



Comune di
Isola Rizza

Provincia di
Verona

II VAR PI

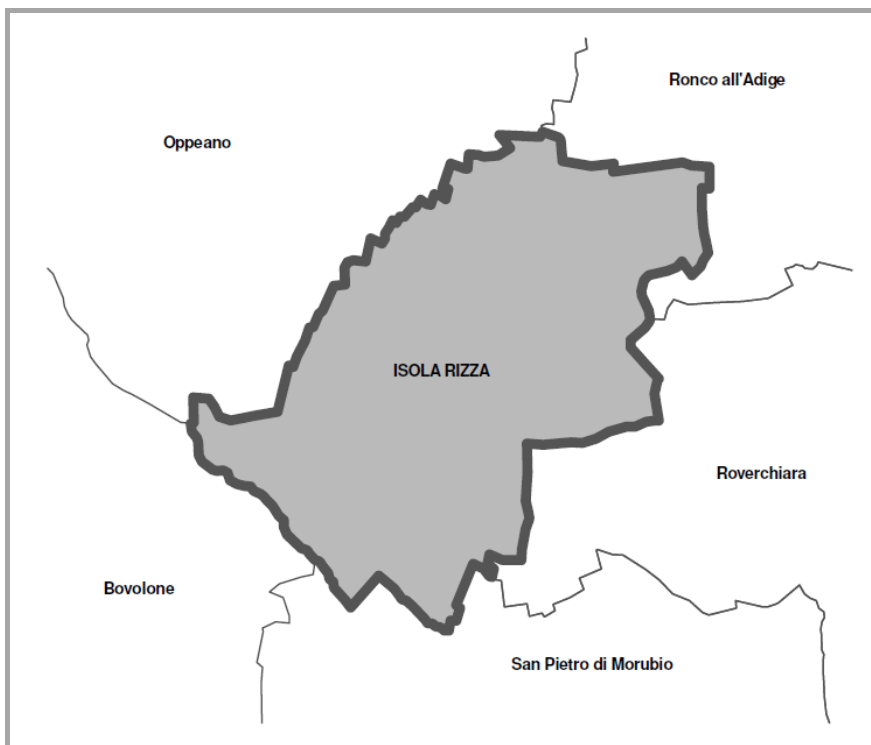
Elaborato



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 Elisa De Berti

Progettisti incaricati
Arch. Emanuela Volta

Luglio 2015

Sommario

PREMESSA.....	5
1.1 – LA PROCEDURA.....	5
1.2 – GLI ELABORATI DI PIANO	5
1.3 – LE MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE.....	6
1.4 – OGGETTO DELLA VARIANTE.....	6
1.5 – MODIFICHE NORMATIVE	8
1.6 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	9
1.7 - SAU	10
1.7.1 Verifica della SAU Seconda Variante al PI.....	12
1.8 - I DATI DEL DIMENSIONAMENTO.....	13
1.8.1 Verifica del Dimensionamento produttivo Seconda Variante al PI.....	13
Elaborati Progettuali: Estratti Cartografici.....	15
Elaborati Progettuali: Estratti normativi	21
STATO DI FATTO	23
STATO DI PROGETTO.....	25

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.

1.1 – LA 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.

La presente variante parziale opera in conformità a quanto espresso dal Documento del Sindaco, rispondendo a una esigenza contingente espressa dalla Società "Immobilisola S.p.A.", andando a risagomare una porzione di ambito territoriale omogeneo corrispondente a un tratto di viabilità di accesso all'area D3. Tale tratto viene incluso all'interno della ZTO D3, modificando pertanto per 895 mq catastali (e 950 mq reali) la zona agricola.

La variante pertanto risponde a una richiesta formalizzata con Prot. Pec. Opec275.20150625122134.29333.01.1.16@pec.aruba.it del 25 giugno 2015, come integrata dalla seconda richiesta datata 17 Luglio 2015.

1.2 – 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. 17 della L.R.V. n° 11/2004, è costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione programmatica comprendente anche l'estratto progettuale delle Tavole T 1.1 - Carta della zonizzazione - NORD e T.1.2 – Carta della Zonizzazione SUD scala 1:5000 (in un unico estratto in quanto l'area è inserita tra le due tavole)

1.3 – LE MOTIVAZIONI DELLA VARIANTE

La richiesta di attivazione della variante parziale è stata inoltrata al Comune a cura del Sig. Marigo Ermano, in qualità di legale rappresentante della "Immobiliare s.p.a." con sede in Isola Rizza, Via Muselle 1374.

Le motivazioni si riassumono come segue:

1) Durante l'ultimo anno di attività di Unifreddo srl, locatario della Società Immobilisola s.p.a, a seguito dello sviluppo della mole di lavoro con i clienti in un portafoglio e l'acquisizione di nuovi, è sensibilmente aumentato il traffico veicolare di veicoli pesanti che interessa il deposito, costruito sul lotto adiacente al terreno oggetto di variante.

2) Negli anni la ditta Unifreddo ha aumentato il numero degli operatori automuniti che svolgono la propria attività lavorativa all'interno del magazzino, con la conseguenza che vengono aumentati anche gli autoveicoli che accedono alla struttura;

3) La strada privata di accesso allo stabilimento oggi risulta insufficiente nelle dimensioni per consentire il passaggio contemporaneo in entrata e in uscita dei veicoli pesanti.

