Comune di
Isola Rizza

Provincia di
Verona

VII VAR PI

Elaborato				Scala	

Relazione programmatica ed elaborati progettuali
Estratti Normativi e Cartografici



GRUPPO DI LAVORO

Ufficio Tecnico Comunale
Arch. Veronica Mondino

Progettisti Incaricati
Arch. Emanuela Volta

Comune di Isola Rizza
Sindaco Silvano Boninsegna

Progettisti incaricati
Arch. Emanuela Volta

Luglio 2018

PREMESSA 3

1.1 – LA PROCEDURA 4

1.2 – OGGETTO DELLA VARIANTE PUNTUALE 5
1. PUNTO DI VARIANTE N° 1 – ACCORDO PUBBLICO PRIVATO FINALIZZATO AL RICONOSCIMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA SCHEDATURA 5
- Coerenza con il Documento del Sindaco 5
- Le motivazioni della variante 5
- Procedura specifica Punto di Variante n° 1 5

2. PUNTO DI VARIANTE N° 2 – MODIFICA NORMATIVA RIFERITA ALLA POSSIBILITA' DI INTEGRARE L' "ART. 23 – ZTO D4 – AGRO-INDUSTRIALI " DELLE NTO DEL PI VIGENTE 7
- Coerenza con il Documento del Sindaco 7
- Le motivazioni della variante 7

1.3 – PEREQUAZIONE 8
Applicazione della perequazione 8

1.4 – GLI ELABORATI DI PIANO 11

PUNTO DI VARIANTE N° 1 12
A. ORTOFOTO 13
B. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 14
C. INQUADRAMENTO CATASTALE 15
D. ANALISI DA PATI 15
E. NORME TECNICHE DA PATI 18
F. ANALISI DA PI: STATO VIGENTE 22

Elaborati Progettuali: 25

Estratti Cartografici 25

Estratti normativi 25
Calcolo della perequazione/contributo straordinario 31

PUNTO DI VARIANTE N° 2 33

Elaborati Progettuali: modifiche alle NTO DEL PI 34

ART. 23 – ZTO D4 – AGRO-INDUSTRIALI 34

PREMESSA

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Assetto del Territorio (PAT) e il Piano degli Interventi (PI), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (PRC). Il PRC permette di rispondere alle problematiche presenti sul territorio, attraverso la riformulazione complessiva dello strumento urbanistico e della disciplina delle trasformazioni.
Il PATI è stato adottato con deliberazione di C.C. n. 19 del 19.04.2011 avente ad oggetto: "PIANO DI ASSETTO TERRITORIALE DEI COMUNI DI ISOLA RIZZA E SAN PIETRO DI MORUBIO (PATI) adozione ai sensi dell'art. 15 della LR n. 11/2004.
Il PATI è stato approvato con VTR n. 51 del 13.06.2012, Conferenza di Servizi in data 20.06.2012 ai sensi dell'articolo 15, comma 6, della LR 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale del Veneto con deliberazione n. 1264 del 03.07.2012. La DGRV è stata pubblicata nel BUR n. 58 del 24.07.2012. L'Amministrazione ha quindi avviato il processo di redazione al Piano degli Interventi, in attuazione delle scelte operate nel PATI.
Con delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 28.11.2012 è stato illustrato il "Documento del Sindaco" contenente gli intenti del Primo Piano degli Interventi, così come previsto dall'articolo 18, comma 1, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. e si è dato avvio al procedimento di consultazione, partecipazione e concentrazione sullo strumento urbanistico in formazione con gli enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.
L'operazione di sviluppo e precisazione delle scelte del PATI non deve essere intesa nella sua totalità in capo al primo PI, ma avviene selettivamente in più fasi successive, attraverso più PI che predispongono l'attuazione complessiva dello scenario di sviluppo.
In ogni caso i PI operano nel rispetto del quadro generale di vincoli, prescrizioni e direttive fornite dal PATI e non compromettono con le proprie previsioni le possibilità di successiva attuazione degli obiettivi del PATI stesso.
Il P.R.C. di Isola Rizza è costituito da:
☐ P.A.T.I. di Isola Rizza e San Pietro di Morubio approvato con Conferenza di Servizi in data 20.06.2012, ai sensi dell'art. 15, comma 6, LR. n. 11/2004; con Deliberazione di Giunta Regione del Veneto n. 1264 del 03.07.2012, pubblicata nel B.U.R. n. 58 del 24.07.2012, è stato approvato il P.A.T.I.;
☐ Primo Piano Degli Interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 30 in data 12.09.2013;
☐ 1^ variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 70 del 01.12.2014;
☐ 2^ variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 12.11.2015;
☐ 3^ variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 07.03.2016;
☐ 4^ variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 31.05.2016;
☐ 5^ variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 24.02.2017.
☐ 6^ variante parziale e puntuale al Piano degli Interventi approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 35 del 31.07.2017.

1.1 – IL PIANO DEGLI INTERVENTI: PROCEDURA

Nel rispetto di quanto indicato all'art. 18 della LRV. n. 11/2004, la prima fase del Piano degli Interventi del Comune di Isola Rizza è stata redatta predisponendo il Documento del Sindaco con la definizione dei temi del Piano, le priorità e le indicazioni procedurali di riferimento.

Il Piano degli Interventi si sviluppa attraverso le seguenti fasi:
- illustrazione del Documento del Sindaco al Consiglio Comunale e sua concertazione.
- adozione in Consiglio Comunale del Piano;
- 30 gg di deposito del Piano;
- 30 gg per presentare di eventuali osservazioni al Piano;
- approvazione in Consiglio Comunale del Piano ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/20004 e s.m.i..4

Il Piano degli Interventi diventa efficace quindici giorni dalla pubblicazione della relativa Delibera di Consiglio Comunale di approvazione all'Albo Pretorio.
Decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del piano decadono le previsioni relative alle aree di trasformazione o espansione soggette a strumenti attuativi non approvati, a nuove infrastrutture e ad aree per servizi per le quali non siano stati approvati i relativi progetti esecutivi, nonché i vincoli preordinati all'esproprio di cui all'articolo 34 della L.R. 11/2004. In tali ipotesi, fino ad una nuova disciplina urbanistica, si applica l'articolo 33 della L.R. 11/2004 e s.m.i. che prevede:
- nelle aree non pianificate per le quali è intervenuta la decadenza suddetta esterne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo Piano degli Interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi ammessi per la zona agricola limitatamente alla residenza;
- nelle aree non pianificate per le quali è intervenuta la decadenza suddetta interne al perimetro dei centri abitati, fino alla approvazione di un nuovo piano degli interventi o di una sua variante che le riguardi, sono consentiti i soli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), dell'articolo 3 del decreto del presidente della repubblica n. 380 del 2001.

Si richiamano le tematiche principali che il PI avrà il compito di affrontare:

***1° TEMA**: estensione della trattazione normativa disciplinare all'intero territorio comunale con adeguamento delle Norme Tecniche del PRG vigente ai nuovi contenuti normativi introdotti dal PATI sulla scorta della L.R. 11/04, con particolare attenzione ai meccanismi d'attuazione del Piano.*

***2° TEMA**: sviluppo del repertorio dei Vincoli, delle Invarianti e delle Fragilità vigenti sul territorio come trasposte dalle nuove valutazioni introdotte dal PATI.*

***3° TEMA**: sviluppo delle previsioni nelle zone urbane, residenziali e produttive, consolidate e di trasformazione, sulla base di una gradualità di priorità e con particolare attenzione agli interventi di nuova urbanizzazione ed agli accordi pubblico/privato ai sensi dell'Art. 6 LRV n° 11/2004.*

***4° TEMA**: sviluppo delle previsioni nelle zone agricole, con particolare attenzione alla riclassificazione delle stesse zone, alla definizione degli ambiti di tutela, alla puntualizzazione degli ambiti ad Edificazioni Diffusa, all'individuazione puntuale degli Allevamenti intensivi, all'individuazione puntuale degli Edifici non più funzionali alla conduzione agricola del fondo ecc.*

***5° TEMA**: sviluppo ed eventuale ristesura delle previsioni di dettaglio già vigenti nel PRG con aggiornamento alle necessità puntuali sopravvenute nel territorio, quali i gradi di intervento nei Centri Storici e nelle Corti Rurali (da PRG e da PATI) e la schedatura delle Attività produttive Fuori Zona.*

La presente variante parziale opera in conformità a quanto espresso dal Documento del Sindaco, rispondendo a una esigenza contingente espressa dal Sig. Zanoncello Maurizio,

titolare della ditta "Costruzioni edili Zanoncello snc di Zanoncello Maurizio e Mattia" e pervenuta agli atti in data 23/05/2017 con prot. 4849 ai sensi dell'art. 18 della LRV n° 11/2004 e smi.
Fa parte della presente Variante anche la modifica normativa relativa alla modifica/integrazione dell'all'art. . "ART. 23 – ZTO D4 – AGRO-INDUSTRIALI " delle NTO del PI vigente, su espressa richiesta di fattibilità tecnica da parte della Ditta Corsini Cereali srl, prot. 1618 del 30/06/2018.

1.2 – OGGETTO DELLA VARIANTE PUNTUALE

1. PUNTO DI VARIANTE N° 1 – ACCORDO PUBBLICO PRIVATO FINALIZZATO AL RICONOSCIMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA SCHEDATURA

La variante ha come oggetto la variazione urbanistica puntuale in attività produttiva fuori zona di un immobile attualmente ricadente in Z.T.O. "E – agricola" sito in Via Casalati n° 594 di proprietà del Signor Zanoncello Maurizio.
Il riconoscimento dell'attività produttiva presente in fabbricati che hanno perso la funzionalità agricola, consentirà con una specifica procedura ai sensi dell'art. 3, LRV n° 55/2012 e smi, di realizzare un ampliamento volto alla riqualificazione dell'area di proprietà, per una migliore gestione degli spazi.
L'area è catastalmente è inserita nel Foglio 15 identificata nei Mappali 477 – 480 – 482.

- ***Coerenza con il Documento del Sindaco***

Si ritiene pertanto il punto di variante coerente con le tematiche contenute nel Documento del Sindaco richiamato, nello specifico ai punti n° 4 e 5, relativamente all'individuazione di attività produttive fuori zona, anche verificata la non funzionalità dei fabbricati.

- ***Le motivazioni della variante***

La richiesta di attivazione della variante parziale è stata inoltrata al Comune a cura del Sig. Zanoncello Maurizio, in qualità di titolare della "Costruzioni edili Zanoncello snc di Zanoncello Maurizio e Mattia" in Via Casalati 595 nel Comune di Isola Rizza, che necessita di una variante urbanistica al fine di riconoscere l'attività in essere e ampliare successivamente con specifica procedura il fabbricato destinato all'attività ricadente in Z.T.O. E- agricola.

- ***Procedura specifica Punto di Variante n° 1***

In riferimento alla schedatura di una nuova Attività produttiva fuori zona corrispondente all'ambito di proprietà del Sig. Maurizio Zanoncello, sita in Via Casalati n° 594 in Comune di Isola Rizza, la variante sarà da predisporre definendo due step procedurali, da attuare ai sensi dell'art. 18, LRV n° 11/2004 e ai sensi della LRV n° 55/2012, art. 3.
La procedura va infatti articolata in due fasi sulla base dell'attuale normativa vigente che, nell'ottica del risparmio del consumo di suolo, non ammette ad oggi interventi che comportino impermeabilizzazione delle aree, se non all'interno di precise procedure.
In riferimento all'ultima legge della Regione Veneto, la **n. 14 del 2017**, entrata in vigore il **24 giugno 2017**.
Si richiama l'articolo 12:

Art. 12
Disposizioni finali.
1. Sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a):

a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;
b) gli interventi di cui agli articoli 5 e 6, con le modalità e secondo le procedure ivi previste;
c) i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico;
d) gli interventi di cui al Capo I della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55 "Procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive e disposizioni in materia urbanistica, di edilizia residenziale pubblica, di mobilità, di noleggio con conducente e di commercio itinerante"
(…)

I STEP – VARIANTE PUNTUALE AI SENSI ART. 18 LRV N° 11/2004
Riconoscimento attività produttiva fuori zona

Si riconosce l'esistenza dell'attività produttiva fuori zona con procedura Variante al PI – art. 18 LRV n° 11/2004 4 smi ai sensi degli artt:

- ***PI - ART. 25 – ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA CON SPECIFICA NORMATIVA***
- ***PATI - Art. 31 - Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria***

Viene prodotta una schedatura che fotografa l'attività, predisponendo una variante che viene adottata e approvata con DCC, eventualmente calcolando le mitigazioni ambientali e definendo la percentuale di standard a verde e parcheggio.

