

COMUNE DI SAN BONIFACIO
Provincia di Verona

P.I.
L.R. 11/2004

P.I. TEMATICO ZONA PRODUTTIVA D1c/P1

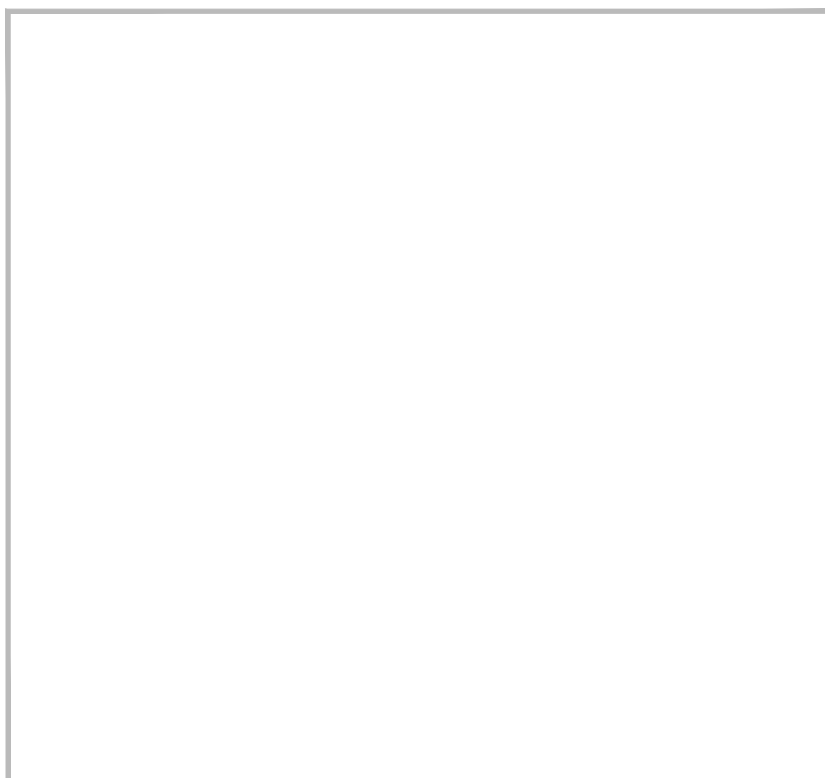
RIORDINO URBANISTICO FUNZIONALE DELLA PROPRIETÀ PEDROLLO SPA
SOGGETTO AD ACCORDO PUBBLICO PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004
APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.1 del 10.01.2019

elaborato

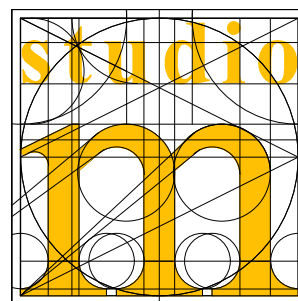
**STRALCIO NORME TECNICHE
OPERATIVE - VARIANTE**

n. progr.

2



PROGETTAZIONE



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA
TERRITORIALE ED AMBIENTALE

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

Dott. Giampaolo Provoli

Responsabile del procedimento

Progettista

Arch. Andrea Mantovani

Approvato con D.C.C. n. del

luglio 2018

Art. 71 Il sistema economico-produttivo

Alla data di adozione il PI riconosce e conferma il tessuto urbano del sistema economico-produttivo e tutte le destinazioni d'uso legittimamente in atto al suo interno.

Nel sistema economico-produttivo sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, art.3 DPR 380/2001 e quanto previsto dalle presenti norme per ogni ZTO di appartenenza.

Prescrizioni

Per ciascun ambito produttivo di interesse provinciale consolidato, individuato nelle Tavole del PI, oltre a quanto già previsto negli strumenti urbanistici comunali vigenti al momento dell'adozione del PTCP o a quanto previsto a seguito dell'accordo di cui al punto seguente del presente articolo, potranno essere previsti ampliamenti degli ambiti rilevati sino al raggiungimento della misura massima pari al 10% della superficie territoriale dell'ambito identificato sugli strumenti urbanistici comunali al momento dell'adozione del PTCP (art. 58 delle NT del PTCP). L'ampliamento, comunque, dovrà rispettare la distanza minima dai centri storici, dalle zone residenziali e dai recettori sensibili (strutture scolastiche, sanitarie e sportive) di 250 metri. Sono ammesse deroghe relative alle distanze come previsto dall'art. 58 comma 3 delle NT del PTCP. Inoltre in tali ambiti è possibile la realizzazione di centri logistici da destinare alle attività di protezione civile.