4) Risulta oggi necessario abbattere la vecchia mura di separazione tra la proprietà di nuova acquisizione (corrispondente al mapp. 561) e quella sulla quale è già presente ad oggi la strada di accesso: questa operazione permetterà di allargare la sede stradale al fine di consentire manovre più agevoli e sicure ai veicoli che si posizionano nelle robalte di carico/scarico.

5) In relazione all'elevato numero di accessi di personale esterno alla ditta Unifreddo, registrati quotidianamente presso la struttura, si rende necessario realizzare un sistema di controllo del traffico in entrata/uscita completo di barriera: questo per garantire gli standard di sicurezza anche in vista dell'ottenimento della certificazione IFS Logistics per Unifreddo, certificazione rilasciata esclusivamente ad aziende particolarmente attente alla *food defense*.

1.4 – OGGETTO DELLA VARIANTE

La variante si raccorda con quanto previsto dal Documento del Sindaco, trattandosi di risagomatura di un ambito consolidato resasi necessaria per adeguare la zonizzazione alla proprietà della Ditta richiedente, in riferimento a un atto di compravendita datato 15/06/2015. Tale risagomatura è relativa alla necessità di definire una via d'accesso e di uscita che garantisca opportuni canoni di sicurezza e che razionalizzi le modalità accesso/uscita ai fruitori (lavoratori e mezzi pesanti) della Ditta Unifreddo, locataria di Immobilisola spa.

Il Documento del Sindaco ha stabilito le priorità di intervento, relativamente alle tematiche principali da sviluppare con il Piano degli Interventi.

La prima fase del Piano ha riguardato le seguenti tematiche:

1) Allineamento della strumentazione urbanistica comunale vigente (PRG e NTA) con le norme del PATI, in modo da rendere fluido il passaggio dal piano regolatore alla nuova disciplina urbanistica ai sensi della LRV n° 11/2004. Con l'occasione vengono verificate/integrate e aggiornate le norme del PRG vigente, viene prodotto il Prontuario per la qualità architettonica e ambientale relativamente alle zone agricole.

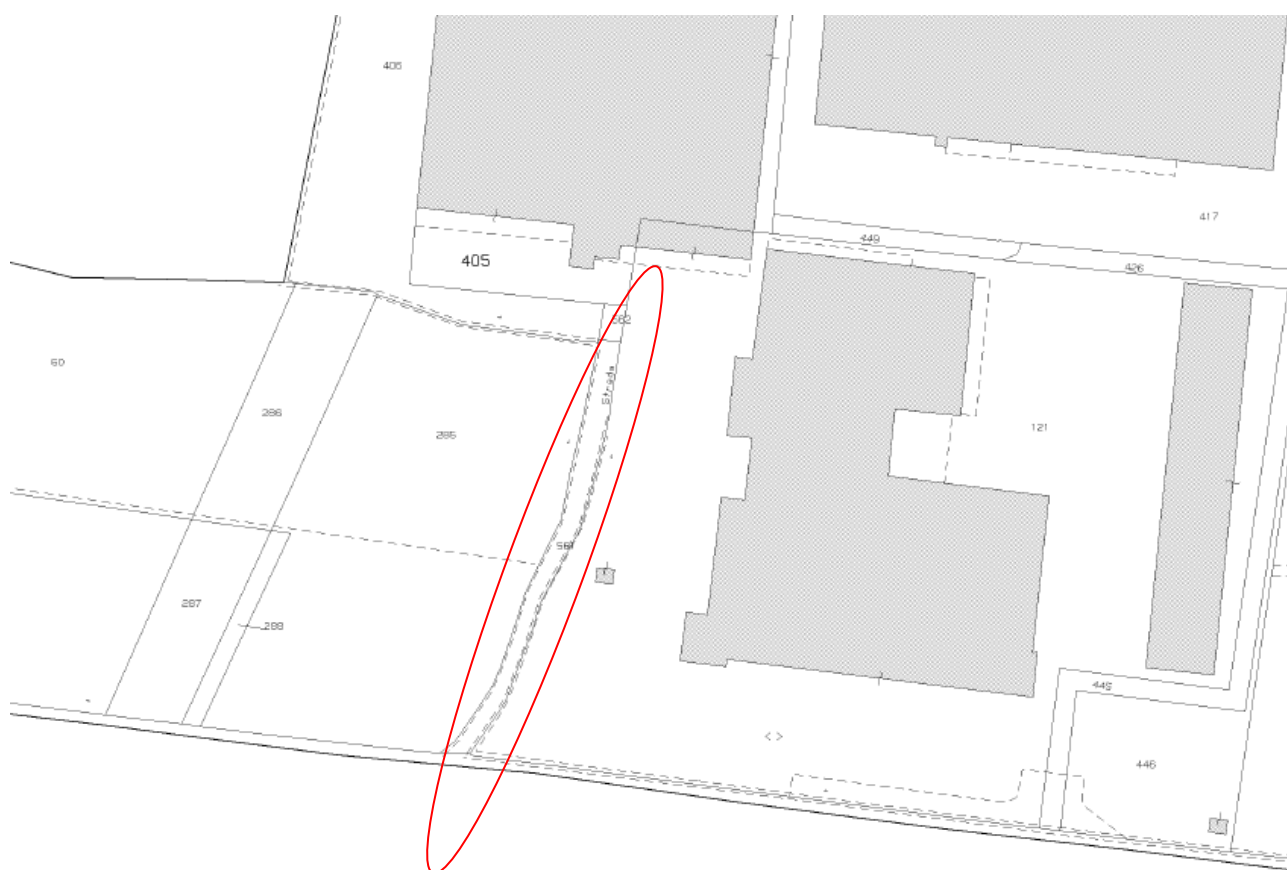
2) Verifica e conferma degli ambiti dell'edificazione consolidata del PATI, verifica di coerenza con le indicazioni del PRG, definendo le possibilità di intervento e le modalità operative.

