

ZERBATOARCHITETTI

studio

Via Lago Trasimeno,23/5
36015 Schio (VI)
tel. 0445.576570
zerbatogiancarlo@gmail.com
www.zerbatoarchitetti.com



progettisti

Arch. Giancarlo Zerbato

intervento

Lavori di ampliamento di un fabbricato industriale in via campania in. ZTO F ai sensi dell'art.4 L.R. 55/2012 e parte in ZTO D2/18

committenti

IMTEC s.r.l.

allegato

C

Relazione Urbanistica
Tavole Grafiche U1 - U2

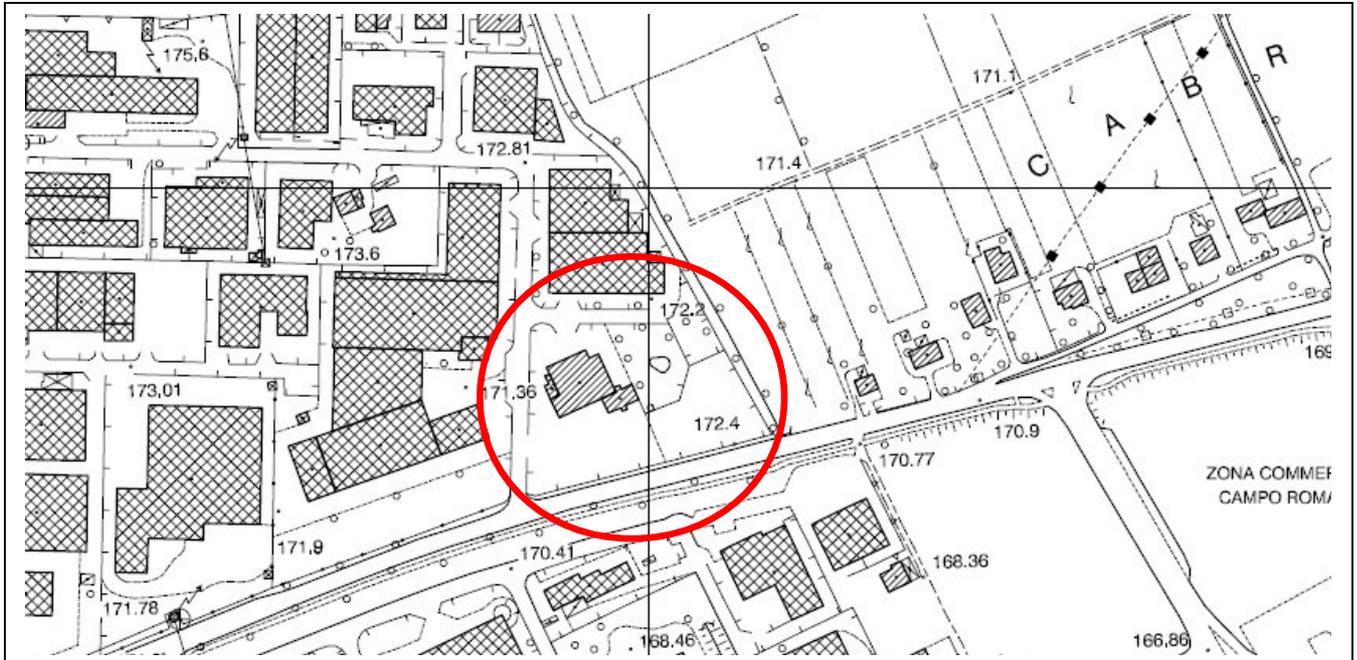
data

Settembre 2014

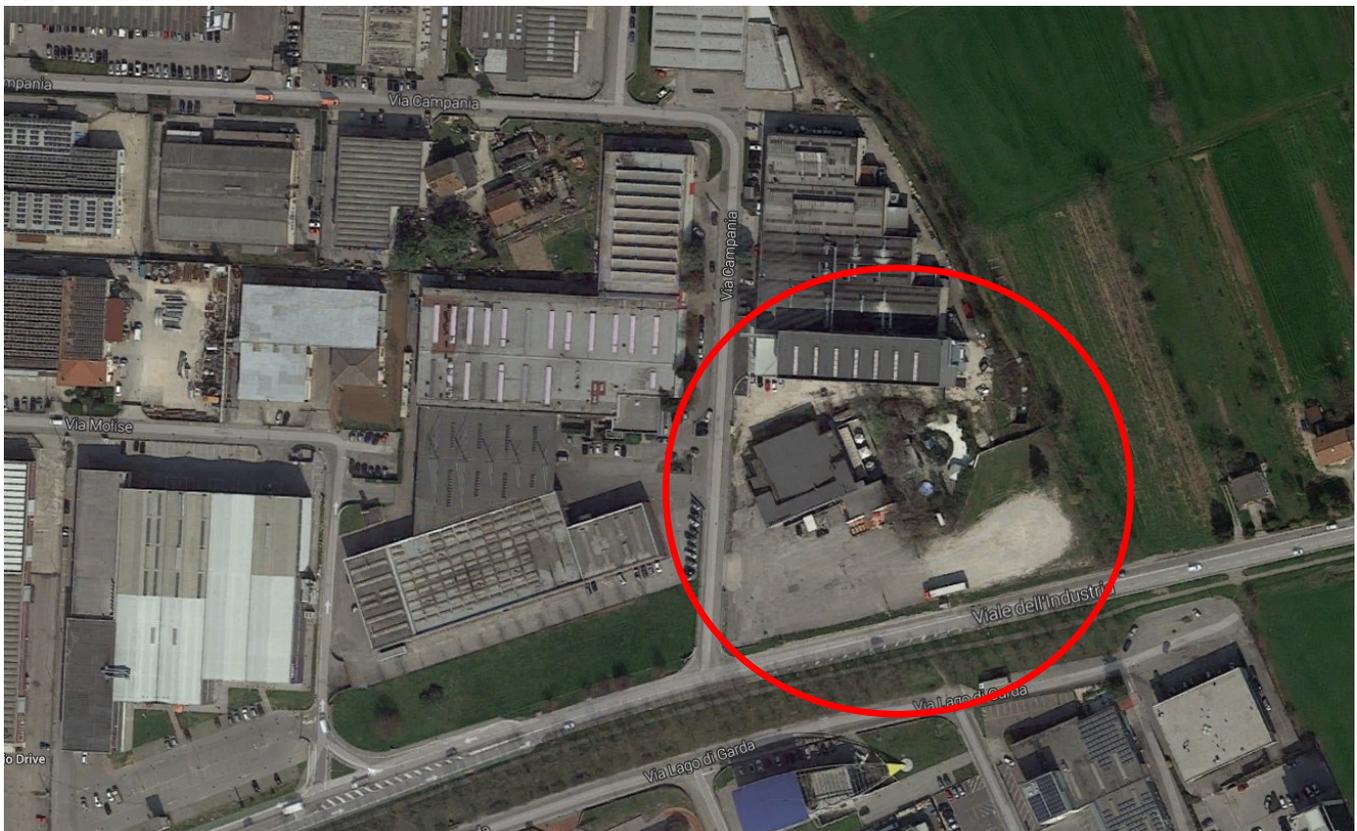
**PROCEDURA DI SPORTELLO UNICO ATTIVITÀ PRODUTTIVE DITTA IMTEC S.r.l.
AI SENSI DELL'ART. 4 LR. 55/2012**

Individuazione e localizzazione dell'intervento (estratti non in scala)