Per ciascun ambito produttivo di interesse provinciale consolidato, o per stralci funzionali, in sede di uno specifico Piano degli Interventi, si dovrà redigere di concerto con la Provincia uno studio per valutare le specifiche condizioni attuali e le opportunità evolutive dell'ambito in questione in relazione alle necessità di cui all'articolo 57 comma 1 delle NT del PTCP. Sulla base dei risultati di tale studio la programmazione e la realizzazione delle opere necessarie a valorizzare le potenzialità dell'ambito potranno essere attuate sulla base di un accordo ai sensi dell'articolo 7 della LR 11/2004 di concerto con la Provincia e i comuni ed altri soggetti anche privati eventualmente interessati. L'accordo dovrà soddisfare le finalità di cui all'articolo 58 comma 1 delle NT del PTCP.

Gli ambiti produttivi riconducibili agli ambiti produttivi di interesse comunale "consolidati", come definiti dal PTCP, possono ampliarsi nel rispetto della distanza minima di 250 metri dalle zone residenziali e dai recettori sensibili (strutture scolastiche, sanitari e sportive), come previsto dall'articolo 60 commi 3 e 4 delle NT del PTCP.

Tutte le attività produttive di tipo industriale, artigianale, di servizio e le attività ricettive dovranno assicurare l'osservanza delle leggi sull'inquinamento idrico, atmosferico e acustico.

Tutte le attività produttive di tipo industriale, artigianale, di servizio e le attività ricettive dovranno assicurare l'osservanza delle leggi sull'inquinamento idrico, atmosferico e acustico. E' vietato il nuovo insediamento e l'ampliamento di concerie e di attività connesse con la lavorazione della pelle.

Con riferimento alla classificazione ed elencazione di cui al DM 5.9.1994 per l'individuazione delle industrie insalubri di 1° e 2° classe, si rimanda alla vigente normativa in materia.

Non è ammesso l'ampliamento, il subentro, la riapertura di attività connesse alle categorie vietate sopra elencate, in opificio o manufatti anche se a ciò precedentemente destinati.

E' fatto obbligo, in caso di ampliamento, subentro o insediamento di nuova attività, richiedere al Comune il relativo titolo abilitativo, ciò anche a seguito del Decreto Legislativo 31.03.1998, n.112 e del DPR160/2010 e successive modifiche, che istituisce lo sportello unico per le attività produttive.

Il Comune verifica la compatibilità di qualsiasi subentro con le norme igienico-sanitarie, di prevenzione e di sicurezza sul lavoro. In caso di incompatibilità, sarà prescritto l'adeguamento della struttura alla normativa della nuova destinazione su parere dell'ASL competente per territorio.

Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PAT e secondo quanto previsto all'Art. 50 delle presenti norme.

Destinazioni d'uso ammesse

Il sistema economico-produttivo accoglie al suo interno le destinazioni d'uso:

- produttiva, intesa come attività tradizionali (attività artigianale ed industriale) e attività che operano in settori innovativi;
- commerciale;
- direzionale;
- ricettiva solo se prevista nella specifica normativa di zona.

Le attività che operano in settori innovativi possono essere:

- attività direzionali;
- attività produttive ad alto contenuto tecnologico;
- vivaio di aziende inteso come strutture destinate ad imprese di nuova formazione che operano in settori innovativi e ad alto contenuto tecnologico;
- sedi per la ricerca e la produzione avanzata;
- logistica ed attività connesse.
-

Il sistema economico-produttivo favorisce la creazione di Distretti Tecnologici (insieme di attività produttive innovative ad alto contenuto tecnologico, legate alla ricerca e alla produzione avanzata) e di Centri Integrati di Servizio (insieme di servizi all'impresa e all'uomo, organizzati in apposite ed idonee strutture). I Centri Integrati di Servizio dovranno essere previsti attraverso apposito Piano degli Interventi Tematico e/o variante al PI con l'attivazione obbligatoria di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04 e art. 17 del comma 4bis della LR 11/2004.

A tale scopo nei Centri Integrati di Servizio possono essere previsti:

- uffici di consulenza commerciale, finanziaria, legale, marketing, tecnica, studi professionali etc.;
- 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;
- direzionale, come uffici, sportelli bancari e servizi pubblici ed amministrativi, etc.;
- centro congressi e attività di ristoro;
- attività e attrezzature socio-sanitarie come poliambulatori, centri di riabilitazione e di benessere, etc.;
- mostre permanenti e/o temporanee;
- attrezzature per sedi rappresentative ed istituzionali;

- attrezzature per l'associazionismo, il tempo libero, lo sport e lo spettacolo (cinema, teatri, etc.);
- centro servizi per l'auto;
- 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.);
- autorimesse di uso pubblico e privato;
- altre attività economico-produttive assimilabili.

Le destinazioni d'uso commerciale–direzionale e quella ricettiva sono ammesse nelle aree appositamente dedicate che sono rispettivamente:

- ZTO D1a Centro Commerciale-Direzionale;
- ZTO D2d commerciale–direzionale e artigianale;
- ZTO D4 economico–produttiva turistico–alberghiera.