II STEP
Ampliamento attività produttiva fuori zona ai sensi della LRV n° 55/2012

Con procedura in deroga ai sensi dell'art. 3 della LRV N° 55/2012 definirà l'ampliamento previsto. In base all'ampliamento richiesto le procedure previste fanno riferimento all'art. 3 LRV 55/2012:

"Art. 3
Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale
1. Sono soggetti al procedimento unico di cui all'articolo 7 del DPR 160/2010, previo parere del consiglio comunale, gli interventi che comportano ampliamenti di attività produttive in difformità dallo strumento urbanistico purché entro il limite massimo dell'80 per cento del volume e/o della superficie netta/lorda esistente e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq.. Nel caso in cui l'ampliamento sia realizzato mediante il mutamento di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, gli stessi devono essere situati all'interno del medesimo lotto sul quale insiste l'attività da ampliare o, comunque, costituire con questa un unico aggregato produttivo.
2. Il parere del consiglio comunale di cui al comma 1 deve essere reso entro sessanta giorni dalla trasmissione dell'esito favorevole della conferenza di servizi o dell'istruttoria del responsabile SUAP, decorsi inutilmente i quali si intende reso in senso positivo.

In questo caso è prevista una conferenza servizi con un Consiglio comunale finale.

2. PUNTO DI VARIANTE N° 2 – MODIFICA NORMATIVA RIFERITA ALLA POSSIBILITA' DI INTEGRARE L' "ART. 23 – ZTO D4 – AGRO-INDUSTRIALI" DELLE NTO DEL PI VIGENTE

Si propone l'integrazione dell'articolo n° 23, nello specifico gli articoli 23.1 e 23.3, al fine di comprendere nuove possibilità di destinazioni d'uso e i modi di attuazione riferiti agli stessi.
Si ritiene ammissibile pertanto l'inserimento di una superficie di vendita di max 250 mq, ammettendo altresì la monetizzazione degli standard riferiti al cambio d'uso.

- ***Coerenza con il Documento del Sindaco***

Si ritiene pertanto il punto di variante coerente con le tematiche contenute nel Documento del Sindaco richiamato, nello specifico ai punti n° *1 e 3, relativamente alla revisione dell'apparato normativo in conformità alle disposizioni legislative relative alle aree agroindustriali.*

- ***Le motivazioni della variante***

La modifica proposta dal richiedente è volta alla definizione di possibilità operative flessibili all'interno degli ambiti agroindustriali, in conformità alla normativa vigente in tema di commercio che oggi favorisce i mix funzionali e la valorizzazione di spazi a destinazione mista, fatta salva la verifica della dotazione di standard a parcheggio, verificata la possibilità di monetizzazione.
Si è proposta una modifica in senso generico della normativa di PI, prevedendo la possibilità di inserire in strutture esistenti esercizio di vicinato della superficie di vendita massima di 250 mq.
Viene pertanto modificato l'art. ART. 23 – ZTO D4 – AGRO-INDUSTRIALI delle NTO del PI

1.3 – PEREQUAZIONE

Il PI recepisce gli indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione Urbanistica di cui all'art. 62 delle NT del PATI approvato, in relazione a cui la perequazione urbanistica si connota come lo strumento attraverso il quale si garantisce l'equa e uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio.
La perequazione urbanistica ai sensi dell'Art. 35 della LRV n. 11/2004 è appunto lo strumento con cui si persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alla pianificazione urbanistica del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.
Il PI quantifica la perequazione urbanistica prevista dal PATI, con il contributo perequativo da corrispondere in aggiunta al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione.
Parte del vantaggio conseguito definito "contributo perequativo" sarà restituito dal beneficiario alla collettività attraverso una delle seguenti modalità (ovvero, di una loro combinazione):

a) la realizzazione di opere pubbliche. Per opere pubbliche si intendono sia quelle già programmate e inserite nel piano triennale delle opere pubbliche come previsto dall'art. 17 c. 1 della LR 11/04, ovvero quelle opere proposte dalla Ditta proponente che siano riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico;
b) la cessione di aree eccedenti i minimi di legge (standards) che, per la loro localizzazione e/o dimensione, abbiano uno specifico valore strategico e di interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale;
c) la monetizzazione di un importo equivalente. Tali importi saranno inseriti in appositi capitoli di bilancio e saranno vincolati alla realizzazione di opere pubbliche e/o di pubblico interesse;
d) la cessione al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della LR 11/04.

Con Delibera C.C. n° 8 del 10.04.2013 è stato approvato un ATTO DI INDIRIZZO:
PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) - PEREQUAZIONE E ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI AI SENSI ART. 6 L.R. 11/04: LINEE GUIDA PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI, SULLA PEREQUAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LR. N. 11/2004 E SUGLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LR. N. 11/2004, come integrata/aggiornata dalla DGC n° 10 del 15/05/2018.
Sono state pertanto esplicitate le linee guida a cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nel calcolo e nell'applicazione della perequazione urbanistica prevista dall'art. 35 della L.R. 11/04 e dall'art. 17 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica delle Norme Tecniche del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI), nonchè nell'istruttoria, elaborazione o stipulazione degli accordi "pubblico-privati" previsti dall'art. 6 della L.R. 11/04 e dall'art. 33 – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati delle Norme Tecniche del PATI.

Applicazione della perequazione

Il PATI dei Comuni di Isola Rizza e San Pietro di Morubio nell' "*art. 17 - Indirizzi e criteri per l'applicazione della perequazione urbanistica" e* nell'*"art. 33 – Criteri per la stipula di Accordi tra soggetti pubblici e privati"* delle Norme Tecniche, prevede una prima articolazione dei contenuti e delle modalità di attuazione e raggiungimento della perequazione urbanistica e degli accordi tra soggetti pubblici e privati.

In particolare l'art. 17 del PATI prevede che sia il PI a definire le regole della perequazione urbanistica, predisponendo i criteri attraverso i quali assicurare un'equa ripartizione dei diritti edificatori e dei relativi oneri tra tutti i proprietari degli edifici e delle aree interessati dall'intervento, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree: in tal senso il PI potrà definire se la realizzazione di una volumetria superiore a quella ammissibile in base all'indice minimo potrà comportare alternativamente o la cessione gratuita/vincolo di destinazione di uso pubblico a favore del Comune, a cura e spese dell'interessato, di aree per dotazioni territoriali di servizi che mancano per effetto dell'incremento del carico insediativo, ovvero la monetizzazione del valore corrispondente delle aree/opere.
L'Amministrazione comunale ritiene opportuno che, ai fini di definire la quota di plusvalore di cui beneficiano le proprietà private che deve essere restituita alla collettività nei casi di previsioni di trasformazioni urbanistiche del territorio dal contenuto discrezionale previste nel PATI e da attuarsi con il PI, venga introdotto uno specifico contributo perequativo straordinario di urbanizzazione, definito "Contributo perequativo", da versare dal soggetto attuatore in aggiunta al pagamento degli oneri, del costo di costruzione e delle eventuali opere e costi di urbanizzazione, da corrispondere al Comune attraverso una delle seguenti modalità, ovvero di una loro combinazione:

1. la realizzazione diretta di opere pubbliche, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, ovvero, quegli interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal PATI, proposte dalla Ditta proponente e riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico;
2. la cessione diretta al Comune di aree/strutture eccedenti i minimi di legge (standards) che, per la loro localizzazione o dimensione, abbiano uno specifico valore strategico e di interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale;
3. la cessione diretta al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 39 della L.R. 11/04;
4. la monetizzazione diretta del valore contributivo calcolato.

Il Comune dovrà vincolare l'eventuale monetizzazione diretta del contributo perequativo all'utilizzo a fini di interesse pubblico per opere di urbanizzazione e dotazioni urbanistiche, o finalizzarle alla realizzazione di opere aventi come finalità il beneficio pubblico, quali interventi di riqualificazione urbana, tutela ambientale, edilizia con finalità sociali, servizi di livello urbano, realizzazione di opere e servizi pubblici in ambiti urbani degradati o carenti ecc.

Il Contributo perequativo quantificato in misura monetaria secondo gli indirizzi dati dai *"Criteri per la definizione del contributo perequativo per il Piano degli Interventi e relative modalità di corresponsione"* allegati alle Linee Guida approvate con DCC n° 8 del 10-04-2013, è finalizzato a definire la quota di plusvalore di cui beneficiano le proprietà private oggetto di proposta di trasformazione, che deve essere restituita alla collettività mantenendo l'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del valore aggiunto che la proposta determina. In ogni caso l'ammontare del Contributo perequativo sarà calcolato indipendentemente dalle opere di urbanizzazione e dagli standard urbanistici minimi da darsi comunque ai sensi della normativa vigente.
Tra le casistiche di trasformazione a seguito indicate, sono da ritenersi obbligatoriamente soggette alla stipula di un Accordo ai sensi art. 6 L.R. 11/2004 che stabilisca, in particolare, l'ammontare e le modalità di elargizione del Contributo perequativo, quelle trasformazioni che richiedono una specifica modifica urbanistica e/o l'elaborazione di uno strumento urbanistico attuativo (PUA), dovendo rimanere le stesse soggette ad una valutazione

puntuale dell'Amministrazione comunale al fine di verificare la definizione del disegno urbano e degli standard necessari.
Viene invece riconosciuta la possibilità del versamento monetario diretto da effettuarsi al momento del rilascio del permesso di costruire – o atto equivalente – per quelle casistiche di trasformazioni che prevedono o l'attuazione diretta di semplici interventi di conversione edificato esistente (quali gli interventi per edifici non più funzionali alle esigenze del fondo, o i cambi di destinazione d'uso non soggetti a PUA) o interventi comunque richiedenti la stipula di una convenzione tra i privati e il Comune (quali gli ampliamenti di attività fuori zona confermate, ecc.).
Classi di trasformazione a cui viene applicato il contributo perequativo:

T.1	*Per l'attuazione tramite PUA di interventi di nuova trasformazione di cui all'art. 11.6 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo residenziale e all'art. 11.7 - Linee preferenziali di sviluppo insediativo per specifiche destinazioni d'uso delle N.T. del PATI.*
T.2	*Per l'attuazione tramite PUA di interventi di riorganizzazione urbana e/o di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 11.3.1 – Aree di riqualificazione e riconversione e all' art. 11.3.2 – Aree di miglioramento della qualità urbana delle N.T. del PATI.*
T.3	*Di conversione aree agricole con nuovo volume residenziale previa riperimetrazioni puntuali degli Ambiti di urbanizzazione consolidata e degli Ambiti di edificazione diffusa di cui rispettivamente gli artt. 11.1 e 11.2 delle N.T. del PATI.*
T.4	*Riconversione di porzioni di zone a servizi non ancora attuate in zone residenziali se in presenza di Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 11.1 delle N.T. del PATI, previa verifica degli standard urbanistici richiesti e/o reperimento di pari o analoghi standard in zone assimilabili.*
T.5	*Previsione puntuale di nuovo calibrato volume residenziale o assimilabile all'interno dei Centri storici o Corti Rurali di cui all'art. 12.1, Direttive e compiti del PI, comma 8 delle N.T. del PATI, qualora ammissibile e se non già puntualmente individuato e disciplinato dal PRG vigente o da altra disciplina sovra comunale (Piano Casa).*
T.6	*Per l'insediamento di nuove attività produttive e/o il perfezionamento di pratiche in corso negli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva", nei casi particolari di grosse incidenze volumetriche.*
T.7	*Conversione di edifici esistenti in ambiti di edificazione diffusa, Corti Rurali e Centri Storici, con cambio di destinazione d'uso a residenziale o compatibile, per gli interventi di cui al punto "b) Edifici non più funzionali alle esigenze del fondo" dell' art. 25.1 - Disposizioni per gli edifici e i manufatti esistenti delle N.T. del PATI, in ogni caso se non già puntualmente individuati e disciplinati dal PRG vigente.*
T.8	*Ampliamento di attività produttive fuori zona confermata di cui all'art. 31 - Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria delle N.T. del PATI, se non già puntualmente individuata e disciplinata dal PRG vigente, da disciplinare attraverso la schedatura attuativa prevista dal PATI ovvero attraverso procedura di Sportello Unico, comunque soggetta alla stipula di una convenzione tra la Ditta e l'Amministrazione comunale.*
T.9	*Per l'insediamento di nuove attività produttive e/o l'ampliamento di attività esistenti negli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttiva", da disciplinare attraverso lo sportello unico delle attività produttive.*
T.10	*Per la realizzazione di nuove volumetrie residenziali in Ambiti di urbanizzazione consolidata a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 11.1 delle N.T. del PATI e in Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione residenziale di cui all'art. 11.2 delle N.T. del PATI, in caso di ambiti confermati dal PATI approvato e non presenti nel previgente PRG.*

1.4 – GLI ELABORATI DI PIANO

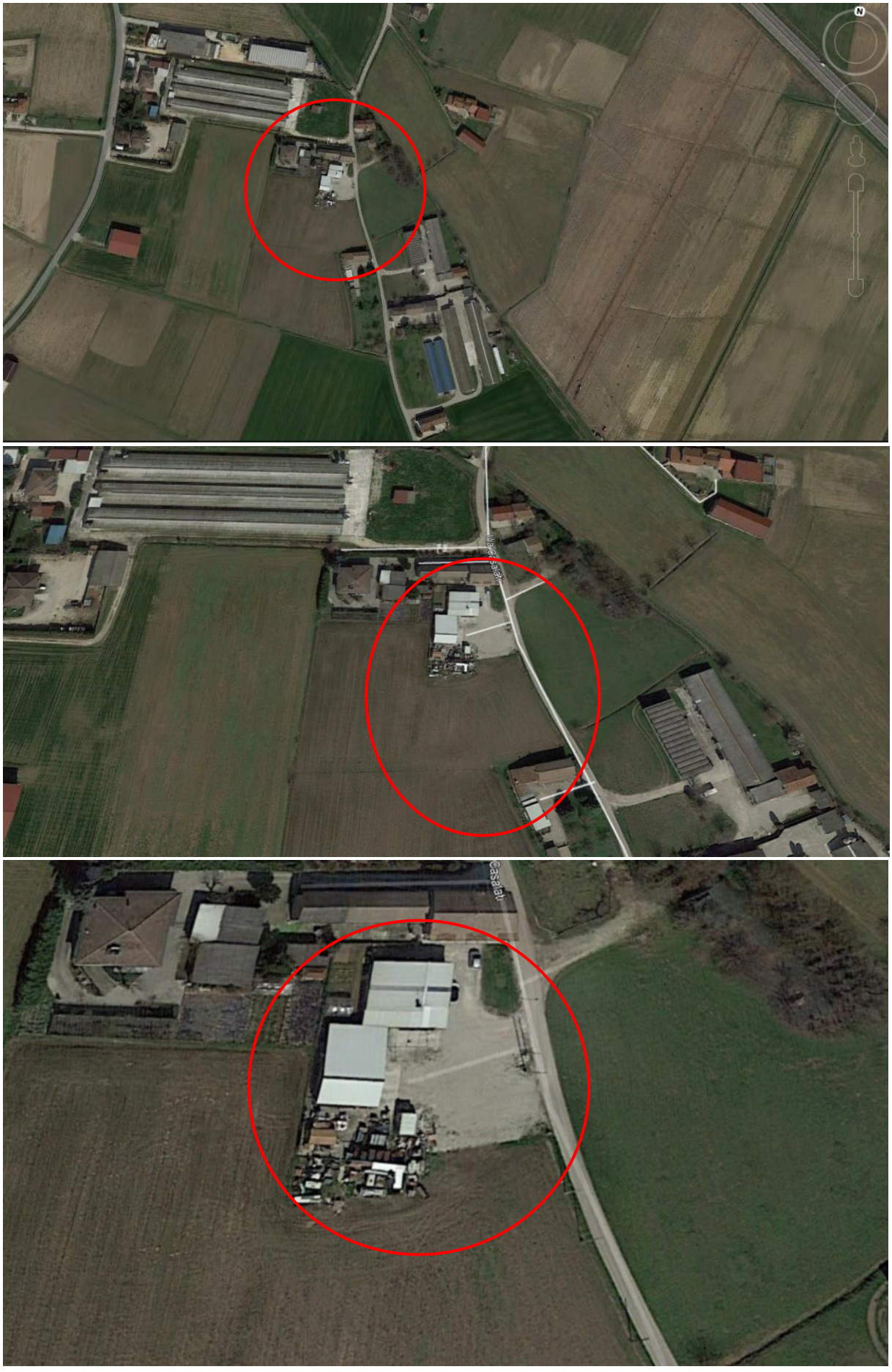
La Variante parziale al PI, redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore e secondo i contenuti di cui all'art. 18 della L.R.V. n° 11/2004, è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione programmatica comprendente anche l'estratto progettuale in Variante della Tavola T.1.2 – Carta della Zonizzazione NORD scala 1:5000
- Inserimento nuovo accordo redatto ai sensi dell'art. 6 LRV n° 11/2004 e smi.
- Dichiarazione di non necessità V.Inc.A. – Allegato E DGRV 1400/2017
- Asseverazione non necessità Compatibilità idraulica

PUNTO DI VARIANTE N° 1

ACCORDO PUBBLICO PRIVATO FINALIZZATO AL RICONOSCIMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA FUORI ZONA DA ASSOGGETTARE A SPECIFICA SCHEDATURA

A. ORTOFOTO



B. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





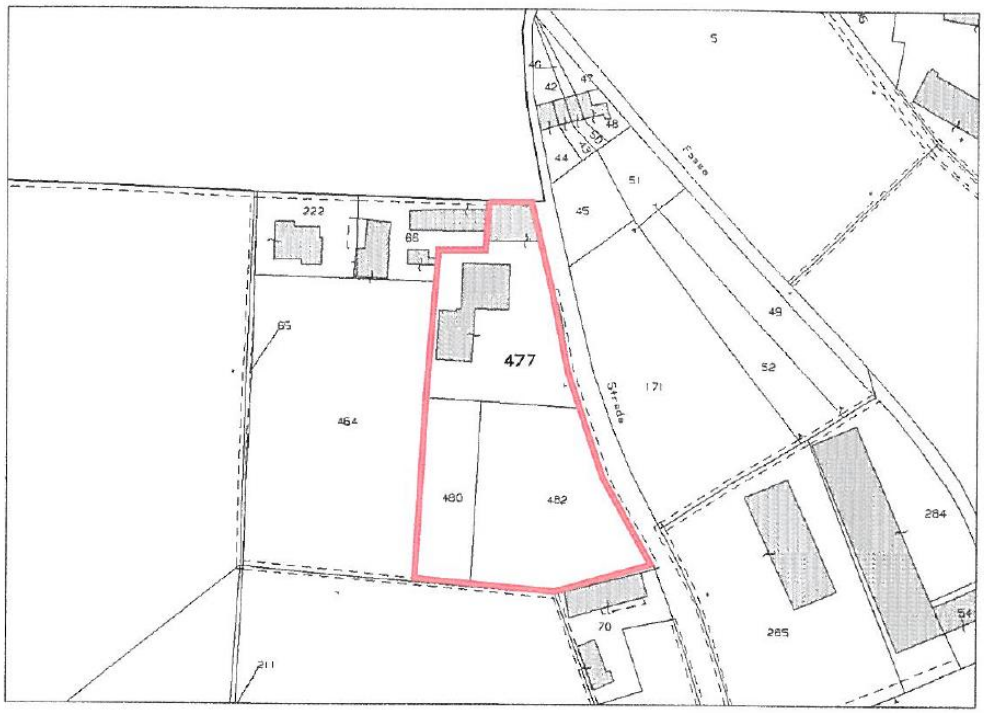




C. INQUADRAMENTO CATASTALE

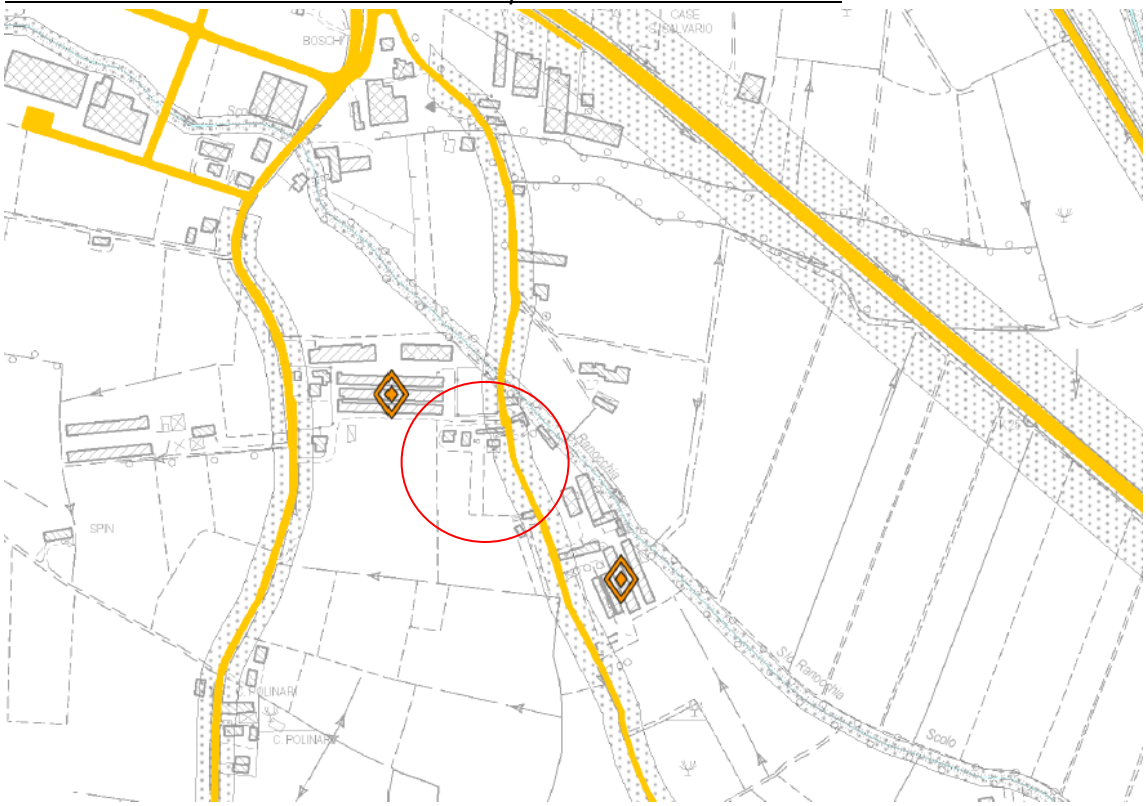
L'area è individuata al Foglio 15, Mappali n° 477 – 480 -482.

