

COMUNE DI SAN BONIFACIO
Provincia di Verona

P.I.
L.R. 11/2004

P.I. TEMATICO ZONA D2d/1

MODIFICA PERIMETRI ED INSERIMENTO DI UN CENTRO INTEGRATO DI SERVIZIO
INTERVENTO SOGGETTO AD ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004
APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.171/2018

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

Progettista

Arch. Andrea Mantovani

Adottato con D.C.C. n. del

maggio 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. E' vietato il nuovo insediamento e l'ampliamento di conerie 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 n.11/04 e dell'art.17 del comma 4 bis 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;
- *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.

Art. 71.1 omissis

Art. 72 omissis

Art. 73 omissis

Art. 74 Omissis

Art. 75 Omissis

Art. 76 omissis

Art. 77 omissis

Art. 78 Omissis

Art. 79 Omissis

Art. 80 Zona Territoriale Omogenea D2d economico – produttiva di espansione commerciale, direzionale e artigianale

Zone destinate alle sole attività commerciali, direzionali e artigianali.

Destinazione d'uso ammissibili

- Insediamenti di carattere commerciale e direzionale, comprese le grandi strutture di vendita e i parchi commerciali;
- Insediamenti artigianali;
- 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 unità commerciale secondo le prescrizioni previste all'Art. 71 delle presenti norme.

Interventi ammessi

Sono ammessi interventi di nuova costruzione.

Modalità di attuazione degli interventi

Gli interventi nella zona omogenea D2 di cui al presente articolo sono subordinati alla predisposizione di uno strumento urbanistico attuativo (PUA) di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero ambito d'intervento individuato dal PI.

Parametri di intervento

Rapporto di copertura	60% della superficie territoriale
H max dei fabbricati	15 m
Numero dei piani fuori terra (abitazioni)	3
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%
Superfici scoperte permeabili (sono comprensive di quelle a verde e possono comprendere nella quota prevista anche le superfici a standard non impermeabilizzate)	15%

Prescrizioni normative specifiche di Zona D2d/1 Soggetta ad Accordo

Rapporto di copertura	60% della superficie territoriale
H max dei fabbricati	18 m
Numero dei piani fuori terra (abitazioni)	3
Superficie minima a servizi	Art. 6 e Art. 59 delle presenti NTO
Destinazioni d'uso	Commerciale, direzionale, artigianale e Centro Integrato di Servizi
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%
Superfici scoperte permeabili (sono comprensive di quelle a verde e possono comprendere nella quota prevista anche le superfici a standard non impermeabilizzate)	15%
Standard	Dd Visto la contiguità tra le zone D2d/1 e D2e/1.1, entrambe soggette ad accordo, è possibile utilizzare la medesima viabilità e collocare le aree a standard per il raggiungimento della quota da prevedersi per legge per ogni zona indipendentemente dai perimetri di ZTO.
Ulteriori prescrizioni normative specifiche di zona	Le le prescrizioni normative specifiche per la Zona D2d/1 sono demandate alla Scheda Progetto puntuale. Viene fatto comunque salvo quanto previsto dall'articolo 90 "Piani Urbanistici Attuativi convenzionati vigenti" delle presenti NTO

La ZTO D2d commerciale e direzionale 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.

Art. 81 Zona Territoriale Omogenea D2e economico – produttiva di espansione artigianale e industriale

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

Destinazione d'uso ammissibili ZTO D2e/1

- 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).
- Sono ammesse, altresì, attività artigianali e industriali di tipo innovativo (logistica, centri di ricerca applicata, etc.).
- È ammesso l'alloggio per il proprietario o custode fino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva.

Modalità di attuazione degli interventi

Tutti gli interventi nell'area D2e/1 sono subordinati a Piano Urbanistico Attuativo (PUA) obbligatorio di iniziativa privata

Parametri di intervento ZTO D2e/1

Superficie territoriale	come da rilievo in fase di PUA
Rapporto di copertura max ammesso	60% della superficie territoriale
Monolotto	ammesso
Lotto minimo	da individuare eventualmente in sede di PUA
H max dei fabbricati	15 m
Numero dei piani fuori terra	da stabilire in sede di PUA per alloggio proprietario o custode max due piani fuori terra
Distanza dalle strade	da definire in sede di PUA come da Codice della Strada e DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00 (ammessa l'aderenza all'area produttiva contigua ad ovest fatti salvi i diritti di terzi)
Distanza minima dai fabbricati all'interno dell'ambito d'intervento	Da stabilire in sede di PUA
Distanza minima dai fabbricati all'esterno dell'ambito d'intervento	Da stabilire in sede di PUA

Standard urbanistici

Standard: dotazioni minime di aree per servizi come previsto dall'art. 31 della LR 11/2004:	
per industria artigianato	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.	

Prescrizioni normative specifiche di Zona D2e/1.1 Soggetta ad Accordo

Rapporto di copertura	60% della superficie territoriale
H max dei fabbricati	18 m
Numero dei piani fuori terra (abitazioni)	3
Superficie minima a servizi	Art. 6 e Art. 59 delle presenti NTO
Destinazioni d'uso	Artigianale e industriale
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%
Superfici scoperte permeabili (sono comprensive di quelle a verde e possono comprendere nella quota prevista anche le superfici a standard non impermeabilizzate)	15%
Ulteriori prescrizioni normative specifiche di zona	Le prescrizioni normative specifiche per la Zona D2d/1 sono demandate alla Scheda Progetto puntuale. Viene fatto comunque salvo quanto previsto dall'articolo 90 "Piani Urbanistici Attuativi convenzionati vigenti" delle presenti NTO
Standard	Dd Visto la contiguità tra le zone D2d/1 e D2e/1.1, è possibile utilizzare la medesima viabilità e collocare le aree a standard per il raggiungimento della quota da prevedersi per legge per ogni zona indipendentemente dai perimetri di ZTO.

Art. 90 Piani urbanistici attuativi convenzionati vigenti

- 1) Gli Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti, di seguito elencati, continuano ad applicare le definizioni stereometriche, i parametri edilizi e quelli urbanistici propri degli strumenti stessi, fatta salva la possibilità di adeguarli con apposita variante alle indicazioni contenute nelle presenti norme; resta salva la facoltà di apportare quelle varianti allo strumento urbanistico attuativo vigente che non incidano sui criteri di dimensionamento già adottati per la sua redazione.
- 2) Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e privata, convenzionati vigenti, sono disciplinati nelle modalità, nell'efficacia e nei contenuti dall'art.20 della LR 11/2004.
- 3) Nel caso di strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata, trascorso il periodo di validità stabilito dalla convenzione, l'edificazione può essere portata a termine con le modalità stabilite dal precedente comma 1, soltanto nel caso in cui l'urbanizzazione dell'area risulti completata; diversamente è necessaria l'approvazione di un nuovo strumento urbanistico attuativo nel rispetto della nuova disciplina di zona stabilita dal PI.

Piani Urbanistici Attuativi vigenti:

Zone produttive D2a/1, D2b/2, D2d/1, PR/A1.

Zone residenziali C2a/7, C2a/38, C2b/34, C2c/29, C2c/33, C2s/14.

Art. 91 Zona RU soggetta a Ristrutturazione Urbanistica e Riqualificazione Ambientale

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.