Individuazione CTR



Individuazione Ortofoto



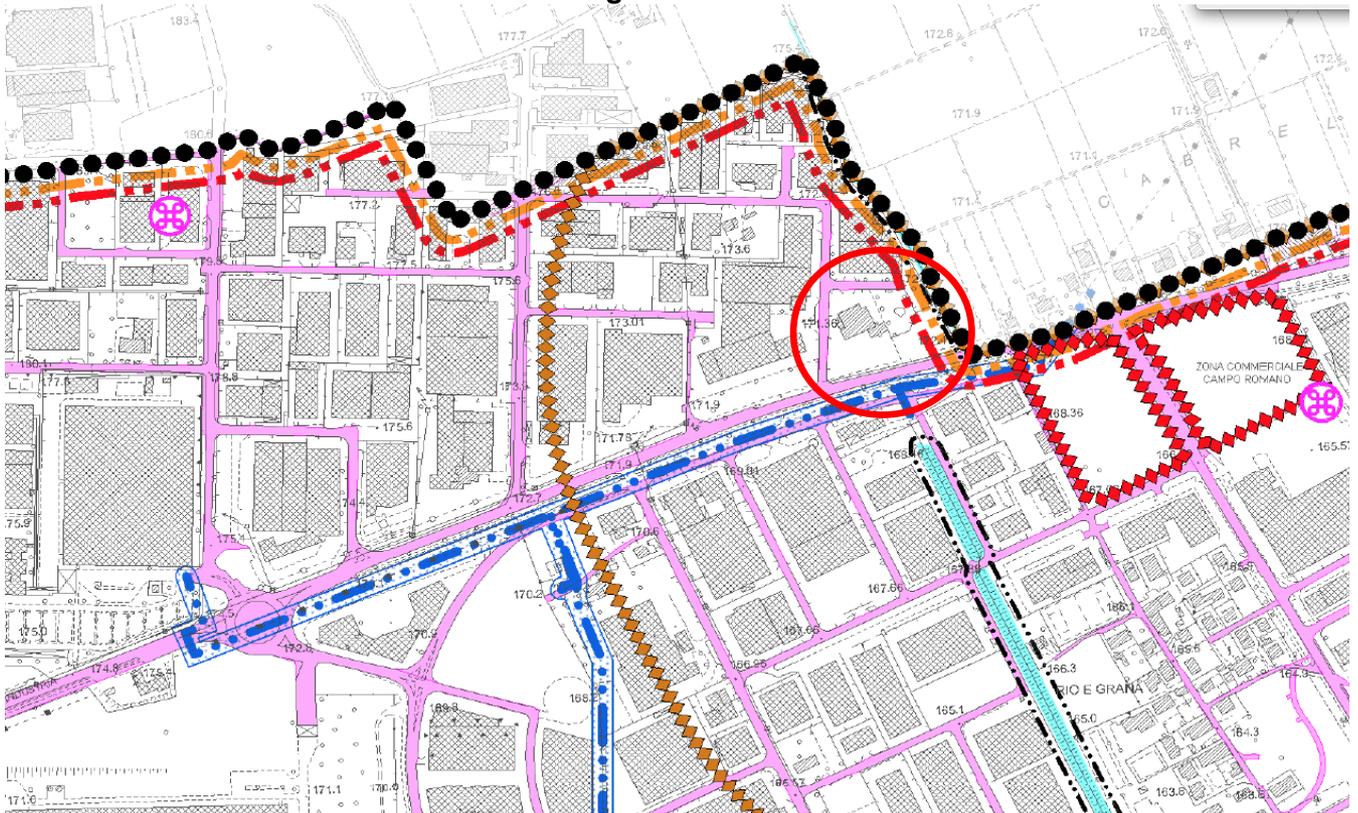
Individuazione catastale (estratti non in scala)



