

COMUNE DI SAN BONIFACIO
Provincia di Verona

P.I.
L.R. 11/2004

PIANO DEGLI INTERVENTI TEMATICO
REALIZZAZIONE DI UN "CENTRO POLIFUNZIONALE" IN ZONA C1e/29
INTERVENTO SOGGETTO AD ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004
APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.130/2018

elaborato

**STRALCIO NORME TECNICHE
OPERATIVE - VARIANTE**

n. progr.

2

Progettazione

STUDIO TECNICO



DIREZIONE E COORDINAMENTO
dott. Paolo Crestani

Via Minghetti, 3 - 37047 San Bonifacio - VR
tel 045/7612649 - fax 045/6133140
www.progeim.it
mail: studio@progeim.it - PEC: progeim@pec.it

PROGETTISTA URBANISTA
arch. Andrea Mantovani

Via Valpolicella, 58 - 37029 S. Pietro in Cariano - VR
tel 045/7702369 - 3358331493
www.mantovanistudio.com mail: a.mantovani@awn.it
PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it

Sindaco

Giampaolo Provoli

Responsabile del procedimento

Approvato con D.C.C. n. del

gennaio 2018

Art. 66 Zona territoriale omogenea C1 area urbana di completamento edilizio

Sono le aree urbane di formazione recente e parzialmente edificate, aventi un tessuto urbano non del tutto completato e caratterizzate, nella maggior parte dei casi, da un impianto urbanistico primario ed una morfologia ordinata non ancora completamente integrata con i servizi collettivi e gli 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 ricettive complementari di cui all'Art. 60 punto 2 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 C1

Nella ZTO C1 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 C1, 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 C1 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 ineditato, appartenente ad una ZTO C1, 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 reali esistenti

La nuova edificazione è regolata dalle dimensioni del lotto e dalla normativa di ZTO C1 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 C1 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 C1 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 C1 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 (**PdR**).

L'edificazione per intervento edilizio diretto (**IED**) all'interno delle ZTO C1 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.

Parametri di intervento

Indice di edificabilità fondiaria	C1a	1 mc/mq
	C1b	1,2 mc/mq
	C1c	1,5 mc/mq
	C1d	1,7 mc/mq
	C1e	volume max ammesso non superiore a quello in atto (1) volume predeterminato (2)
Numero piani fuori terra	C1a	2
	C1b	
	C1c	
	C1d	3
	C1e (2)	2
H max dei fabbricati	C1a	7 m
	C1b	8 m
	C1c	8 m
	C1d	11 m
	C1e (2)	7,50 m
(1) La ZTO C1e, 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.		
(2) Per la ZTO C1e, 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.		

Rapporto di copertura	30%
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 Per ZTO C1d minimo 5,50
Distanza minima tra fabbricati	minimo 10 m - DM 1444/68 e Art. 2 comma 4 delle presenti NTO

Ulteriori prescrizioni normative specifiche di zona		
C1e1	Volume massimo ammesso	
	H max fabbricati	
	Rapporto di copertura	
	<ul style="list-style-type: none"> - Dovrà essere dimostrata l'accessibilità all'area dalla viabilità pubblica. - Dovrà essere preliminarmente verificata l'esatta posizione della rete del gasdotto con l'Ente proprietario e/o erogatore del servizio. - Dovranno essere rispettate le distanze dalla linea del gasdotto in riferimento al DM 24.11.84 e smi. 	
C1e2	Volume massimo ammesso	
	Rapporto di copertura	
	<ul style="list-style-type: none"> - Dovrà essere dimostrata l'accessibilità all'area dalla viabilità pubblica. - Dovrà essere preliminarmente verificata l'esatta posizione della rete del gasdotto con l'Ente proprietario e/o erogatore del servizio. 	
C1e3	Volume massimo ammesso	1.400 mc previgente 400 mc aggiuntivi PI 1.800 mc TOTALE
	Rapporto di copertura	Non previsto
	- Dovrà essere realizzato allargamento stradale in corrispondenza della proprietà in cessione gratuita al comune.	
C1e/4	Volume massimo ammesso	600 mc
	Rapporto di copertura	Non previsto
	- L'intervento dovrà avvenire successivamente o quantomeno in contemporanea dell'attuazione della trasformazione residenziale dell'area adiacente in corrispondenza del confine occidentale soggetta a riqualificazione e riconversione, ZTO D3a/9	
C1e/5	Volume massimo ammesso	1.200 mc
	Rapporto di copertura	Non previsto
C1e/6	Si rimanda all' accordo pubblico-privato n. 2	
C1e/7	Volume massimo ammesso	1.200 mc oltre l'esistente
	Rapporto di copertura	Non previsto
C1e/8	Volume massimo ammesso	1.200 mc
	Rapporto di copertura	Non previsto
C1e/9	Volume massimo ammesso	600 mc
	Rapporto di copertura	Non previsto
	Volume massimo ammesso	800 mc

C1e/41	Rapporto di copertura	30%
	Tipologia edilizia: edifici isolati e/o a schiera	
C1e/65	Volume massimo ammesso	1.600 mc
	Rapporto di copertura	30%
	<ul style="list-style-type: none"> - Tipologia edilizia: edifici isolati e/o a schiera - Dovrà essere garantito l'accesso al lotto in connessione con la strada comunale a Sud dello stesso attraverso la zona a parcheggio F4/245, che dovrà essere realizzata a cura dei proprietari della zona C1e/65. 	
C1e/67 lotto libero	Volume massimo ammesso	800 mc
	Rapporto di copertura	30%
	Tipologia edilizia: edifici isolati e/o a schiera	
C1e/68 lotto libero	Volume massimo ammesso	2 edifici da 800 mc
	Rapporto di copertura	30%
	<ul style="list-style-type: none"> - Tipologia edilizia: edifici isolati e/o a schiera - Dovrà essere garantito l'accesso al lotto in connessione con la strada comunale a Nord dello stesso attraverso la zona a parcheggio F4/244, che dovrà essere realizzata a cura dei proprietari della zona C1e/68. 	
C1e/29 lotto libero	Si rimanda agli elaborati progettuali in attuazione della Scheda Progetto relativa all' Accordo pubblico-privato "Centro Polifunzionale" Progeim s.r.l. approvato con D.G.C. n.130/2018	

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 C1 area urbana di completamento edilizio deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 6 delle presenti norme.

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

Prescrizioni progettuali

Gli interventi di cui alla lettera d) comma 1 art.3 DPR 380/2001, su edifici esistenti e quelli di nuova edificazione, devono prevedere anche un'adeguata progettazione delle aree scoperte di pertinenza degli edifici stessi.

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

I locali accessori devono essere accorpati armonicamente con l'edificio principale.

In presenza di eventuali elementi detrattori della qualità urbana (impianti tecnologici esterni, depositi di materiali etc.) devono essere impiegati accorgimenti e/o dispositivi utili a mitigare l'impatto visivo, come ad esempio l'uso di particolari materiali e colori, sistemi di mascheramento, idonee piantumazioni.

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.

[omissis]