



COMUNE DI SAN BONIFACIO
Provincia di Verona

PI

LR 23 Aprile 2004 n. 11

PIANO DEGLI INTERVENTI N. 2

PI TEMATICO

relativo all'inserimento di area produttiva per **attività** industriali artigianali e/o innovative ZTO D2e/2 in corrispondenza dell'ATO del Capoluogo R 1.1

NORME TECNICHE OPERATIVE

PI 2017/2

ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA n. del

APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERA n. del

Il Progettista Urbanista:

Arch. Valentino Gomitolo

Il Sindaco:

Il Dirigente:

Il Responsabile del Procedimento:

Il Segretario Comunale:

Studio di Architettura ed Urbanistica
Arch. Valentino Gomitolo

Via F. Magellano n.1
37138 Verona
tel. 045 8343920
e-mail valentino.gomitolo@gmail.com
pec valentino.gomitolo@archiworldpec.it

Le presenti Norme riguardano il PI Tematico n. 2 per la trasformazione di un'area da zona agricola a ZTO D2e/2 economico produttiva di espansione artigianale e industriale da attuare con accordo pubblico-privato n. 4 ai sensi dell'art. 6 LR 11/04 e assoggettata a Piano Urbanistico Attuativo obbligatorio.

Per quanto non modificato con il presente PI Tematico n. 2 sono confermate tutte le altre Norme del Piano degli Interventi n. 1 di carattere generale.

Art. 1 Zona Territoriale Omogenea D2e economico – produttiva di espansione artigianale e industriale

Zone destinate alle sole attività artigianali e industriali sia tradizionali che innovative.

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO n.4 – IMMOBILIARE LORANGIO SRL	
ZTO D2e/2 economico – produttiva di espansione artigianale e industriale	
Destinazione d'uso	<ul style="list-style-type: none"> - Attività artigianali e industriali tradizionali con relativi uffici ed altri spazi per attività connesse di servizio e di supporto (depositi, magazzini, spazi destinati al personale, mensa e quant'altro necessario. - Attività artigianali e industriali di tipo innovativo, quali Centri Integrati di Servizio che possono accogliere: <ul style="list-style-type: none"> • incubatori (incubator) dedicati alle aziende all'inizio della loro attività (start up) con programmi atti ad accelerare lo sviluppo delle stesse attraverso risorse di sostegno; • attività di formazione e specializzazione professionale; • logistica, marketing e informatica; • mostre permanenti e/o temporanee; • stazioni di servizio per carburanti e, comunque, officine, impianti ed attività a servizio dell'auto e legati alla mobilità (deposito automezzi, soccorso stradale, concessionarie veicoli, etc.); • attività di ristoro. - Alloggio per il proprietario o custode
Modalità attuazione degli interventi	Tutti gli interventi nell'area D2e/2 sono subordinati a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) obbligatorio di iniziativa privata
Superficie territoriale	Corrispondente ambito d'intervento Accordo art.6 LR 11/04
Superficie coperta max ammessa	10.000 mq
Monolotto	ammesso
Alloggio del proprietario/custode	fino a un volume max di 500 mc per unità produttiva
Numero piani	Non previsto per edifici produttivi per alloggio proprietario/custode max 2 piani
H max dei fabbricati	10 m
Aree a standard	Come da Accordo art. 6 LR 11/04 nel rispetto dei minimi di legge (art.31 LR 11/04), ovvero 10 mq ogni 100 mq di superficie di zona corrispondente alla superficie territoriale. Gli standard urbanistici dovranno essere ceduti all'Amministrazione Comunale oppure possono rimanere di

	proprietà privata a condizione che sugli stessi venga posto il vincolo di destinazione d'uso pubblico. In quest'ultimo caso il vincolo dovrà essere registrato e allegato alla convenzione del PUA.
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 m 10,00
Beneficio pubblico	Come da Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art.6 LR 11/04
PRESCRIZIONI	
<ol style="list-style-type: none"> 1. In tale area qualsiasi intervento è subordinato alla redazione di un Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata. 2. Il PUA dovrà contenere apposito progetto dell'uso del suolo ed elaborato planivolumetrico con l'organizzazione complessiva dell'area compresa l'individuazione delle masse edificatorie, della viabilità, dei percorsi di accesso e di distribuzione interna, delle aree a standard e delle aree a verde. 3. Il Piano Urbanistico Attuativo dovrà prevedere l'urbanizzazione completa dell'area con tutte le infrastrutture necessarie (strade, percorsi pedonali, parcheggi, verde, reti tecnologiche, etc.). 4. Il PUA dovrà prevedere apposito progetto delle aree a "verde", che preveda, inoltre, la compensazione ambientale all'interno dell'ambito d'intervento con l'inserimento di filari di alberature autoctone ad alto fusto nella misura di n° 0,5 alberi ogni 10 mq di superficie coperta con un minimo di 3 specie arboree tra le specie autoctone. Qualora non sia possibile la messa a dimora di quanto previsto, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Tecnici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile. 5. Il PUA dovrà essere assoggettato alla procedura di VAS ai sensi dell'art. 12 del DLgs 152/2006. 6. Dovrà essere valutata la compatibilità con gli habitat di specie mediante redazione della VInCA. 7. L'intervento dovrà prevedere tutte le misure compensative e di mitigazione idraulica con le procedure di calcolo e le modalità operative della valutazione di compatibilità idraulica allegata al presente PI Tematico n. 2. L'intervento dovrà comunque essere adeguato ad eventuali prescrizioni aggiuntive del Consorzio di Bonifica e del Genio Civile. 8. Dovrà essere redatta, inoltre, in fase di richiesta del Permesso di Costruire la specifica Relazione Geologica e Geotecnica ai sensi del DM 14 gennaio 2008 come prescritto nella compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica redatta dalla dr.ssa geol. Nicoletta Toffaletti. 9. Per il rilascio dei titoli abilitativi l'Accordo approvato dovrà essere, comunque, conforme alle presenti NTO. 10. Gli interventi di trasformazione, definiti con l'Accordo, possono essere oggetto di variazioni e modifiche in fase esecutiva di rilascio dei titoli abilitativi senza costituire variante al PI Tematico n. 2 a condizione che siano rispettati: <ul style="list-style-type: none"> • la Superficie territoriale (St) e la SAU trasformata; • la capacità insediativa teorica (superficie coperta max ammessa); • il dimensionamento delle aree a standard secondo i minimi di legge; • il beneficio pubblico derivante dall'Accordo; • le prescrizioni della presente scheda. 	