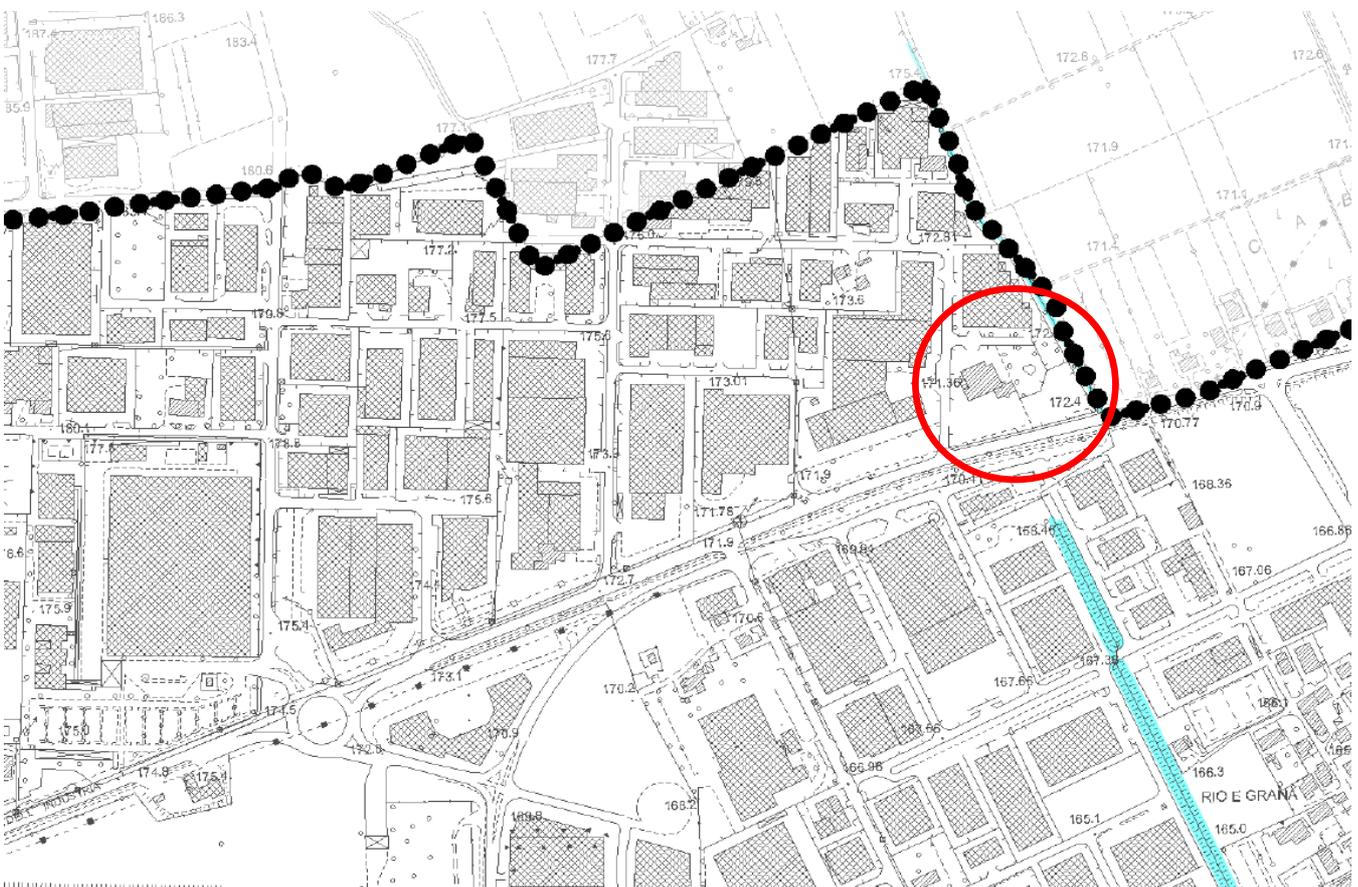
--- PERIMETRO AREA INTERVENTO - fg. 16 - mapp. 55(parte), 56(parte), 515(parte), 219(parte), 723(parte), 727(parte), 773, 777, 137

■ SCHEDA SPECIALE SUAP N°1 - scala 1:2000

Individuazione PATI (estratto non in scala)
Tavola 1 – Vincoli – Area a rischio archeologico