Inoltre la destinazione commerciale e/o direzionale è ammessa anche nelle zone economico produttive “miste” e precisamente:

- ZTO D1c industriale – artigianale – di deposito e commerciale;
- ZTO D1c *speciale* artigianale – commerciale, paracommerciale e direzionale;
- ZTO D1d commerciale e direzionale;
- ZTO D2b artigianale e commerciale;

Le aree a destinazione produttiva ammettono il cambio di destinazione d'uso in commerciale–direzionale, a condizione che siano reperiti gli standard urbanistici minimi di legge stabiliti per la nuova specifica funzione, di cui all'Art. 6 delle presenti norme.

Le **attività commerciali** sono regolamentate per tipo e dimensioni dalla LR n.50/2012 *Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto*.

La **destinazione d'uso turistico – ricettiva** alberghiera è regolamentata dalla LR 33/2002 *Testo unico delle Leggi Regionali in materia di turismo* e dalla LR 11/2013 *Sviluppo e sostenibilità del turismo veneto*.

Il sistema **economico-produttivo** ammette la residenza per il proprietario o il personale di custodia delle attività insediate, per un volume massimo di 500 mc per unità economico–produttiva e, comunque, non più di una per ogni lotto.

In questo caso la costruzione deve comporsi, sotto il profilo formale, in modo armonico con l'edificio economico–produttivo, cui è destinata, in aderenza allo stesso o al piano sovrastante.

La stessa costruzione costituisce una unità inscindibile con l'edificio economico–produttivo che l'ha “generata” e a cui è destinata.

Solo nelle zone D, nelle quali è ammessa la destinazione commerciale, in riferimento all'art. 54 della LR30/2016 sono ammessi locali destinati a sale da gioco e degli esercizi alle stesse assimilate con le caratteristiche e le prescrizioni conformi all'apposito Regolamento Comunale.

OMISSIS

Art. 74 Zona territoriale omogenea D1c economico-produttiva di completamento industriale artigianale e commerciale

Area con insediamenti esistenti di attività produttive.

Destinazioni d'uso ammissibili

- Insediamenti produttivi industriali, artigianali, di deposito e commerciali;
- Strutture, infrastrutture ed impianti tecnologici di servizio delle aziende e/o di interesse collettivo.
- Residenza per il proprietario o il personale di custodia per le attività insediate secondo le prescrizioni previste all'Art. 71 delle presenti norme.
- Destinazione commerciale conseguente all'attività specifica delle singole aziende artigianali e industriali fino al 30% della superficie utile dell'intero complesso.

Interventi ammessi

Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, art. 3 DPR 380/2001 ed interventi di nuova costruzione secondo quanto previsto ed ammesso dalle presenti norme.

Ogni edificio esistente nella ZTO D1, ossia la superficie coperta dello stesso, vincola la corrispondente superficie di pertinenza come superficie fondiaria del lotto, su cui insiste l'edificio medesimo, secondo il rapporto di copertura corrispondente alla ZTO D1 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 D1 di cui al presente articolo, 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 ai parametri edificatori (rapporto di copertura) del PI, da parte degli edifici circostanti.

Sono consentiti frazionamenti di lotti al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene, purché agli edifici scorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto alla loro superficie coperta, tale da mantenere il rispetto dei parametri edificatori del PI.

La nuova edificazione è regolata dalle dimensioni del lotto e dalla normativa di ZTO D1 di cui al presente articolo.

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 D1 di cui al presente articolo.

All'interno della ZTO D1 di cui al presente articolo è ammessa anche la Ristrutturazione Urbanistica, intesa come un insieme sistematico di interventi finalizzati al riassetto organico ed armonico di una parte del tessuto urbanistico - edilizio attraverso la sostituzione dello stesso con 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 della ZTO D1 di cui al presente articolo di dimensioni adeguate a 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 anche 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 cui al presente articolo;
- d) Il PUA deve integrarsi con il tessuto urbano in cui si inserisce;
- 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 ZTO D1 di cui al presente articolo si attuano con intervento edilizio diretto (IED), nel rispetto delle presenti norme.

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

La nuova edificazione, anche in ampliamento, comporta la dotazione complessiva, per lo stato di fatto e l'ampliamento, degli standard minimi di legge massimi secondo l'Art. 6 delle presenti norme.

L'edificazione per intervento edilizio diretto (**IED**) all'interno delle ZTO D1 di cui al presente articolo è comunque subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria o comunque alla loro contestuale realizzazione prima della presentazione della SCIA di agibilità.

La ZTO D1 di cui al presente articolo deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 6 delle presenti norme, per tutti gli interventi ammessi al suo interno.