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
Fg. 15 Mappali n. 477–480–482 Scala 1:2000



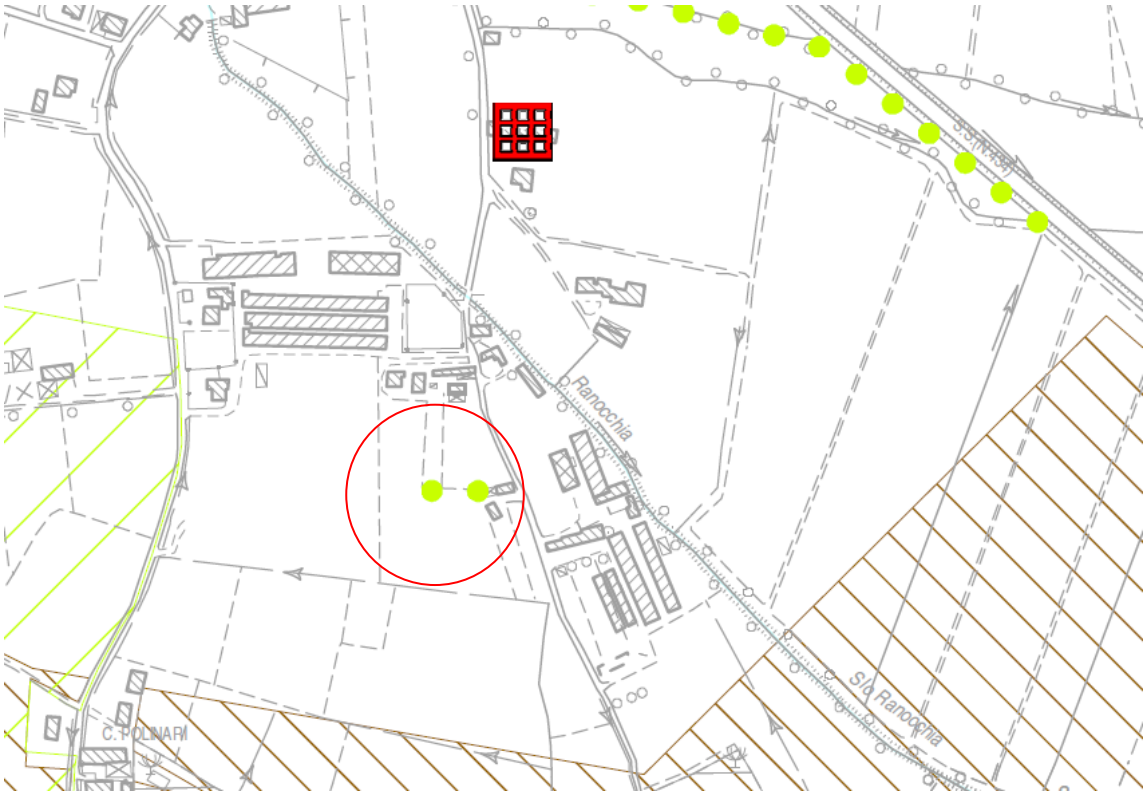
D. ANALISI DA PATI

Tavola 01 – Tavola dei vincoli e della pianificazione territoriale



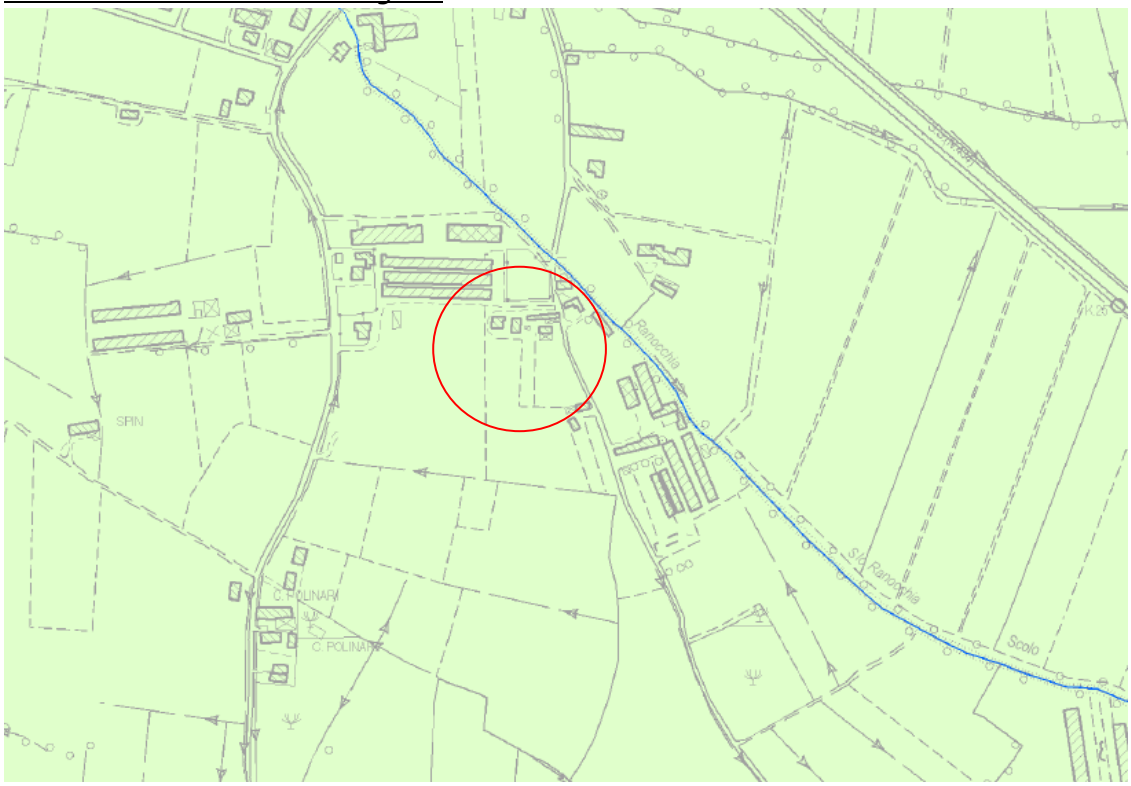
Nessuna indicazione

Tavola 02 – Tavola delle invarianti



Nessuna indicazione

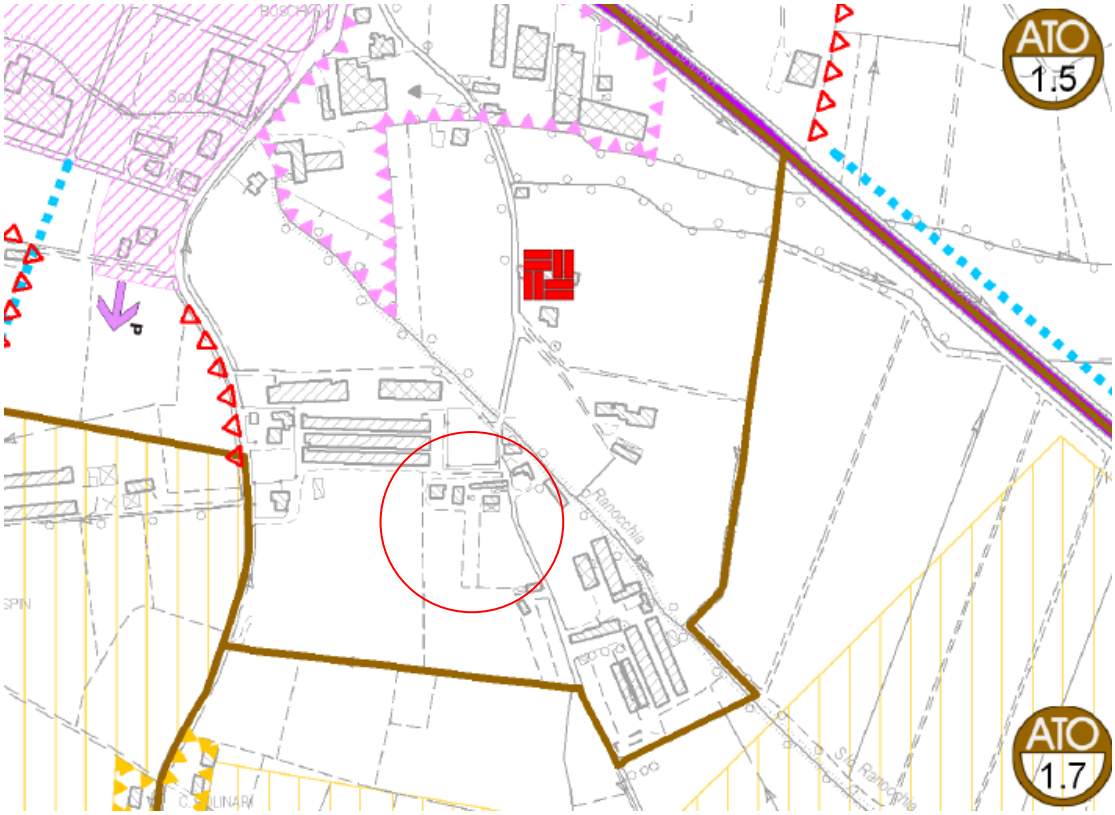
Tavola 03 – Tavola delle fragilità



COMPATIBILITA' GEOLOGICA

Area idonea — Art. 10.1.1

Tavola 04 – Tavola delle trasformabilità



Nessuna indicazione

COMUNE	ATO	TIPO	NOME
Isola Rizza	1.1	c	Isola Rizza
	1.2	c	Merle
	1.3	c	Casalino
	1.4	d	Zona Produttiva SS434 1
	1.5	d	Zona Produttiva SS434 2
	1.6	b	Campagna Sud-Ovest
	1.7	b	Campagna Sud-Est
	1.8	a	Ambientale Sud
	1.9	a	Ambientale Nord
S. Pietro di Morubio	2.1	c	San Pietro di Morubio
	2.2	c	Bonavicina
	2.3	d	Zona Produttiva Nichesola
	2.4	d	Zona Produttiva Martella
	2.5	d	Zona Produttiva Perfosfati
	2.6	b	Campagna Ovest
	2.7	b	Campagna Nord
	2.8	b	Campagna Sud
	2.9	a	Ambientale

INDIVIDUAZIONE AMBITI TERRITORIALI OMOGENEI - ATO

- ATO PAESAGGISTICI DI TUTELA

- ATO AGRICOLI

- ATO MISTI A DOMINANTE RESIDENZIALE

- ATO MISTI A DOMINANTE PRODUTTIVA

E. NORME TECNICHE DA PATI

Rif. NTA del PATI:

Art. 10.1.1 - Aree idonee, idonee a condizione e non idonee
Tavola di riferimento: ***Tavola 3 – Carta delle Fragilità***

Sulla base degli studi effettuati e della classificazione proposta, sono individuate tre tipologie di tutela, a cui corrispondono le limitazioni all'attività edificatoria che seguono:

a) **AREE IDONEE**
b) **AREE IDONEE A CONDIZIONE**
c) **AREE NON IDONEE**

a) AREE IDONEE: *aree non esposte al rischio geologico - idraulico*
Si tratta di aree con presenza di terreni prevalentemente sabbiosi in cui la soggiacenza della falda risulta sempre maggiore di 2 metri. In tali aree non c'è alcun limite all'edificabilità.
L'indagine geologica sarà redatta come previsto dalla normativa vigente e sarà mirata a fornire i parametri corretti per la progettazione delle fondazioni, anche in chiave antisismica, a fornire un adeguato approfondimento delle condizioni idrogeologiche al fine di valutare il rischio idrogeologico per le falde sotterranee e adeguatamente progettare l'eventuale sistema per il trattamento degli scarichi reflui (per quelli convogliati nel suolo e sottosuolo), a valutare la possibilità di realizzare opere in sotterraneo con le dovute azioni di mitigazione.