3) Verifica e conferma degli ambiti dell'edificazione diffusa del PATI, verifica di coerenza con le indicazioni del PRG, definendo le possibilità di intervento e le modalità operative per gli ambiti inseriti nel primo PI. Il criterio di inserimento degli ambiti di edificazione diffusa si è basato sulla verifica delle zone del PRG che il PATI aveva ricompreso negli ambiti di edificazione diffusa, confermando o meno la normativa previgente ed eventualmente aggiornandola nel caso di interventi richiesti di ordine non speculativo. Sono stati inseriti ex novo sul PI ambiti di edificazione diffusa che nel precedente PRG risultavano in zona agricola, esclusivamente a seguito di verifica puntuale delle reali necessità attuative di interventi di ordine familiare e non speculativo.

La presente Variante richiama le possibilità operative previste dal punto n° 2, trattandosi di verifica dei confini di proprietà di un ambito consolidato produttivo, relativo all'inserimento di una strada di accesso all'area, a seguito dell'ultimo frazionamento.

La presente Variante pertanto amplia la "ZTO D3 – Unità produttive Esistenti con Regolamentazione Particolare" a comprendere l'area identificata catastalmente al f. 6, mapp. 561, per la consistenza di mq 895 (catastali).

Il terreno oggetto di variante è sito in Via Muselle e identificato catastalmente al f. 6, mapp. 561.



Si riporta di seguito uno **schema indicativo e non vincolante** relativo al possibile assetto della nuova viabilità di acceso/recesso all'area di proprietà.

1.6 – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





1.7 - SAU

In relazione all'articolo 13 comma 1 lettera f) della L.R. 11/2004, il PAT ha determinato "il limite quantitativo massimo della zona Agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la Superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c."

Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio = **229.727 mq**

Si richiama l'ALLEGATO A Dgr n. 3650 del 25/11/2008 – Lett. C - SAU

"Per quanto riguarda la trasformazione della zona agricola in destinazioni diverse da quella agricola, relativamente all'insediamento di aree produttive (industriali/artigianali), per grandi strutture di vendita o di altre strutture alle stesse assimilate, per strutture turisticoricettive, per attrezzature sportive o servizi pubblici aventi carattere di intercomunalità a seguito di

*previsioni di strumenti di pianificazione di livello superiore o per accordi di pianificazione fra comuni, la percentuale di trasformabilità è riferita proporzionalmente alla somma delle singole SAU dei comuni interessati, indipendentemente dalla specifica **localizzazione dell'area trasformata.**"*

Disposizioni generali dal PATI approvato

Non si considera trasformazione di zona agricola:

- *la conferma degli ambiti di trasformazione già previsti e delle previsioni consolidate del PRG vigente, o di Varianti allo stesso anche se solo adottate prima dell'adozione del PATI stesso;*
- *la realizzazione di opere pubbliche statali o di competenza regionale;*
- *la realizzazione di aree ricreative a verde destinate a campi di golf, attività sportive, parchi per divertimento, parchi giardino, camping, boschi di pianura, bacini di laminazione e la loro realizzazione tramite riuso degli ambiti di escavazione, attività della protezione civile culturali e sociali in genere, e destinazioni similari fermo restando il computo delle superfici eventualmente interessate da edificazione;*
- *l'individuazione di zone per la disciplina dell'esistente negli Ambiti di edificazione diffusa, e per la disciplina delle Attività produttive/commerciali in zona impropria;*
- *la trasformazione di territorio non classificato come Superficie Agricola Utilizzata (SAU), dovendo comunque considerare l'effettivo uso del suolo che evidentemente può variare con il tempo.*

La conversione nell'ambito comunale di un'area in Superficie Agricola Utilizzata (SAU) o in superficie destinata ad Arboricoltura da legno o a Bosco, previa classificazione di un'area avente alla data di adozione del PATI diversa classificazione da queste, consente la trasformazione urbanistica con destinazione diversa da quella agricola di un'analogha superficie, nel rispetto della disciplina di Piano.

È possibile la ricollocazione, all'interno del territorio comunale, delle aree interessate da precedenti previsioni di PRG non attuate, ancorché adottate. Tali aree sono escluse dalla quantità di zona agricola, con caratteristiche SAU, trasformabile in destinazioni non agricole. Ai sensi della LRV n.4/2008, il limite della Zona Agricola Utilizzata Trasformabile Incrementata (S.A.U.T.I.) sopra calcolata può essere derogato previa autorizzazione della Giunta regionale, sentita la Provincia, per interventi di rilievo sovra comunale; si rimanda in tal senso alle specifiche contenute nell'All. A alla Dgrv n. 3650 del 25 novembre 2008 "Lettera C – SAU" e s.m.i.