Individuazione PATI (estratto non in scala)
Tavola 2 – Invarianti



RELAZIONE TECNICA URBANISTICA

L'area oggetto, di proprietà IMTEC srl, della presente variante, come individuata nelle tavole grafiche n. U1 e U2, è suddivisa nel vigente Piano Regolatore Generale (P.R.G.) in due zone territoriali omogenee (Z.T.O.):

le aree a *destra* di via Campania per complessivi mq. Catastali **8.950** individuate catastalmente FG 16 mappali n°56, 509, 511, 513, 515, 219, 221, 723, 727, 773, 777, 137 sono in **Fb/68** "zona per servizi di interesse comune" mq. **9.468** (mq. 9.823 meno area deghiatore), in parte in area **Fc 113** "verde pubblico" mq. **895** (sui 1619 mq. complessivi).



Sovrapposizione PRG Vigente e Catasto

Le zone territoriali omogenee coinvolte nella procedura SUAP sono:

Fb/68, destinata esclusivamente ad interventi di interesse comune per la quale l'art. 8.4 delle norme tecniche di attuazione (N.T.A.) del P.R.G. prevede quanto segue:

- 1 - Le zone per interesse comune comprese le aree e gli impianti di pertinenza, sia pubbliche che private, devono essere destinate alla realizzazione di tali fabbricati ed impianti e rispettare le specifiche normative nazionali e regionali vigenti.

- 2 - In tali zone è ammessa la costruzione di edifici:
 - a - da riservare ai pubblici servizi, quali: edifici comunali, poste, telegrafo, ecc.;
 - a - di carattere culturale, sociale, assistenziale e sanitario;
 - b - di carattere tecnologico, quali depuratori, inceneritori ecc...
- 3 - Le nuove costruzioni devono rispettare i seguenti parametri:
 - a - rapporto di copertura non superiore a 0,30 mq/mq;
 - a - distanze minime:
 - dalla strada 10,00 m o su allineamento preesistente;
 - dai confini 5,00 m e comunque non inferiore alla metà dell'altezza del corpo edilizio prospettante;
 - dagli altri fabbricati 10,00 m e comunque almeno uguale all'altezza del fabbricato più alto.
- 4 - L'immobile individuato con la sigla Fb/25 (ex F-IC/25), situato lungo il torrente Gogna, è interessato da un serbatoio d'acqua a servizio dell'ex lanificio Pietro Cazzola. Detto immobile dovrà essere compreso nel piano di recupero a cui sono assoggettati gli immobili del lanificio suddetto.

Fc/113, destinata a verde pubblico per la quale l'art. 8.1 delle N.T.A. di P.R.G. prevede quanto segue:

- 1 - Si tratta di aree di uso pubblico destinate a giardini pubblici, parchi ed attrezzature per il soggiorno ed il gioco all'aperto.
- 2 - La vegetazione di nuovo impianto deve essere del tipo locale e sorgere a conveniente distanza dalle strade.
- 3 - In tali zone sono ammesse le strutture e infrastrutture quali chioschi, vialetti, strade di servizio, panchine, fontane, illuminazione, necessarie e funzionali alla destinazione specifica.
- 4 - Vanno comunque rispettati i seguenti indici:
 - a - distanza dai confini: 5,00 m;
 - b - distanza tra fabbricati: 10,00 m.
- 5 - Deve essere curato, in particolare, l'inserimento nell'ambiente, l'orientamento e la forma del corpo di fabbrica, la pendenza della falda di copertura ed il tipo di forature, con particolare attenzione ai materiali compatibili con l'area, al colore ed, in generale, all'aspetto esterno.