(...)

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI PER LE AREE IDONEE, IDONEE A CONDIZIONE E NON IDONEE

1. Il P.I., tenuto conto delle previsioni del PATI ed in relazione alla classificazione sismica del comune, provvederà a disciplinare la localizzazione e la progettazione degli interventi edificatori sulla base della classificazione di cui ai presenti commi, ed in conformità alle vigenti Normative sulle costruzioni.
2. In sede di PI sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo di maggior dettaglio sviluppato sulla base di analisi geologico–idrauliche di dettaglio a scala minore o su ulteriori indicazioni dei consorzi di bonifica e della Autorità di Bacino, provvederà a meglio dettagliare i limiti delle aree a diversa idoneità indicate dal PATI in base ad uno studio approfondito di dettaglio e a scala adeguata al tipo di intervento; eventuali variazioni non costituiscono variante al PATI stesso.

Art. 16.1bis - Mitigazione ambientale delle strutture

Il Comune, in sede di PI o di rilascio di autorizzazioni per nuovi interventi e/o adeguamenti sull'esistente, al fine di ridurre l'impatto sull'ambiente delle strutture e insediamenti edilizi identificabili quali elementi detrattori o di contrasto del paesaggio e delle sue caratteristiche peculiari, dei contesti figurativi storico-architettonici e dei contesti insediativi in genere, valuta l'opportunità di adottare opportune misure atte a rimuovere o quanto meno limitare gli effetti detrattori e di disturbo riscontrati.
Tali misure di Mitigazione sono specificatamente auspicabili nei casi di:

- contiguità di tessuti insediativi a funzione/natura/valori differente;
- fronti marginali di aree urbanizzate particolarmente impattanti con il territorio aperto e/o il contesto storico-paesaggistico;
- attività fuori zona impattanti rispetto agli insediamenti contermini;
- fonti di inquinamenti di varia natura quali dispersioni aeree quali - in particolare - anidride carbonica, o di particolari emissioni acustiche e olfattive;
- insediamenti zootecnici impattanti con il contesto rurale;
- impianti tecnologici non integrati quali linee elettriche, impianti di comunicazione elettronica, ad uso pubblico o meno;
- presenza di forti contrasti tra i valori storici, architettonici e/o culturali esistenti.

Per l'attuazione dei suddetti interventi il Comune impone, in funzione della natura dell'elemento detrattore stesso, le seguenti possibili misure:

a) creazione di raggruppamenti arborei disposti in coerenza con eventuali insediamenti residenziali esistenti, con alberature significative già presenti, con la tessitura dei fondi e con la configurazione orografica del suolo;
b) creazione di semplici barriere alberate per il controllo delle emissioni acustiche e olfattive;
c) mascheramento delle strutture o loro occultamento;
d) ricomposizioni volumetriche e/o interventi di ristrutturazione urbanistica.

Eventuali interventi con elementi arboreo-arbustivi dovranno utilizzare specie autoctone, e dovranno conferire alle tipologie vegetazionali un carattere ecologico funzionale.
In ogni caso, qualsiasi sia la tipologia di Mitigazione scelta, anche diversa da quelle elencate se ritenuta efficace, il sistema adottato dovrà avere i requisiti per essere tenuto in manutenzione nel tempo.
Nel caso di inquinamenti ambientali il Comune provvederà ad imporre rilievi e valutazioni puntuali dei parametri di inquinamento, in accordo con le competenti Autorità Ambientali.
Per l'attuazione delle opere di Mitigazione il PI valuta la possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della Perequazione urbanistica del Credito edilizio e della Compensazione urbanistica così come disciplinato dalle presenti Norme, definendone gli ambiti e i contenuti e prevedendo l'eventuale uso di Accordi tra soggetti pubblici e privati o tra soggetti pubblici.
Con il permanere dell'origine degli effetti detrattori di disturbo, il PI valuta, in base alle specifiche situazioni, l'individuazione degli elementi detrattori ai sensi dell'Art. 11.4 - Opere incongrue delle presenti Norme.

Art. 31 - Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria

1. Il PATI detta ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. n), della L.R. 11/2004 i criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione delle attività produttive, commerciali e turistico alberghiere in zona impropria.
2. Sono fatti salvi gli ampliamenti eventualmente concessi per questo tipo di attività dai PRG vigenti, fatto salvo che le stesse attività non siano state individuate dal PATI i sensi dell'Art. 11.4 – Opere incongrue delle presenti Norme: per le attività a cui è concesso un ampliamento il PI valuterà eventuali interventi di mitigazione e/o compensativi degli ampliamenti concessi, ad integrazione di quanto eventualmente già indicato dai stessi PRG vigenti o dalle eventuali relative schede di dettaglio.

2bis. Sono inoltre fatti salvi gli ampliamenti eventualmente concessi per questo tipo di Attività ai sensi dell'Art. 32 - Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le attività produttive di cui al D.P.R. 447/98 e s.m.i. delle presenti Norme.

2ter. Per tali strutture ed attività è fatto comunque salvo il rispetto degli standard previsti in merito dalla rispettiva normativa statale e regionale di settore.

DIRETTIVE E COMPITI DEL PI

1. Il PI individua le attività produttive esistenti in zona impropria, tanto all'interno quanto all'esterno delle aree di urbanizzazione consolidata o diffusa, e detta norme per i conseguenti interventi di miglioramento, di ampliamento o per la dismissione.
2. Il PI classifica, mediante una schedatura di analisi fatta con procedura pubblica, le attività produttive, commerciali e turistico alberghiere esistenti in zona impropria e ne valuta la compatibilità rispetto:
   a) alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
   b) agli eventuali impatti esercitati sul contesto naturalistico-ambientale;
   c) alle valenze socio-economiche ed alle implicazioni occupazionali presenti e future;
   d) alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
   e) alla dotazione di opere di urbanizzazione.
3. Sulla base di tale valutazione, e fatto salvo quanto detto al comma 2 del presente articolo nel merito degli ampliamenti eventualmente concessi, il PI stabilisce le attività esistenti da confermare, da sottoporre o meno a eventuali interventi di miglioramento, quelle da bloccare o da eliminare/trasferire in quanto incompatibili con il contesto insediativo o naturalistico-ambientale, sulla base dei seguenti criteri e limiti:
   a) per le attività esistenti in ATO paesaggistici di tutela, andranno preferibilmente tollerate solo attività finalizzate alla valorizzazione e fruizione dell'ambito paesaggistico stesso, fatto salvo che, previa redazione di una specifica valutazione ecologico-paesaggistica, dovrà comunque essere accertata la sostenibilità di ogni intervento di ampliamento in funzione del tipo di attività produttiva e delle valenze del contesto paesaggistico e/o naturalistico rilevabile nell'ambito interessato, accertando la sussistenza di possibili eventuali specifiche misure compensative e di mitigazione; ogni intervento di ampliamento è comunque condizionato alle procedure previste ai sensi dell' Art. 32 - Criteri per l'applicazione della procedura dello Sportello Unico per le attività produttive di cui al D.P.R. 447/98 e s.m.i. delle presenti norme;

b) per le attività esistenti negli ATO agricoli, se collocate all'esterno ad Ambiti di edificazione consolidata o diffusa a prevalente destinazione residenziale, si dovrà prestare particolare attenzione agli impatti esercitati sul contesto naturalistico-ambientale, contenendo comunque gli ampliamenti ammessi nel limite del 40 % della sup. coperta esistente e fino ad un max di 1.000 mq;

c) per le attività esistenti in ATO produttivi o negli "Ambiti di edificazione diffusa a prevalente destinazione produttivo", si potrà ammettere ampliamenti nel limite del 100% della sup. coperta e fino ad un limite del 60% del rapporto di copertura dell'area di pertinenza dell'attività; nel solo caso di ambiti classificati in precedenza dal PRG vigente come ZTO artigianali o produttive, potrà valere il solo limite del rapporto di copertura;

d) in tutti gli altri casi di attività esistenti confermate sono ammessi gli ampliamenti nel limite del 80 % della sup. coperta esistente e fino ad un max di 1.500 mq.

3bis. Nel merito dell'applicabilità dei criteri e limiti di cui al comma precedente, gli stessi sono da ammettersi in relazione alla collocazione della sede aziendale dell'attività esistente, indipendentemente quindi dalla zona in cui si sviluppano gli interventi, fatto salvo che l'area di sviluppo sia in aderenza alla zona della sede aziendale.

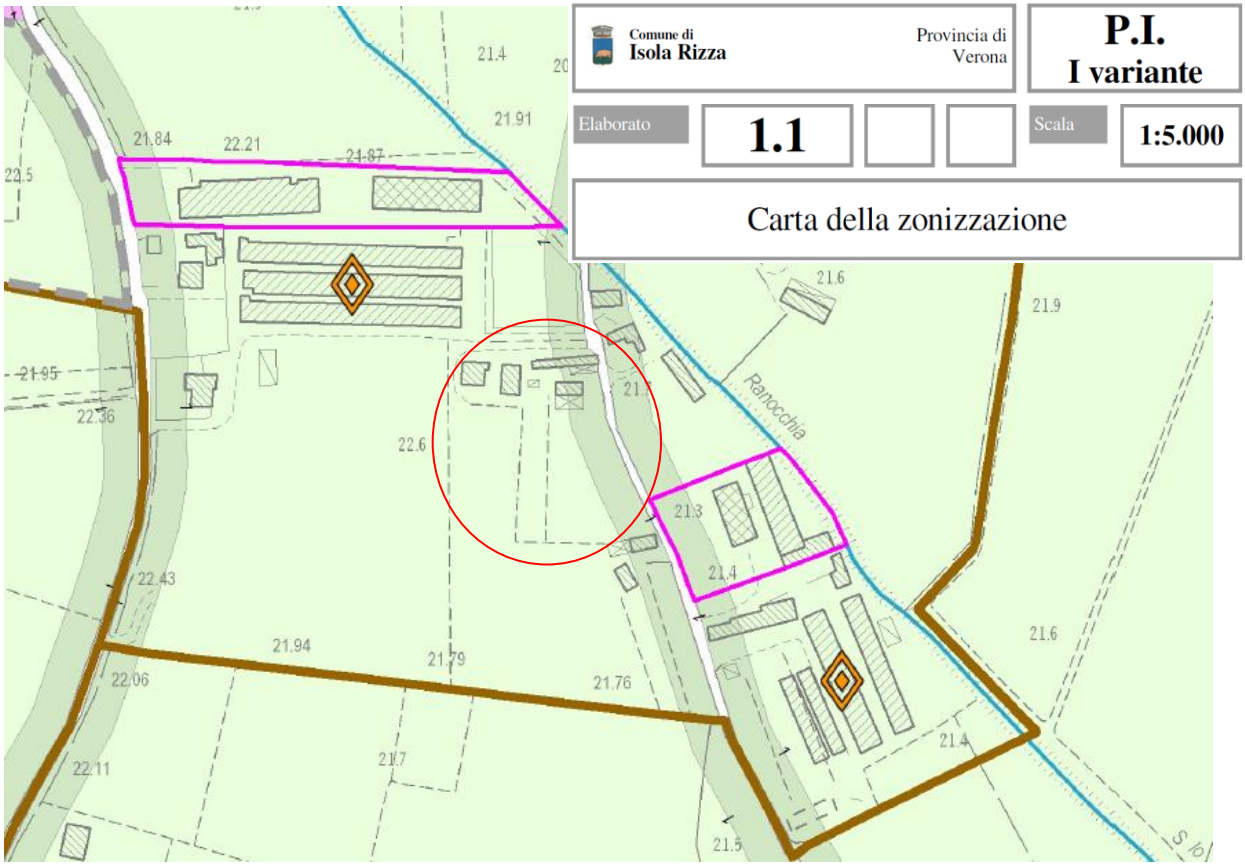
4. Per le attività esistenti da confermare, il PI:
   a) definisce la disciplina in base ad una schedatura di progetto, con la possibilità di individuare in specifici ambiti insediativi puntuali delle quote di ampliamento a prescindere e senza incidere sul dimensionamento del PATI, nel rispetto dei principi e limiti sopra indicati;
   b) subordina la realizzazione degli interventi di trasformazione (ristrutturazioni, ampliamenti, ...) alla stipula di una convenzione che preveda, dove necessario, la realizzazione di una serie di opere di riequilibrio urbanistico, quali la sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, l'integrazione delle opere di urbanizzazione, gli adeguamenti tecnologici o dei servizi interni previsti per legge, se carenti, la riqualificazione dell'ambito di pertinenza, la realizzazione di opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante di cui all'Art. 16.1bis - Mitigazione ambientale delle strutture delle presenti Norme;
   c) con la schedatura di progetto delle attività esistenti confermate definisce puntualmente la disciplina di ogni attività, specificandone nella scheda stessa gli ampliamenti e le destinazione d'uso ammesse nonché l'eventuale utilizzo di aree esterne, coordinando gli eventuali interventi in ambiti di cui all'Art. 12.1 - Centri storici e Corti rurali con quanto previsto per tali ambiti all'interno delle presenti Norme: ciascuna scheda riporterà opportuni estratti cartografici di progetto, e dovrà essere corredata delle foto puntuali dell'insediamento produttivo, dei parametri quantitativi edilizi esistenti e di progetto (altezza massima, superficie coperta e s.l.p., quantificazione aree a standard, ecc.), nonché dell'individuazione degli interventi di riequilibrio urbanistico da prevedersi obbligatoriamente in convenzione.