La quantità di "Zona agricola massima trasformabile nel decennio" non è utilizzata nel PATI come dato progettuale in sé, ma è indicata quale limite al successivo PI.

Il calcolo della "Superficie Agricola Utilizzata trasformabile è un automatismo che prescinde dalla discrezionalità del Piano perché è integralmente disciplinato dall'atto di indirizzo di cui all'art. 50 lett. C) "SAU" della L.R. 11/2004 e successive modifiche e integrazioni.

Eventuali nuove disposizioni regionali in merito a nuove metodologie di calcolo per la definizione della "Zona agricola massima trasformabile", o eventuali modifiche al regime d'uso del suolo protrattesi per almeno 3 anni e comprovate da opportune indagini agronomiche, potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al PATI.

Secondo quanto disposto dall'art. 13, lett. f), "il PATI pertanto ha determinato il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c)". Pertanto, il calcolo è un automatismo che prescinde dalla discrezionalità del Piano ed è disciplinato dal presente atto di indirizzo. Considerata l'assenza di contenuto discrezionale, l'eventuale adeguamento dei PATI vigenti alla data di pubblicazione del presente provvedimento potrà avvenire in sede di redazione del primo Piano degli Interventi (PI).

1.7.1 Verifica della SAU Seconda Variante al PI

La SAU trasformabile è un dato progettuale territoriale del PATI che trova una dimensione applicativa nel PI, il quale individua le aree trasformabili.

Nella logica di ridurre al minimo il consumo di suolo, la legge regionale veneta ha fissato precisi criteri per verificare e controllare la trasformazione del territorio.

La quantità massima di sottrazione di superficie agricola da destinare ad altri usi è stata fissata in sede di redazione del PATI attraverso l'applicazione di un preciso indice prestabilito dalla legge regionale e dagli Atti di Indirizzo conseguenti. In riferimento alla SAU trasformabile dal Comune di Isola Rizza, è possibile in sede di PI l'aumento di tale superficie del 10%, che nel caso specifico non è stato utilizzato.

In relazione all'articolo 13 comma 1 lettera f) della L.R.V. n°11/2004, il PAT ha determinato "il limite quantitativo massimo della zona Agricola trasformabile in zone con destinazione diversa da quella agricola, avendo riguardo al rapporto tra la Superficie agricola utilizzata (SAU) e la superficie territoriale comunale (STC), secondo le modalità indicate nel provvedimento di cui all'articolo 50, comma 1, lett. c."

Superficie Agricola Utilizzata massima trasformabile nel decennio = **229.727 mq**

Pertanto al momento attuale si avrà un indicazione di massima della S.A.U. potenzialmente consumabile (45.413 mq) ed una indicazione di minima della S.A.U. residua (148.498 mq).

Sarà dunque in sede di monitoraggio che verrà puntualmente "scalata" dal computo la reale S.A.U. consumata sulla base del progetto a disposizione presso l'U.T.C.

Il conteggio della SAU sulla base delle previsioni e delle stime valutate a seguito dell'approvazione della prima Variante al PI è il seguente:

SAU DA PATI: 229.727 mq		
	mq sottratti alla SAU PI +Var1	Mq. SAU residua
Accordo n° 2	481	
Accordo n° 6	4.570	
TOTALE ACCORDI PRIMO PI	5.051 mq	
Ambito n° 1	4.067 mod var1	
Ambito n° 2	700 mod var1	
Ambito n° 3	576	
Ambito n° 4-5-6-7	1.571 mod var1	
Ambito n° 8	390 mod var1	
Ambito n° 9	472	
Ambito n° 10	315	
TOTALE AMBITI DIFFUSI PRIMO PI + var1	8.091 mq	
TOTALE SAU POTENZIALMENTE CONSUMABILE DAL PRIMO PI + var 1	13.142 mq	
RESIDUO SAU		216.585 mq

La SAU trasformabile è un dato progettuale territoriale del PATI che trova una dimensione applicativa nel PI, il quale individua le aree trasformabili.

Nella logica di ridurre al minimo il consumo di suolo, la legge regionale veneta ha fissato precisi criteri per verificare e controllare la trasformazione del territorio.

La quantità massima di sottrazione di superficie agricola da destinare ad altri usi è stata fissata in sede di redazione del PATI attraverso l'applicazione di un preciso indice prestabilito dalla legge regionale e dagli Atti di Indirizzo conseguenti.

In riferimento alla SAU trasformabile dal Comune di Isola Rizza, è possibile in sede di PI l'aumento di tale superficie in sede di PI del 10%, che nel caso specifico non è stato utilizzato.

Di seguito viene presentato il conteggio della S.A.U. sulla base delle previsioni del P.I.. Annualmente poi, mediante il piano di monitoraggio degli interventi, verrà conteggiata esattamente la superficie realmente sottratta.

SAU DA PATI: 229.727 mq		
	mq sottratti alla SAU	Mq. SAU residua
Ambito Variante n° 2 al PI	895 mq	
RESIDUO SAU DOPO VAR. 1 PI		216.585 mq
RESIDUO SAU DOPO VAR. 1 PI		216.585 – 895 = 215.690 mq

1.8 - I DATI DEL DIMENSIONAMENTO

Il PATI, per garantire adeguati livelli di qualità della vita e degli insediamenti, prevede un'adeguata dotazione di aree per servizi in ragione del dimensionamento teorico effettuato sulla base delle diverse destinazioni d'uso, ai sensi dell'art. 31 della LRV 11/04.