D2.1/18 destinata a funzioni ed attività produttive per la quale valgono le seguenti norme:

6 - Zona territoriale omogenea «D»

Prescrizioni di carattere generale

- 1 - La zona territoriale omogenea D comprende tutte le aree destinate e da destinare alle funzioni e attività produttive: artigianali, industriali, commerciali direzionali e di servizio ad esse, nonché quelle turistico-ricettive che sono ammesse nella sola zona D 3.
- 2 - Qualsiasi attività industriale ed artigianale deve assicurare la scrupolosa osservanza delle leggi sugli inquinamenti idrici, atmosferici, acustici.
- 3 - Gli edifici utilizzati ai fini residenziali, inclusi in zona produttiva D 1.1, possono mantenere l'attuale utilizzazione ed essere oggetto di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 4 - All'interno delle fasce di rispetto degli elettrodotti è ammessa la costruzione di magazzini e depositi materiali funzionali all'attività. È escluso qualsiasi tipo di lavorazione o stazionamento di personale.
- 5 - I parcheggi privati per le nuove costruzioni con destinazione produttiva di tipo artigianale ed industriale sono dimensionati in ragione di 20 mq di parcheggio effettivo ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento. All'atto della richiesta di concessione edilizia dovrà essere dimostrato anche il soddisfacimento della quota di parcheggi previsti dal D.M. 1444/68 e dall'art. 25 della L.R. 61/85 in ragione del 10% della superficie del lotto. Lo spazio destinato a parcheggio dovrà essere

agevolmente raggiungibile dalla pubblica via ed essere ubicato preferibilmente in prossimità degli edifici. È comunque fatto salvo quanto previsto dalla L.R. 61/85 art. 25 in materia di aree a servizi.

- 6 - Sono consentiti gli esercizi di vicinato e le medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a mq 1.500, purché siano reperiti integralmente gli spazi di cui al precedente art. 1.3, nonché soddisfatti i requisiti relativi alla localizzazione lungo la viabilità di tipo A e B e le altre prescrizioni di cui all'art. 1.3 stesso.
- 7 - Le medie strutture, con superficie di vendita superiore a mq 1500 e le grandi strutture di vendita potranno essere insediate esclusivamente nelle aree individuate quali aree idonee in conformità alla quanto disposto dal regolamento regionale approvato con DGR n.1407/2013 nella planimetria allegata alla D. C.C. n. 88 del 16/12/2013
- 8 - Le grandi strutture di vendita ai sensi dell'art. 4 del D. Lgs. 114 del 31.03.98, in conformità ai criteri comunali emanati ai sensi della L.R. 15/04, sono localizzate unicamente nelle seguenti sottozone:
 - D1.1/5 è ammesso esclusivamente l'ampliamento delle attività commerciali esistenti già classificabili come grande struttura o centro commerciale ai sensi del citato D.Lgs. 114/98 e della L.R. 15/2004;
 - D2.1/13 entro il perimetro di Piano di Lottizzazione di completamento della Zona Industriale come da variante approvata con D.C.C. n° 6 del 7.01.2004 nel lotto definito "2 – 3".
 - D2.2/1
 - D2.2/3
 - D2.1/10
- 9 - È in ogni caso fatta salva la situazione di fatto esistente alla data di adozione della presente variante.