5. Per le attività esistenti da confermare sono sempre ammessi:
   a) ampliamenti delle attività realizzati mediante mutamento di destinazione d'uso di manufatti esistenti, purché non comportino modifiche della sagoma e/o del volume;
   b) gli ampliamenti che si rendano indispensabili per adeguare le attività ad obblighi derivanti da normative regionali, statali o comunitarie, fino ad un massimo del 50 per cento e comunque non oltre i 100 mq di superficie coperta, extra limiti sopra indicati;
   c) l'esecuzione di strutture di servizi e/o impianti tecnologici e/o opere non quantificabili in termini di volume e superficie;
   c)bis la realizzazione di eventuali volumi residenziali se funzionalmente connessi all'attività quale casa del custode, nel limite di 500 mc, da computarsi nei fattori di ampliamento e secondo le modalità descritte al presente articolo; tale possibilità è ammessa solo se l'intervento ricade in un ambito di cui all' Art. 11.1 - Ambiti di urbanizzazione consolidata o dell' Art. 11.2 - Ambiti di edificazione diffusa, e sia consentita dalle relative norme di zona.

(...)

F. ANALISI DA PI: STATO VIGENTE

Estratto PI vigente



ART. 25 – ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA CON SPECIFICA NORMATIVA

Art. 25.1 – Destinazioni d'uso

Sono unità produttive esistenti che vengono confermate nella loro ubicazione.
Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, l'ampliamento così come specificato nelle specifiche schede predisposte, nonché la dotazione di infrastrutture carenti.
L'ampliamento potrà essere realizzato anche per fasi successive, fino al raggiungimento del rapporto di copertura previsto dalla scheda specifica.
Si dovranno garantire in ogni caso:
a) la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione con relativi impianti tecnologici;
b) la prevenzione dall'inquinamento;
c) idonee condizioni di lavoro;
d) salvaguardia dell'ambiente.
Le aree non edificate all'interno dei singoli lotti dovranno essere adibite a verde e parcheggio con prescrizione sulla concessione edilizia o vincolo di destinazione d'uso funzionalmente collegato all'attività, ai sensi dell'art. 31 della L.R.V. n° 11/2004 in ragione di quanto previsto nella schedatura, con un minimo del 5+5% della superficie del lotto, nel caso siano attività industriali o artigianali, oppure si dovranno prevedere aree destinate a parcheggio nella misura prevista per le attività commerciali.

Art. 25.2 – Interventi edilizi ammessi

Ogni nuova costruzione é subordinata all'approvazione della specifica scheda predisposta ed allegata.

ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA CON SPECIFICA NORMATIVA

DENSITÀ		
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MASSIMO	*mc/mq*	*---*
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA MASSIMO	*mc/mq*	*---*
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	*mq/mq*	*vedi scheda max 50%*
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	*mq*	*vedi scheda*
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	*n°*	*2 (1)*
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	*m*	*7,5 (1)*
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	*m*	*(2)*
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	*m*	*5 (3)*
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	*m*	*D o 10 (vd. Art. 16.8 NTO)*
NORME FINALI		
COMPENSAZIONE DEI VOLUMI	*AMMESSA*	
CORTILI E CHIOSTRINE	*AMMESSI*	

(1) vale per gli edifici residenziali, per i fabbricati produttivi sarà in funzione di quanto previsto nella specifica scheda e dalle esigenze produttive.
(2) le distanze dalle strade saranno quelle stabilite dalla specifica scheda per la zona in cui ricade l'intervento, è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti purché non si sopravanzi rispetto l'esistente.
I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale.
(3) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.

Comune di
Isola Rizza

Provincia di Verona

VII VAR PI

Elaborato				Scala	

PUNTO DI VARIANTE N° 1

Elaborati Progettuali:

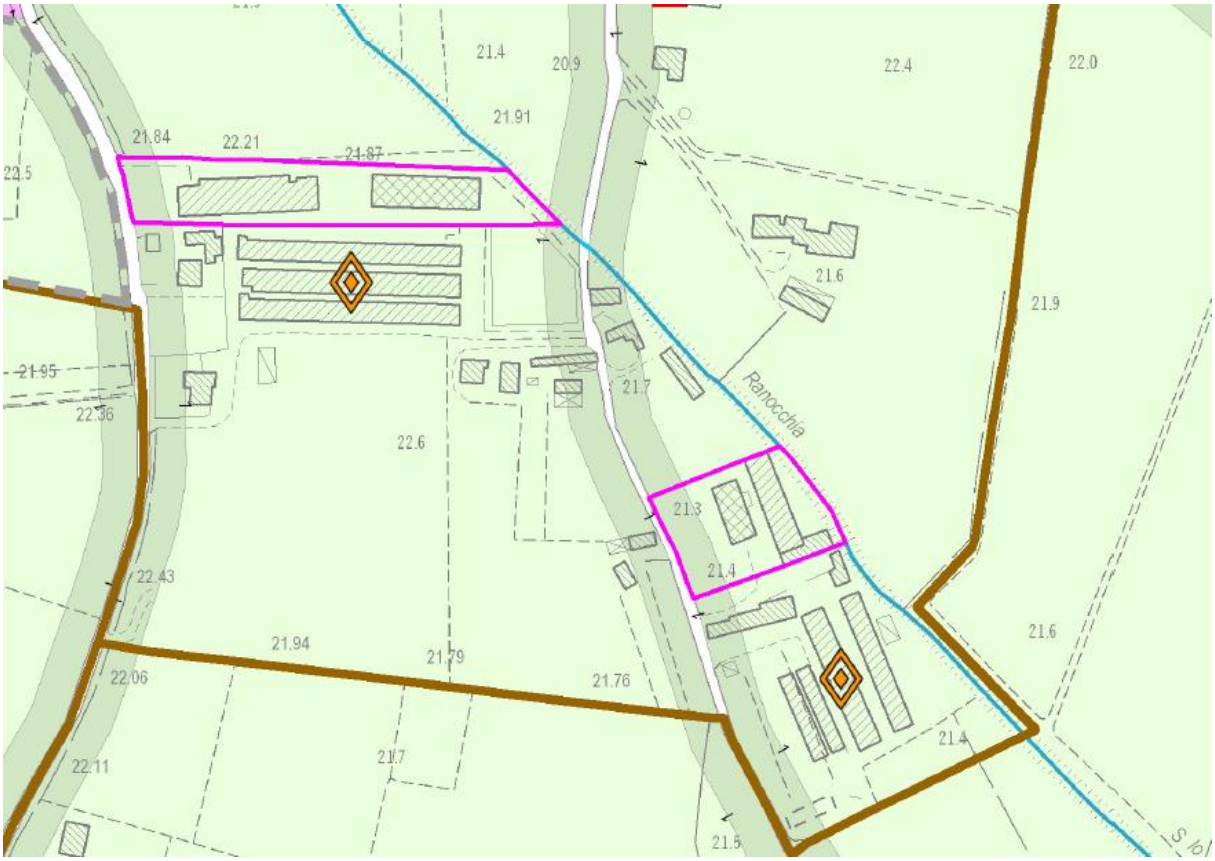
Estratti Cartografici

Estratti normativi

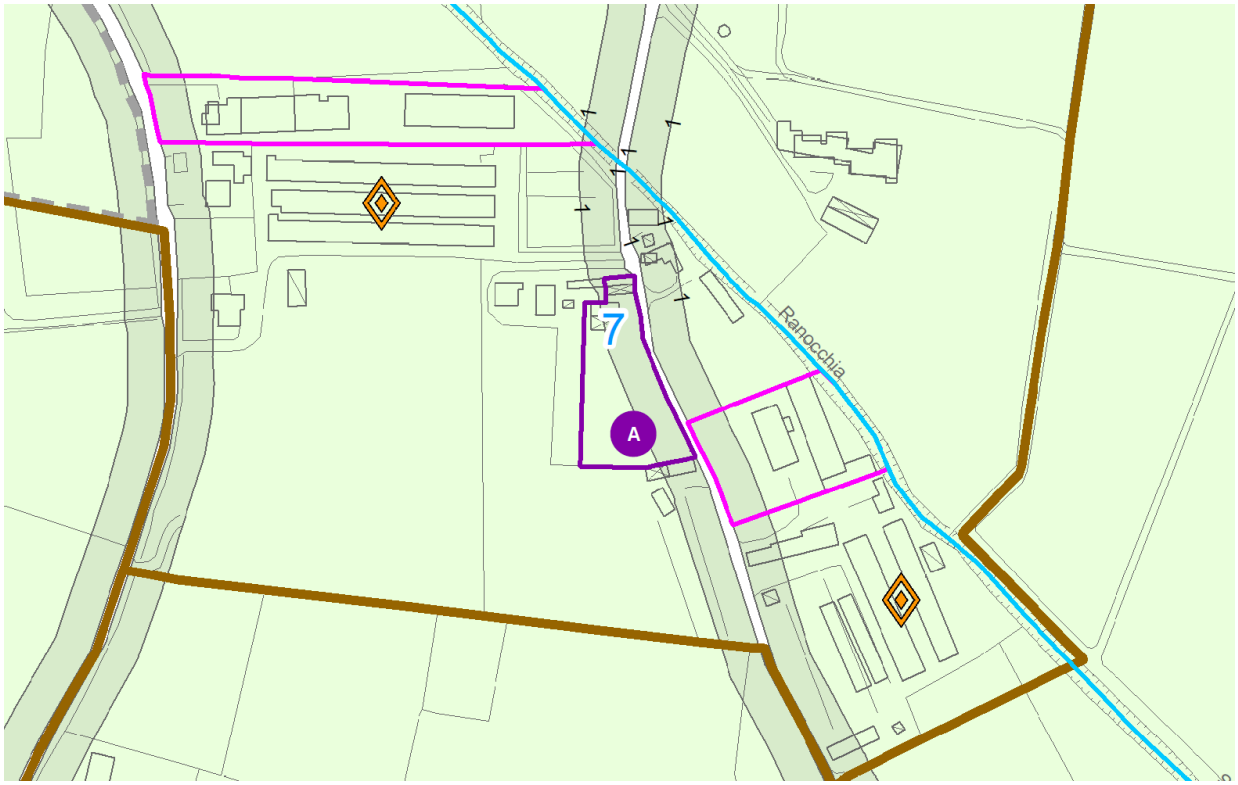
Perequazione

ESTRATTI CARTOGRAFICI PUNTO DI VARIANTE N° 1

STATO DI FATTO



STATO DI PROGETTO



n. *Attività Produttiva Fuori Zona oggetto di accordo da PI*

ESTRATTI NORMATIVI PUNTO DI VARIANTE N° 1

STATO DI FATTO

ART. 25 – ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA CON SPECIFICA NORMATIVA
Art. 25.1 – Destinazioni d'uso