L'articolo 13 comma 1 lettera k) della L.R. 11/2004, prescrive che il PATI determini "per ambiti territoriali omogenei (ATO), i parametri teorici di dimensionamento, i limiti quantitativi e fisici per lo sviluppo degli insediamenti residenziali, industriali, commerciali, direzionali, turistico-ricettivi e i parametri per i cambi di destinazione d'uso, perseguendo l'integrazione delle funzioni compatibili."

L'ambito oggetto di variante è localizzato all'interno dell'ATO 1.4 – Zona Produttiva SS434 1.

1.8.1 Verifica del Dimensionamento produttivo Seconda Variante al PI

Per le attività produttive, una superficie di zona di mq 767.422 mq

TAB. 3.1 - Comune di ISOLA RIZZA

	Aree di trasformazione produttive	Aree di trasformazione agroindustriale	Totale aree di trasformazione attività produttive
	mq	mq	mq
ATO Ambito	1	4	5=1+2+4
1.1 Isola Rizza			
1.2 Merle			
1.3 Casalino			
1.4 Zona Produttiva SS434 1	464 077		464 077
1.5 Zona Produttiva SS434 2	249 226		249 226
1.6 Campagna Sud-Ovest	54 119		54 119
1.7 Campagna Sud-Est			
1.8 Ambientale Sud			
1.9 Ambientale Nord			
totali ISOLA RIZZA	767 422 mq	0 mq	767 422 mq

Il Primo PI non comporta l'inserimento di aree nuove in trasformazione produttiva, comportando anzi la riduzione delle aree già inserite come in trasformazione dal PI e per le quali non è stata presentata alcuna richiesta di accordo pubblico/privato.
 La presente Variante sottrae invece mq. 895 alle aree in trasformazione previste per l'ATO 1.4, comportando il seguente adeguamento del Dimensionamento produttivo:

ATO AMBITO	Aree di trasformazione produttive mq	Aree di trasformazione agroindustriale mq	Totale aree di trasformazione attività produttive mq	Aree produttive residue a seguito dell'approvazione della Variante n° 2 mq
1.4 Zona produttiva SS434 1	464.077		464.077	464.077-895 = 463.182

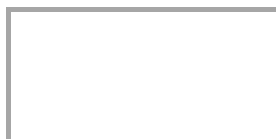


Comune di
Isola Rizza

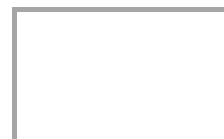
Provincia di
Verona

II VAR PI

Elaborato



Scala



Elaborati Progettuali: Estratti Cartografici

➤ **Elaborati Grafici: stato di Fatto e Stato di Progetto**

Estratto PATI: Tav. 1 – Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale

Estratto PATI: Tav. 2 – Carta delle Invarianti

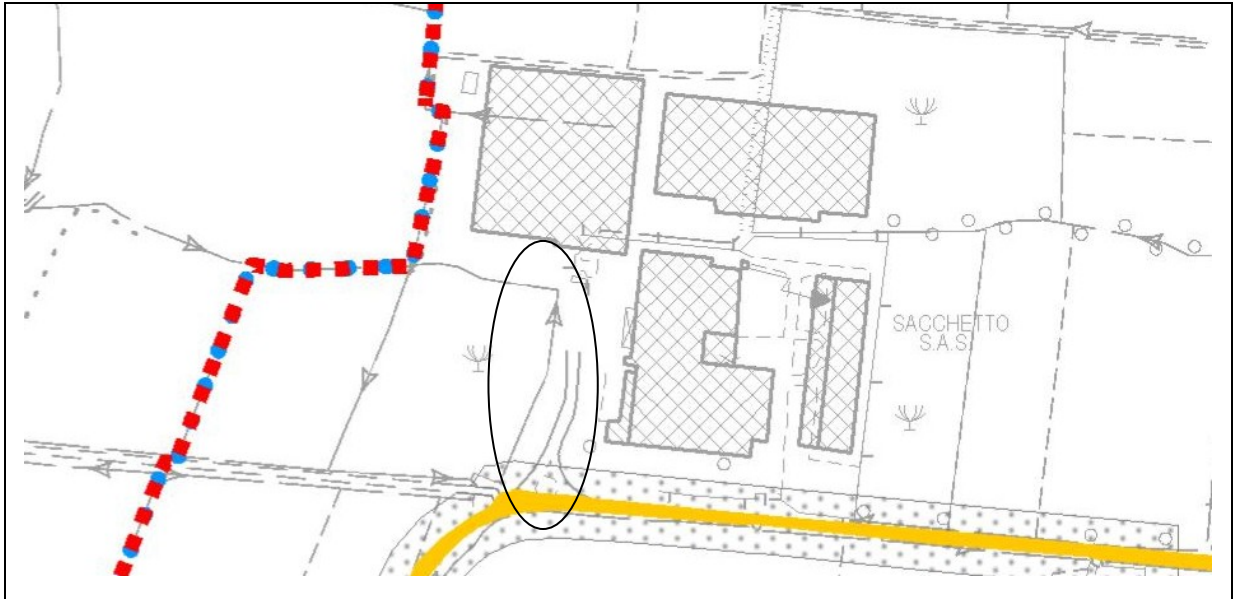
Estratto PATI: Tav. 3 – Carta delle Fragilità