6.2 - Zona D 2.1 - zona per attività produttive

- 1 - L'attività edilizia all'interno delle zone produttive così classificate è stata realizzata in attuazione di Piani Attuativi che hanno strutturato urbanisticamente la zona: il P.I.P. approvato con D.C. n° 121 del 26.06.1979, il P.P.E. approvato con D.G.R. n° 4291 del 31.07.1984 e del Piano di Lottizzazione approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 60 del 27.04.1998 e successive modificazioni e integrazioni.
- 2 - Nel caso si manifesti l'esigenza di una ristrutturazione urbanistica in parti delle zone o di un potenziamento delle opere di urbanizzazione l'intervento dovrà essere preceduto dalla redazione di uno strumento attuativo.
- 3 - Nell'ambito delle zone e/o dei singoli stralci di loro attuazione dovrà in ogni caso essere rispettato lo standard relativo alle zone D fissato dalla vigente normativa.
- 4 - Nelle zone così classificate:
 - a - è ammessa la costruzione della sola abitazione del custode, la quale non potrà superare 500 mc e dovrà costituire un tutt'uno col fabbricato produttivo. Su tale unità immobiliare dovrà essere costituito un vincolo perpetuo di pertinenzialità con l'immobile produttivo che dovrà essere trascritto a cura e spese del proprietario;
 - b - la superficie del lotto per edifici produttivi isolati non potrà essere inferiore a 2000 mq;
 - c - la distanza dai confini sarà pari all'altezza della fronte del fabbricato, con minimo di m. 8,00;
 - c - la distanza dalle strade sarà di almeno 10,00 m o come previsto dal citato PPE della zona industriale;
 - d - le aree riservate a parcheggio e a verde per attività industriali o artigianali dovranno essere pari al 10% della superficie di proprietà mentre per attività commerciali o direzionali dovranno essere quelle stabilite dalla D.C. n° 155 del 25.09.2000 riportata al precedente art. 1.3;
 - e - l'ingresso all'edificio dovrà essere arretrato dalla strada per una distanza pari a 5,00 m;
 - f - la distanza dalla carreggiata stradale di viale dell'Industria, da via Veneto alle Garziere, dovrà essere di 40,00 m e la zona adeguatamente alberata. La rimanente parte di viale dell'Industria assieme a via dell'Artigianato, via Maestri del Lavoro e il nuovo tracciato della SS 349, hanno una fascia di rispetto di 20,00 m;
 - g - tutte le aree a verde e le aree di rispetto dovranno essere convenientemente alberate anche con essenze di alto fusto;
 - h - nel caso di ampliamento di edifici esistenti, è ammessa la costruzione in aderenza su due lati del lotto non prospicienti la strada. La norma non si applica agli interventi edilizi autorizzati in attuazione di un Planivolumetrico già approvato alla data di adozione della presente normativa. In questi casi si applica la normativa del planivolumetrico stesso. Nel caso si proceda per stralci dovranno essere rispettate le norme sulla distanza tra pareti e pareti finestrate;

- 5 - non sono ammesse rampe carrabili fuori terra sul fronte strada degli edifici. Sugli altri fronti sono realizzabili se contenute entro l'involucro della costruzione.
- 5 - E' confermata la normativa del Piano Particolareggiato approvato con D.G.R. n° 4291 del 31.07.1984 e del Piano di Lottizzazione approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 60 del 27.04.1998 e successive modificazioni e integrazioni per le parti non in contrasto con le presenti norme.
- 6 - Per gli abitati di Rio-Macchiavella e Vanzi valgono le presenti norme.
- 7 - Con riferimento all'area già adibita a discarica controllata, in attesa della sua effettiva utilizzazione ad attività produttive prevista dal PPE stesso, è ammesso l'utilizzo per l'ospitalità temporanea di persone e cose.
- 8 - Non viene confermata l'area per deposito TIR individuata dal citato Piano Particolareggiato del 1984.

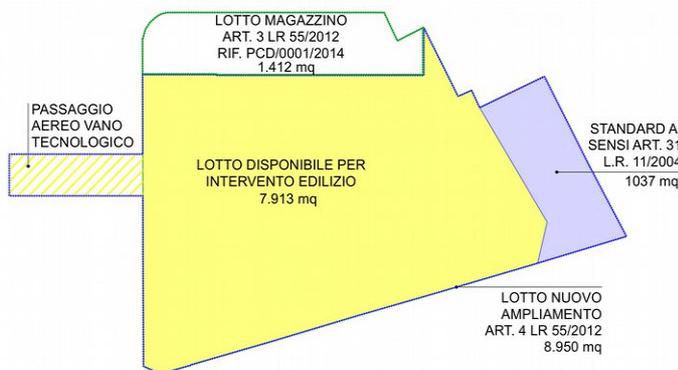
Il ricorso alla procedura SUAP ai sensi dell'art 4 della L.R. 55/2012 è finalizzato a riorganizzare ed ampliare l'attività produttiva sia tramite la realizzazione di un collegamento con una struttura a ponte per il trasferimento merci tra edifici esistenti, sia con la costruzione di un nuovo edificio. Questo è possibile ricorrendo ad un'apposita scheda urbanistica che individua l'oggetto di SUAP e ne disciplina gli interventi introducendo deroghe alla normativa delle zone territoriali omogenee interessate.