Sono unità produttive esistenti che vengono confermate nella loro ubicazione.
Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, l'ampliamento così come specificato nelle specifiche schede predisposte, nonché la dotazione di infrastrutture carenti.
L'ampliamento potrà essere realizzato anche per fasi successive, fino al raggiungimento del rapporto di copertura previsto dalla scheda specifica.
Si dovranno garantire in ogni caso:
a) la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione con relativi impianti tecnologici;
b) la prevenzione dall'inquinamento;
c) idonee condizioni di lavoro;
d) salvaguardia dell'ambiente.
Le aree non edificate all'interno dei singoli lotti dovranno essere adibite a verde e parcheggio con prescrizione sulla concessione edilizia o vincolo di destinazione d'uso funzionalmente collegato all'attività, ai sensi dell'art. 31 della L.R.V. n° 11/2004 in ragione di quanto previsto nella schedatura, con un minimo del 5+5% della superficie del lotto, nel caso siano attività industriali o artigianali, oppure si dovranno prevedere aree destinate a parcheggio nella misura prevista per le attività commerciali.

Art. 25.2 – Interventi edilizi ammessi
Ogni nuova costruzione é subordinata all'approvazione della specifica scheda predisposta ed allegata.

ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA CON SPECIFICA NORMATIVA

DENSITÀ		
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MASSIMO	*mc/mq*	*---*
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA MASSIMO	*mc/mq*	*---*
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	*mq/mq*	*vedi scheda max 50%*
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	*mq*	*vedi scheda*
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	*n°*	*2 (1)*
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	*m*	*7,5 (1)*
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	*m*	*(2)*
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	*m*	*5 (3)*
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	*m*	*D o 10 (vd. Art. 16.8 NTO)*
NORME FINALI		
COMPENSAZIONE DEI VOLUMI	*AMMESSA*	
CORTILI E CHIOSTRINE	*AMMESSI*	

(1) vale per gli edifici residenziali, per i fabbricati produttivi sarà in funzione di quanto previsto nella specifica scheda e dalle esigenze produttive.
(2) le distanze dalle strade saranno quelle stabilite dalla specifica scheda per la zona in cui ricade l'intervento, è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti purché non si sopravanzi rispetto l'esistente.
I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale.
(3) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del

distacco minimo tra i fabbricati.

STATO DI PROGETTO

ART. 25 – ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA CON SPECIFICA NORMATIVA
Art. 25.1 – Destinazioni d'uso

Sono unità produttive esistenti che vengono confermate nella loro ubicazione.
Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, l'ampliamento così come specificato nelle specifiche schede predisposte, nonché la dotazione di infrastrutture carenti.
L'ampliamento potrà essere realizzato anche per fasi successive, fino al raggiungimento del rapporto di copertura previsto dalla scheda specifica.
Si dovranno garantire in ogni caso:
a) la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione con relativi impianti tecnologici;
b) la prevenzione dall'inquinamento;
c) idonee condizioni di lavoro;
d) salvaguardia dell'ambiente.
Le aree non edificate all'interno dei singoli lotti dovranno essere adibite a verde e parcheggio con prescrizione sulla concessione edilizia o vincolo di destinazione d'uso funzionalmente collegato all'attività, ai sensi dell'art. 31 della L.R.V. n° 11/2004 in ragione di quanto previsto nella schedatura, con un minimo del 5+5% della superficie del lotto, nel caso siano attività industriali o artigianali, oppure si dovranno prevedere aree destinate a parcheggio nella misura prevista per le attività commerciali.

Art. 25.2 – Interventi edilizi ammessi
Ogni nuova costruzione é subordinata all'approvazione della specifica scheda normativa.

ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA CON SPECIFICA NORMATIVA

DENSITÀ		
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MASSIMO	*mc/mq*	*---*
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA MASSIMO	*mc/mq*	*---*
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	*mq/mq*	*vedi scheda max 50%*
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	*mq*	*vedi scheda*
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	*n°*	*2 (1)*
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	*m*	*7,5 (1)*
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	*m*	*(2)*
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	*m*	*5 (3)*
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	*m*	*D o 10 (vd. Art. 16.8 NTO)*
NORME FINALI		
COMPENSAZIONE DEI VOLUMI	*AMMESSA*	
CORTILI E CHIOSTRINE	*AMMESSI*	

(1) vale per gli edifici residenziali, per i fabbricati produttivi sarà in funzione di quanto previsto nella specifica scheda e dalle esigenze produttive.
(2) le distanze dalle strade saranno quelle stabilite dalla specifica scheda per la zona in cui ricade l'intervento, è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti purché non si sopravanzi rispetto l'esistente.
I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale.
(3) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.

ART. 25.BIS - ATTIVITA' PRODUTTIVE FUORI ZONA OGGETTO DI ACCORDO

La Variante Parziale VII/2018 introduce il tema delle Attività Produttive Fuori Zona oggetto di accordo

Sono unità produttive esistenti che vengono confermate nella loro ubicazione attraverso specifica Variante Puntuale al PI.
Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, l'ampliamento così come specificato nelle specifiche schede predisposte, nonché la dotazione di infrastrutture carenti.
L'ampliamento potrà essere realizzato anche per fasi successive, fino al raggiungimento del rapporto di copertura previsto dalla scheda specifica, in caso sia definito.
Si dovranno garantire in ogni caso:
a) la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione con relativi impianti tecnologici;
b) la prevenzione dall'inquinamento;
c) idonee condizioni di lavoro;
d) salvaguardia dell'ambiente.
Le aree non edificate all'interno dei singoli lotti dovranno essere adibite a verde e parcheggio a vincolo di destinazione d'uso funzionalmente collegato all'attività, ai sensi dell'art. 31 della L.R.V. n° 11/2004 in ragione di quanto previsto nella schedatura, con un minimo del 5+5% della superficie del lotto, nel caso siano attività industriali o artigianali, oppure si dovranno prevedere aree destinate a parcheggio nella misura prevista per le attività commerciali.
Ogni nuova costruzione é subordinata all'approvazione della specifica scheda predisposta ed allegata.
Sono ammesse le monetizzazioni delle superfici a standard, sulla base di specifiche esigenze documentate dall'Attività schedata, verificata da parte dell'UTC la non necessità di aree pubbliche o ad uso pubblico nell'ambito di proprietà dell'attività.
Le indicazioni di Verde e Parcheggio all'interno delle schede sono indicative nella posizione, fatto salvo la quota minima da reperire del 10% della superficie del lotto.

SCHEDA ACCORDO FUORI ZONA - A – COSTRUZIONI EDILI ZANONCELLO

DENSITÀ		
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MASSIMO	*mc/mq*	*---*
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA MASSIMO	*mc/mq*	*---*
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	*mq/mq*	*Vengono mantenuti gli edifici esistenti. Ampliamenti in deroga e/o in Variante saranno possibili attraverso l'attivazione dello Sportello Unico Attività Produttive, artt. 3 o 4 LRV n° 55/2012 e smi.*
SUPERFICIE DEL LOTTO OGGETTO DI SCHEDATURA	*mq*	*Fondo identificato catastalmente al F. 15, mapp. 477-480-482* *Superficie mq. 4.689*
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	*n°*	*2 (1)*
ALTEZZA MASSIMA EDIFICI ESISTENTI	*m*	*7,5*
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	*m*	*(2)*
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	*m*	*5 (3)*
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	*m*	*min 10 o in ampliamento*
MITIGAZIONE STRUTTURE		

Ai sensi dell'Art. 16 bis delle NT del PATI – "Mitigazione ambientale delle strutture", siano previsti lungo i confini di proprietà in corrispondenza della viabilità (lato est), opportune schermature arboree di mitigazione dell'impatto delle strutture.

La realizzazione delle aree verdi dovrà essere attuata mediante l'utilizzo prevalente di specie erbacee, arbustive ed arboree autoctone o naturalizzate, più resistenti alle avversità climatiche e più accette alla fauna locale.
La posizione e il tipo di alberatura non dovranno compromettere il campo visivo necessario per la sicurezza della circolazione. Ove possibile e opportuno, saranno mantenute eventuali specie esistenti.

CONTRIBUTO STRAORDINARIO
(EDIFICI ESISTENTI E IN AMPLIAMENTO AI SENSI LRV N° 55/2012)

Rif.Delibera C.C. n° 8 del 10.04.2013 è stato approvato un ATTO DI INDIRIZZO:
PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) - PEREQUAZIONE E ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI AI SENSI ART. 6 L.R. 11/04: LINEE GUIDA PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI, SULLA PEREQUAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LR. N. 11/2004 E SUGLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LR. N. 11/2004, come integrata/aggiornata dalla DGC n° 10 del 15/05/2018.

T.8

Ampliamento di attività produttive fuori zona confermata di cui all'art. 31 - Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria delle N.T. del PATI, se non già puntualmente individuata e disciplinata dal PRG vigente, da disciplinare attraverso la schedatura attuativa prevista dal PATI ovvero attraverso procedura di Sportello Unico, comunque soggetta alla stipula di una convenzione tra la Ditta e l'Amministrazione comunale.

Vp = (V.IMU – Vam) x Ip =

Vp = (53,00 – 5) x 20% = 48,00 x 20% = **9,60 €/mq**

- ***Riconoscimento attività Fuori zona:***

Il contributo straordinario sarà definito in sede di Accordo Pubblico/Privato

- ***Ampliamento ai sensi LRV n° 55/2012***

Il contributo straordinario sarà definito in sede di convenzione relativa al progetto

(1) vale per gli edifici residenziali, per i fabbricati produttivi sarà in funzione di quanto previsto nella specifica scheda e dalle esigenze produttive.
(2) E' ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti purché non si sopravanzi rispetto l'esistente. In caso di ampliamento in fascia di rispetto stradale è necessario ottenere il Parere dell'Ente Gestore della strada.
I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale.
(3) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.

Calcolo della perequazione/contributo straordinario

Si faccia riferimento alla DCC n° 8/2013 vigente in riferimento al calcolo della perequazione, assimilando l'intervento a quanto previsto dal Punto:

CALCOLO PEREQUAZIONE

Rif.Delibera C.C. n° 8 del 10.04.2013 è stato approvato un ATTO DI INDIRIZZO:
PIANO DEGLI INTERVENTI (PI) - PEREQUAZIONE E ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI AI SENSI ART. 6 L.R. 11/04: LINEE GUIDA PER IL PIANO DEGLI INTERVENTI, SULLA PEREQUAZIONE AI SENSI DELL'ART. 35 DELLA LR. N. 11/2004 E SUGLI ACCORDI DI PIANIFICAZIONE AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LR. N. 11/2004, come integrata/aggiornata dalla DGC n° 10 del 15/05/2018.