Estratto PATI: Tav. 4 – Carta della Trasformabilità

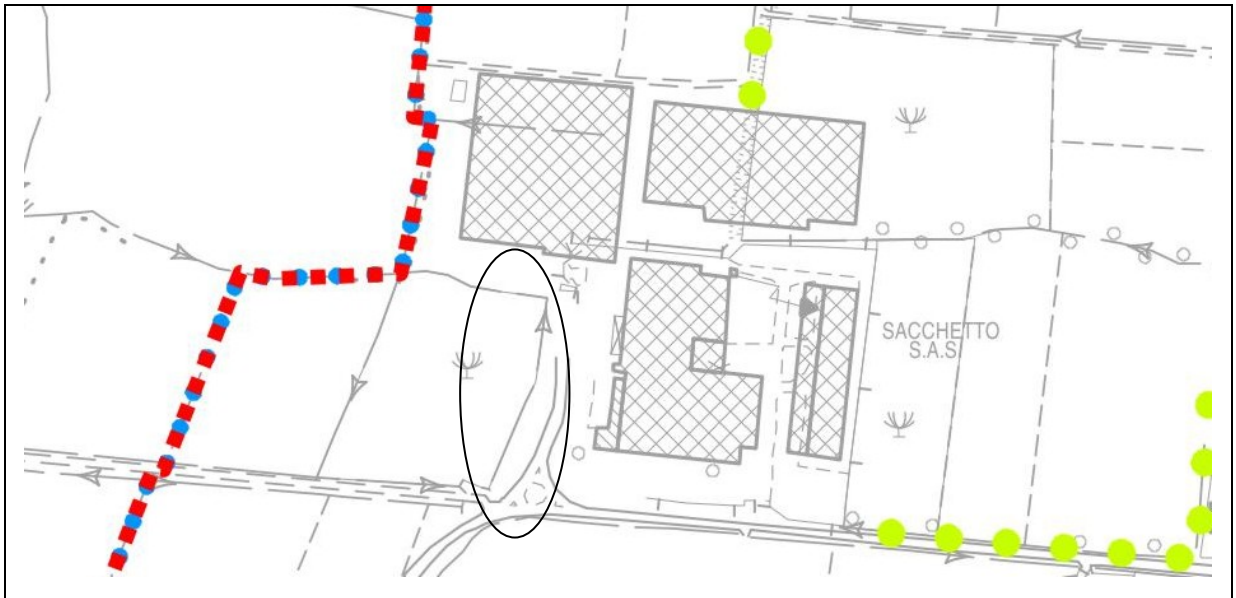
Estratto PI: STATO DI FATTO

Estratto PI: STATO DI PROGETTO

ESTRATTO TAV. 1 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. 2 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. 3 DEL PATI – SCALA 1:5000



