammesso	600 mc
	Rapporto di copertura	Non previsto
Bf63	Dovrà essere realizzata una mitigazione ambientale lungo i lati Nord e Ovest dell'area	
	Si rimanda all' accordo pubblico-privato Girasole sas	

Nel caso che l'intervento interessi un lotto su cui insistono più edifici, i parametri di intervento devono essere verificati sull'insieme degli edifici stessi, compresi quelli sui quali non si interviene.

La ZTO B area urbana di completamento edilizio deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 6 delle presenti norme.

Tutti gli interventi ammessi devono rispettare quanto previsto dalla L 122/89.

Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PAT.

Prescrizioni progettuali

Tutti gli interventi, anche di nuova edificazione, devono rispecchiare le caratteristiche tipologiche e formali proprie dei tessuti di appartenenza e rispettare la riconoscibilità dei luoghi.

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO IL GIRASOLE SAS	
Zona residenziale di completamento Bf/63	
Modalità di intervento	Intervento edilizio diretto
Destinazioni d'uso	Residenza
Superficie fondiaria	Corrispondente ambito d'intervento Accordo art.6 LR 11/2004
Volume max ammesso	3.000 mc
Numero piani fuori terra	2
H max dei fabbricati	7,50 m
Rapporto di copertura	30,00%
Sup. di impermeabilizzazione max	mq 1500
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00
Beneficio pubblico	Come da Accordo art.6 LR 11/2004
PRESCRIZIONI	
<ul style="list-style-type: none"> • Accessibilità all'area: come da elaborati dell'Accordo art. 6 LR 11/04 e Accordo di Pianificazione. • Dovrà essere prevista la realizzazione e/o integrazione di tutte le reti infrastrutturali necessarie e dei relativi sottoservizi e allacciamenti eventualmente carenti. • Dovranno essere attuate le opere per assolvere le prescrizioni contenute nel parere di compatibilità idraulica. • Dovranno essere previste le compensazioni ambientali ai sensi dell'articolo 61 delle presenti NTO. 	

Art. 92 Aree oggetto di Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 e dell'art. 17 comma 4bis LR 11/2004

L'art.6 della LR 11/2004 permette al Comune la stipula di accordi con soggetti privati, che prevedano proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico per la realizzazione di previsioni della pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinate e senza pregiudizio dei diritti di terzi. Il Comune può attivare procedure ad evidenza pubblica di cui all'art. 17 comma 4bis LR 11/04.

Gli *Accordi tra soggetti pubblico e privati ai sensi dell'art.6 LR 11/2004*, che accedono al PI, sono condizionati alla conferma delle relative previsioni con l'approvazione del PI.

Tutti gli *Accordi* sono individuati nelle Tavole del PI dove sono riportati gli ambiti al cui interno valgono le previsioni urbanistiche, le norme e le prescrizioni puntuali di seguito riportate nelle schede corrispondenti. Quanto riportato nelle schede dei singoli accordi prevale rispetto alla disciplina generale di zona corrispondente.

Gli stessi *Accordi* si attuano secondo i contenuti riportati nell'accordo di pianificazione sottoscritto dai privati proponenti ed approvato dalla Giunta Comunale.

Per il rilascio dei titoli abilitativi tutti gli *Accordi* approvati dovranno essere, comunque, conformi alle presenti NTO.

Gli interventi di trasformazione previsti dagli *Accordi* devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PI.

Inoltre gli stessi interventi devono soddisfare le prescrizioni del Genio Civile di Verona e quelle del Consorzio di Bonifica competente, espresse nel *Parere sulla Valutazione di Compatibilità Idraulica* del PI.

Gli interventi di trasformazione, definiti con gli *Accordi* di cui al presente articolo possono essere oggetto di variazioni e modifiche in fase esecutiva di rilascio dei titoli abilitativi senza costituire variante al PI a condizione che siano rispettati:

- la Superficie territoriale (St), intesa nei limiti di quanto previsto dalle presenti norme, e l'eventuale SAU trasformata;
- la capacità insediativa teorica (it o volume max ammesso o superficie coperta max ammessa);
- il dimensionamento delle aree a standard secondo i minimi di legge
- il beneficio pubblico derivante dall'*Accordo* stesso;
- le prescrizioni contenute nelle schede.

In sede di rilascio dei titoli abilitativi il *Responsabile del Procedimento* provvede a verificare il rispetto di tutte le prescrizioni.

Seguono le schede dei singoli *Accordi* con la numerazione corrispondente alla cartografia del piano, dove sono riportati i dati generali di riferimento e le rispettive prescrizioni.