T.8

Ampliamento di attività produttive fuori zona confermata di cui all'art. 31 - Criteri per gli interventi di miglioramento, di ampliamento o dismissione delle attività produttive in zona impropria delle N.T. del PATI, se non già puntualmente individuata e disciplinata dal PRG vigente, da disciplinare attraverso la schedatura attuativa prevista dal PATI ovvero attraverso procedura di Sportello Unico, comunque soggetta alla stipula di una convenzione tra la Ditta e l'Amministrazione comunale.

Vp = (V.IMU – Vam) x Ip =

Vp = (53,00 – 5) x 20% = 48,00 x 20% = **9,60 €/mq**

I FASE DI VARIANTE

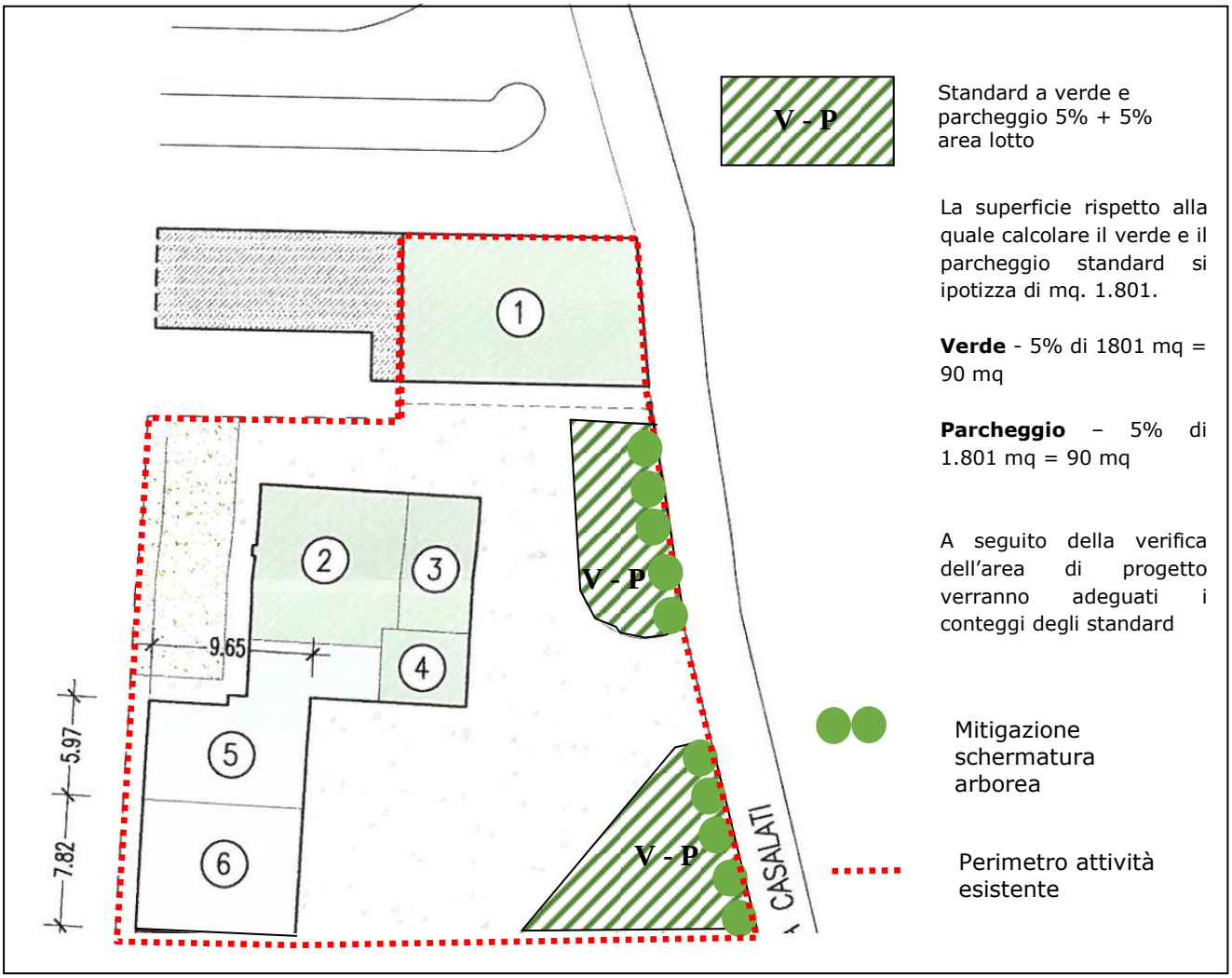
Riconoscimento volumi esistenti a destinazione artigianale:

Calcolo ipotizzato su una superficie di mq. 648,78

TOT. 6.228 €

(arrotondato)

Ambito Stato attuale confermato



DATI METRICI

FONDO DI PROPRIETA' N.C.T. Fg. 15 mapp. 477-482- Sup tot. 4.689 mq (intera proprietà)
Superficie sulla quale calcolare gli standard a Verde e Parcheggio: circa 1300 mq
(da verificare a seguito di rilievo dell'area)

AREA COPERTA E VOLUMI DELLO STATO ATTUALE

A) FABBRICATI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Abitazione principale	(14,05 + 15)/2x8,74 = mq. 126,95 x h. 625	= mc. 795,44
2. Autorimessa	8,88x8,12 = mq. 72,11 x h. (4.53 + 3,27)/2	= mc. 281,23
Autorimessa	7, 95 x 1,13 = mq. 8,98 x h. (3,27 + 4,40)/2	= mc. 34,44
3. Lavanderia/Wc	4,37 x 8,12 = mq. 35,48 x (4,53 + 3,71)/2	= mc. 146,18
4. Disbrigo	5,30 x 4,38 = mq. 23,21 x (3,13 + 2,68)/2	= mc. 67,43
Sommano	**mq. 266,73**	**= mc. 1322,72**

B) FABBRICATI AD USO ARTIGIANALE

5. deposito	7,95 x 3,25 = mq. 25,84 x h. (4,40 + 3,27)	= mc. 99,10
	3,85 x 0,15 = mq. 0,58 x h. 2,76	= mc. 1,60
	4,95 x 0,61 = mq. 3,02 x h. (2,76 + 2,87)/2	= mc. 8,50
	9,65 x 5,97 = mq. 57,61 x h. (2,87 + 4,65)/2	= mc. 216,61
6. deposito	9,65 x 7,82 = mq. 75,46 x h. (4,65 + 3,91)/2	= mc. 322,97
Sommano	**mq. 162,51**	**= mc. 648,78**

PUNTO DI VARIANTE N° 2

MODIFICA GENERALE NORME TECNICHE OPERATIVE ZTO D4

Comune di **Isola Rizza**	Provincia di Verona	**VII VAR PI**

Elaborato				**Scala**	

Elaborati Progettuali: modifiche alle NTO DEL PI

ART. 23 – ZTO D4 – AGRO-INDUSTRIALI

ESTRATTI NORMATIVI PUNTO DI VARIANTE N° 2

STATO DI FATTO

ART. 23 – ZTO D4 – AGRO-INDUSTRIALI

Art. 23.1 – Destinazioni d'uso zona D4

1. Sono zone destinate a insediamenti produttivi primari.
2. E' ammessa la destinazione d'uso agroindustriale.
3. Per ogni insediamento produttivo agroindustriale è ammessa una residenza per custodi, o proprietari con un massimo di 500 mc nella misura di 100 mc ogni 300 mq di superficie coperta il cui volume deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva.

Art. 23.2 – Interventi edilizi ammessi zona D4 – edifici esistenti

1. Fino alla realizzazione delle sedi viarie e della rete fognaria dello strumento attuativo, non è ammesso alcun intervento edilizio fermo restando che i certificati finali di abitabilità/agibilità potranno essere rilasciati soltanto dopo l'avvenuto collaudo con esito positivo del piano attuativo.
2. Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi ammessi dall'art. 3, c. 1, lett. a), b), c), d), DPR n° 380/2001 e smi.

Art. 23.3 – Modi di attuazione zona D4

1. Ogni intervento edilizio è subordinato all'attuazione di uno strumento attuativo unitario per l'area perimetrata. L'ambito di intervento può essere variato con provvedimento del Consiglio Comunale.

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA AGRO-INDUSTRIALE DI ESPANSIONE
ZTO D4

DENSITÀ		
INDICE DI EDIFICABILITÀ TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	**---**
INDICE DI EDIFICABILITÀ FONDIARIA MASSIMO	mc/mq	**---**
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	**50 %**
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	**2.000**
NUMERO MASSIMO DEI PIANI FUORI TERRA	n°	**2** (1)
ALTEZZA MASSIMA DELL'EDIFICIO	m	**7,5** (1)
DISTACCHI		
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	m	**≥ 10**(2)
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m	**5** (3)
DISTACCO MINIMO TRA EDIFICI	m	**D** o **10** (vd. Art. 16.8 NTO)
NORME FINALI		
COMPENSAZIONE DEI VOLUMI		**NON AMMESSA**
CORTILI		**AMMESSI**

(1) vale per gli edifici residenziali, per i fabbricati produttivi sarà in funzione delle esigenze produttive.
(2) è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti.

PROTEZIONE DELLE STRADE DENTRO LA Z.T.O.

DIMENSIONE DELLA STRADA	DISTANZA MINIMA
≤ 7,00 m	10,00 m
> 7,00 m < 15,00 m	10,00 m
≥ 15,00 m	10,00 m

I distacchi si misurano in orizzontale a partire dal limite della proprietà e perpendicolarmente all'asse stradale.
Per dimensione della strada si intende la larghezza della sede carrabile escludendo quindi spazi laterali adibiti a marciapiedi, piste ciclabili, banchine, ecc.
(3) è ammessa minore distanza previo consenso del confinante nel rispetto comunque del distacco minimo tra i fabbricati.

STATO DI PROGETTO

ART. 23 – ZTO D4 – AGRO-INDUSTRIALI

Art. 23.1 – Destinazioni d'uso zona D4

1. Sono zone destinate a insediamenti produttivi primari.
2. E' ammessa la destinazione d'uso agroindustriale.
3. Per ogni insediamento produttivo agroindustriale è ammessa una residenza per custodi, o proprietari con un massimo di 500 mc nella misura di 100 mc ogni 300 mq di superficie coperta il cui volume deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva.
4. Per ogni insediamento produttivo agroindustriale è ammessa la destinazione d'uso commerciale nei limiti dell'esercizio di vicinato ai sensi della LRV n° 50/2012 e smi.
5. Gli esercizi di vicinato sono costituiti dagli esercizi commerciali, ovunque ubicati, aventi superficie di vendita non superiore a mq. 250.Tali esercizi di vicinato potranno essere anche slegati dall'attività principale di zona.

Art. 23.2 – Interventi edilizi ammessi zona D4 – edifici esistenti

1. Fino alla realizzazione delle sedi viarie e della rete fognaria dello strumento attuativo, non è ammesso alcun intervento edilizio fermo restando che le segnalazioni di abitabilità/agibilità potranno essere presentate soltanto dopo l'avvenuto collaudo con esito positivo del piano attuativo.
2. Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi ammessi dall'art. 3, c. 1, lett. a), b), c), d), DPR n° 380/2001 e smi.

Art. 23.3 – Modi di attuazione zona D4

1. Ogni intervento edilizio è subordinato all'attuazione di uno strumento attuativo unitario per l'area perimetrata. L'ambito di intervento può essere variato con provvedimento del Consiglio Comunale.
2. Il cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti, anche in senso commerciale, potrà essere attuato mediante intervento edilizio diretto, previa presentazione di adeguato titolo abilitativo, verificati la rispondenza degli standard a parcheggio relativi alla destinazione commerciale e il contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, c.4 d) ter del DPR 380/2001 e s.m.i.,
3. E' ammessa la monetizzazione degli standard urbanistici non reperibili in loco.

(…)