ESTRATTO TAV. 4 DEL PATI – SCALA 1:5000

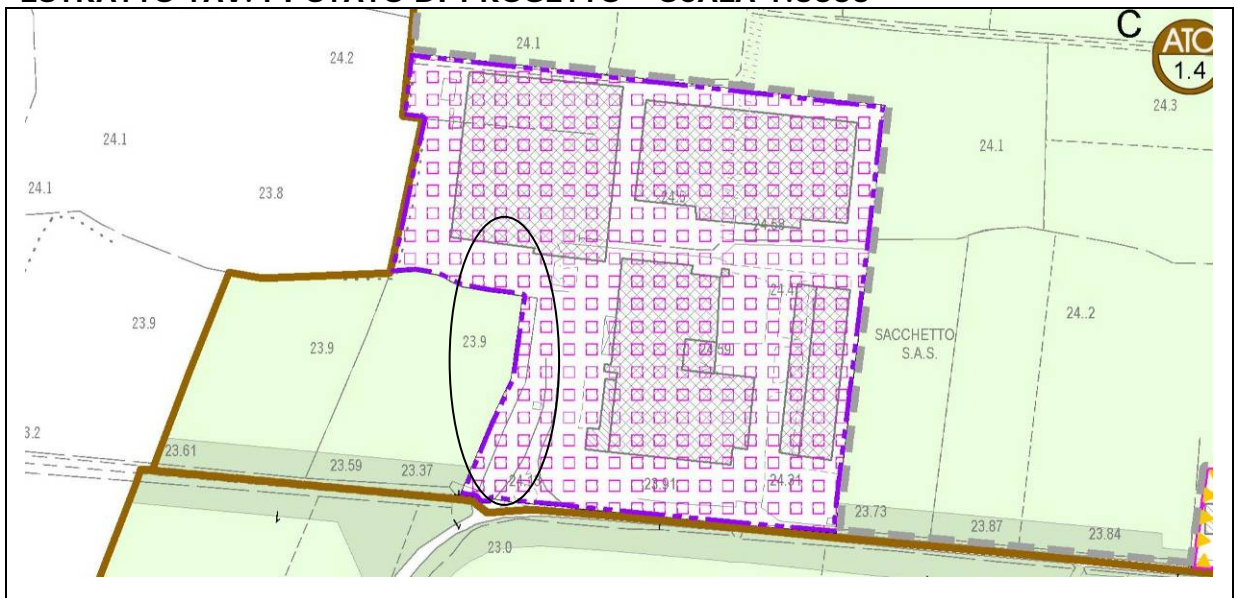


ESTRATTO TAV. PI STATO DI FATTO – SCALA 1:5000






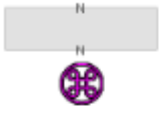




















Zona D3 - Unità Produttive Esistenti con Regolamentazione Particolare

ESTRATTO TAV. PI STATO DI PROGETTO – SCALA 1:5000



LEGENDA PIANO DEGLI INTERVENTI

   	<p>per servizi di interesse comune di maggior rilevanza</p> <p>per linee di sviluppo residenziale</p> <p>per linee di sviluppo produttivo</p> <p>Accordi PI</p>		<p>Zona D5</p>		
               	<p>Zona A - centro storico</p> <p>Perimetro Centro Storico</p> <p>Corti rurali</p> <p>Zona B - residenziale di completamento urbano</p> <p>Zona Bm - ZTO mista residenziale - produttiva con regolamentazione particolare</p> <p>Zona C1 - residenziale di completamento</p> <p>Zona C2 - residenziale di espansione</p> <p>Zona D1 - Artigianale - Industriale - Commerciale di Completamento</p> <p>Zona D2 - Artigianale - Industriale - Commerciale di Espansione</p> <p>Zona D2/V - Artigianale - Industriale - Commerciale di Espansione</p> <p>Zona D3 - Unità Produttive Esistenti con Regolamentazione Particolare</p> <p>Zona D4 - Agro-Industriale</p> <p>Zona D5 - ZTO Artigianale - Industriale - Commerciale di espansione per attività innovative e tradizionali</p> <p>Attività produttive fuori zona schedate da PRG</p> <p>Perimetro sportello unico attività produttive (SUAP)</p> <p>Zona E agricola</p>	<p>ESISTENTE PROGETTO</p>  <p>ESISTENTE PROGETTO</p>  <p>ESISTENTE PROGETTO</p>  <p>ESISTENTE PROGETTO</p>  <p>ESISTENTE PROGETTO</p>    	<p>Zona F1 - Aree per l'istruzione</p> <p>Zona F2 - Aree per attrezzature d'interesse comune</p> <p>Zona F3 - Aree attrezzate a parco, gioco e sport</p> <p>Zona F4 - Aree di parcheggio</p> <p>Zona F6 - Ex Zona militare</p> <p>Zona F9 - Zone per Attrezzature Turistico Ricreative, Culturali, Sportive</p> <p>Verde privato</p> <p>Zone edificabili con basso indice: Ambiti dell'edificazione diffusa residenziale</p> <p>Zone edificabili con basso indice: Ambiti dell'edificazione diffusa produttiva</p> <p>Aree di riqualificazione e riconversione</p>		<p>Aree di miglioramento della qualità urbana</p>

	Obbligo strumento attuativo		Strumento attuativo vigente
Vincoli e tutele			
	Idrografia - Fasce di rispetto (rif. art. 10.3.2 PATI)		
	Fasce di rispetto: 1 - stradale, 2 - cimiteriale, 3 - depuratori, 4 - gasdotti, 5 - cave e depositi antropici		
	Impianti di comunicazione elettronica ad uso pubblico (rif. art. 8.9 PATI)		
	Gasdotto		
	Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 - aree vincolate		Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004 - edifici vincolati
	Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua		
	Coni visuali		
	Ville individuate nella pubblicazione dell'Istituto Regionale per le Ville Venete		
	Pertinenze scoperte da tutelare		
	Giardini e parchi storici (rif. art. 9.2.3 PATI)		
	Elementi puntuali di natura storico-monumentale (rif. art. 9.4.2 PATI)		
	Aree a rischio archeologico (rif. art. 10.3.4 PATI)		
	Opere incongrue (rif. art. 11.4 PATI)		
	Allevamento zootecnico intensivo		
	Area non idonea		
Rete ecologica da PATI			
	Isola ad elevata naturalità (Stepping stone) (rif. art. 12.8 PATI)		
	Area di connessione naturalistica (rif. art. 12.9 PATI)		
	Corridoi ecologici principali (rif. art. 12.7 PATI)		
	Corridoi ecologici secondari (rif. art. 12.7 PATI)		
	Percorsi pedonali/ciclopedonali		Attrezzature e servizi di supporto alla mobilità
	Corsi d'acqua consortili		



Comune di
Isola Rizza

Provincia di
Verona

II VAR PI

Elaborato

Scala

Elaborati Progettuali: Estratti normativi

➤ **Estratti Normativi: Stato di fatto e Stato di Progetto**

STATO DI FATTO

ART. 22 – ZTO D3 - UNITA' PRODUTTIVE ESISTENTI CON REGOLAMENTAZIONE PARTICOLARE

Art. 22.1 – Destinazioni d'uso zona D3

1. Sono unità produttive esistenti che vengono confermate nella loro ubicazione.
2. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, nonché la dotazione di infrastrutture carenti.
3. L'ampliamento potrà essere realizzato anche per fasi successive, fino al raggiungimento del 50% del rapporto di copertura.
4. 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.
5. Le aree non edificate all'interno dei singoli lotti dovranno essere adibite a verde e parcheggio pubblico o con vincolo di destinazione ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 31 della L.R.V. n° 11/2004.