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

Parametri di intervento

Per gli insediamenti artigianali la superficie utile coperta produttiva non può essere inferiore a 200 mq.

Rapporto di copertura	60% della superficie fondiaria
H max dei fabbricati	10,50 metri eccetto volumi tecnici
Numero dei piani fuori terra (abitazioni)	2
Altezza massima dei fabbricati (abitazioni)	8 m
Superficie minima a servizi	Art. 6 e Art. 59 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
Superficie scoperta minima a verde	10,00%
Superfici scoperte permeabili (sono comprensive di quelle a verde e possono comprendere nella quota prevista anche le superfici a standard non impermeabilizzate)	15,00%

Art. 74 bis Zona territoriale omogenea D1c/P1 economico-produttiva di completamento industriale artigianale e commerciale

Area interamente occupata dall'insediamento produttivo della Pedrollo SPA.

Destinazioni d'uso ammissibili

Sono ammesse tutte le destinazioni d'uso collegate al funzionamento dell'attività:

- direzionali ed amministrative, produttive ad alto contenuto tecnologico, vivaio aziendale, impianti di ricerca, logistica, consulenza commerciale, incubatori, attività di formazione e specializzazione, nido aziendale, centro congressi ed attività di ristoro, attività sanitarie legate alla azienda, mostre e manifestazioni attrezzature per sedi rappresentative ed istituzionali, foresteria, commerciale con eccezione per la vendita al minuto e le grandi strutture di vendita
- residenza per il proprietario o il personale di custodia per le attività insediate secondo le prescrizioni previste all'Art. 71 delle presenti norme.
- Destinazione commerciale conseguente all'attività specifica della singola azienda fino al 10% della superficie utile dell'intero complesso con massimo di mq.1000.

Interventi ammessi

Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, art. 3 DPR 380/2001 ed interventi di nuova costruzione secondo quanto previsto ed ammesso dalle presenti norme secondo l'Accordo sottoscritto. E' fatto obbligo della ricollocazione del centro commerciale esistente secondo quanto previsto dal PAT.

Ogni edificio esistente nella ZTO D1, ossia la superficie coperta dello stesso, vincola la corrispondente superficie di pertinenza come superficie fondiaria del lotto, su cui insiste l'edificio medesimo, secondo il rapporto di copertura corrispondente.

Sono consentiti frazionamenti di lotti al fine di scorporare anche catastalmente gli edifici sui quali non si interviene o si intende scorporare, purché agli edifici scorporati venga attribuita un'area di pertinenza, in rapporto alla loro superficie coperta, tale da mantenere il rispetto dei parametri edificatori 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.

All'interno della ZTO D1 di cui al presente articolo è ammessa anche la Ristrutturazione Urbanistica, intesa come un insieme sistematico di interventi finalizzati al riassetto organico ed armonico di una parte del tessuto urbanistico - edilizio attraverso la sostituzione dello stesso con un altro diverso.

Prescrizioni particolari specifiche Zona D1c/P1

Soggetta ad Accordo Pubblico-privato Ditta Pedrollo spa	
Superficie territoriale	Corrispondente ambito di intervento Accordo
Rapporto di copertura	60% della superficie fondiaria
Ampliamento ammesso	mq 15.000
H max dei fabbricati	18 metri eccetto volumi tecnici
H max edificio direzionale	30 metri
Superficie minima a servizi	Art. 6 e Art. 59 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
Compatibilità idraulica	Devono essere ottemperate le prescrizioni del Genio Civile e del Consorzio di Bonifica competenti in ordine alle misure compensative e di mitigazione idraulica con le procedure di calcolo e le modalità operative impartite nel parere di nulla osta
Superficie scoperta minima a verde	5,00%
Superfici scoperte permeabili (sono comprensive di quelle a verde e possono comprendere nella quota prevista anche le superfici a standard non impermeabilizzate)	10,00%

In tale area gli interventi contenuti nell'atto di Accordo sottoscritto è subordinato alla redazione, da parte del privato, di un PlaniVolumetrico generale unitario, che dovrà contenere apposito progetto dell'uso del suolo con l'organizzazione complessiva dell'area compresa l'individuazione delle masse edificatorie, della viabilità di disobbligio interna, di accesso esterna e delle aree a standard. Il Master Plan dovrà contenere, inoltre, un apposito piano delle aree a verde che prevede la compensazione ambientale all'interno dell'ambito di intervento secondo quanto indicato nell'articolo dell'articolo 61 delle presenti N.T.O.

Le aree a servizi potranno rimanere in proprietà privata a condizione che sugli stessi venga posto il vincolo di destinazione d'uso pubblico. In questo caso il vincolo dovrà essere registrato ed allegato in sede di rilascio del Permesso a Costruire.

OMISSIS

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