Art. 22.2 – Interventi edilizi ammessi zona D3

1. Ogni nuova costruzione **e ogni cambio di destinazione funzionale é subordinata sono subordinati** all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, fermo restando che i certificati finali di agibilità/abitabilità potranno essere rilasciati soltanto dopo avvenuto collaudo con esito positivo del Piano Attuativo.
2. Fino a nuova specifica Variante al PI, art. 18, L.R.V. n° 11/2004, si intendono confermate le disposizioni di cui al presente articolo, come approvate da previgente PRG.
3. Inoltre lo strumento urbanistico attuativo dovrà includere a cura e spese degli attuatori un unico accesso, una controstrada, adeguati standard (posizionati come riportato nelle tavole di Variante) nonché gli allacciamenti sino alle reti tecnologiche esistenti (fognatura, acquedotto, energia elettrica, ecc.) anche se fuori ambito, in particolare le opere necessarie per lo smaltimento delle acque meteoriche.
4. Si conferma l'intenzione dell'Amministrazione per una totale esclusione, in questa zona, di attività insalubri, graveolente ed inquinanti. (Integrazione normativa da Variante Parziale approvata con DCC n. 6 del 20/12/04 in riferimento alla sola D3 individuata con il n° 11 in Via Conche).

5. **UNITA' PRODUTTIVE ESISTENTI CON REGOLAMENTAZIONE PARTICOLARE**

ZTO D3

DENSITA'		
INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	---
INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA MASSIMO	mc/mq	---
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	50%
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	7.000 (5)
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 delle esigenze produttive.

(5) vale esclusivamente per la Z.T.O. D3 individuata nel P.R.G. tav. 13.1.4 n° 4 con il numero 11 in via Conche località Bracca. (Integrazione normativa da Variante Parziale approvata con DCC n. 6 del 20/01/04). L'individuazione è confermata sulle tav. del PI.

(2) le distanze dalle strade saranno quelle stabilite per la zona in cui ricade l'intervento, è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti.

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. 22 – ZTO D3 - UNITA' PRODUTTIVE ESISTENTI CON REGOLAMENTAZIONE PARTICOLARE

Art. 22.1 – Destinazioni d'uso zona D3

1. Sono unità produttive esistenti che vengono confermate nella loro ubicazione.
2. Sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, nonché la dotazione di infrastrutture carenti.
3. L'ampliamento potrà essere realizzato anche per fasi successive, fino al raggiungimento del 50% del rapporto di copertura.
4. 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.
5. Le aree non edificate all'interno dei singoli lotti dovranno essere adibite a verde e parcheggio pubblico o con vincolo di destinazione ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 31 della L.R.V. n° 11/2004.

Art. 22.2 – Interventi edilizi ammessi zona D3

1. Ogni nuova costruzione **e ogni cambio di destinazione funzionale é subordinata sono subordinati** all'approvazione di uno strumento urbanistico attuativo, fermo restando che i certificati finali di agibilità/abitabilità potranno essere rilasciati soltanto dopo avvenuto collaudo con esito positivo del Piano Attuativo.
2. Fino a nuova specifica Variante al PI, art. 18, L.R.V. n° 11/2004, si intendono confermate le disposizioni di cui al presente articolo, come approvate da previgente PRG.
3. Inoltre lo strumento urbanistico attuativo dovrà includere a cura e spese degli attuatori un unico accesso, una controstrada, adeguati standard (posizionati come riportato nelle tavole di Variante) nonché gli allacciamenti sino alle reti tecnologiche esistenti (fognatura, acquedotto, energia elettrica, ecc.) anche se fuori ambito, in particolare le opere necessarie per lo smaltimento delle acque meteoriche.
4. Si conferma l'intenzione dell'Amministrazione per una totale esclusione, in questa zona, di attività insalubri, graveolente ed inquinanti. (Integrazione normativa da Variante Parziale approvata con DCC n. 6 del 20/12/04 in riferimento alla sola D3 individuata con il n° 11 in Via Conche).

5. **UNITA' PRODUTTIVE ESISTENTI CON REGOLAMENTAZIONE PARTICOLARE**

ZTO D3

DENSITA'		
INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE MASSIMO	mc/mq	---
INDICE DI EDIFICABILITA' FONDIARIA MASSIMO	mc/mq	---
RAPPORTO DI COPERTURA MASSIMO	mq/mq	50%
SUPERFICIE MINIMA DEL LOTTO	mq	7.000 (5)
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 delle esigenze produttive.

(5) vale esclusivamente per la Z.T.O. D3 individuata nel P.R.G. tav. 13.1.4 n° 4 con il numero 11 in via Conche località Bracca. (Integrazione normativa da Variante Parziale approvata con DCC n. 6 del 20/01/04). L'individuazione è confermata sulle tav. del PI.

(2) le distanze dalle strade saranno quelle stabilite per la zona in cui ricade l'intervento, è ammesso l'allineamento con fabbricati preesistenti.

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.

Prescrizioni Particolari da Seconda Variante Parziale al PI:

Si specifica che l'area identificata catastalmente al Foglio 6, mapp. 561, inserita in occasione dell'approvazione della Seconda Variante Parziale al PI, non comporta capacità edificatoria e non concorre al calcolo della superficie coperta del lotto di proprietà.