Dimostrazione superfici interessate dalla procedura di SUAP

Le aree in proprietà di cui la ditta chiede applicazione di procedura SUAP ai sensi dell'art. 4 L.R. 55/2012 sono così descritte:	Zto del vigente P.R.G.	Superficie mq
	F c/113	895
	F b/68	8.055
Totale mq		8.950

Standard 10% del lotto da reperire entro la medesima superficie in proprietà ai sensi art. 31 LR 11/2004 *	mq	895
Riposizionamento standard per intervento precedente ai sensi dell'art. 3 L.R. 55/2012 rif. PCD/0001/2014 (10% del lotto relativo) **	mq	142
Totale standard da reperire ai sensi dell'art. 31 LR 11/2004	mq	1037

Area disponibile per intervento edilizio	mq	7913
---	-----------	-------------



* Ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004, tale superficie richiede uno standard del 10% che va reperito entro la superficie medesima : $8.950 \times 10\% = \text{mq } 895$ da riservare a standard.

** Ai sensi dell'art. 31 della LR 11/2004, vengono riposizionati gli standard reperiti col permesso di costruire PCD/0001/2014 in quanto previsti in un'area occupata dal nuovo fabbricato in progetto. La superficie da riposizionare è calcolata sul 10% del lotto di pertinenza del fabbricato ovvero: $1.412 \text{ (lotto pertinenza PCD/1/2014)} \times 10\% = \text{mq } 142$ da riservare a standard. Tale superficie viene reperita nel lotto all'interno della scheda SUAP n°1

Schema grafico di localizzazione delle aree a standard da conferire al patrimonio comunale.



 Area a standard reperite ai sensi dell'art. 31 L.R. 11/2004

All'interno del perimetro individuato dalla scheda speciale n. 1, valgono le Norme tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale art. 6 e 6.2 nonché la seguente disciplina speciale in deroga:

- a) possono essere realizzate strutture a ponte che sovrappassano via Campania, atte ad ospitare soli vani tecnici, purché con altezza libera da piano stradale all'intradosso del solaio di almeno 5,00 m; per i pilastri che sorreggono le strutture a ponte come sopra definite, la distanza dalle strade può essere ridotta fino a 5,00 m; la valutazione sull'adeguatezza dell'altezza libera e sulla collocazione dei pilastri è subordinata al conforme favorevole parere dei competenti servizi comunali;
- b) il fronte dell'edificio deve comunque rispettare la distanza di minima di 10 m dalla strada;
- c) comportano nuova procedura di SUAP le varianti al progetto edilizio che modificano il perimetro individuato dalla specifica scheda, i contenuti della presente disciplina e la localizzazione dell'area a standard di cui all'art. 31 della L.R. 11/2004, individuata nella parte SUD-EST dell'ambito, in adiacenza alla limitrofa Z.T.O. Fc/113;
- d) come risulta dagli elaborati relativi alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), dev'essere inserita idonea fascia di mitigazione ambientale e paesaggistica, con caratteristiche adeguate sia per costituire punto di sosta per la fauna, sia per schermare eventuali recinzioni. Le dimensioni e le altre caratteristiche, anche delle essenze vegetali autoctone da utilizzare, costituiscono parte integrante dell'istanza per ottenere l'atto abilitativo edilizio e sono da concordare con i competenti Servizi del Comune.

La Variante comporta, la modifica dei seguenti elaborati di P.R.G:

Norme Tecniche di Attuazione, alle quali viene allegata la *Scheda Speciale SUAP n. 1*

Tavola 24.2 a scala 1/5000

Tavola 25.29 a scala 1/2000

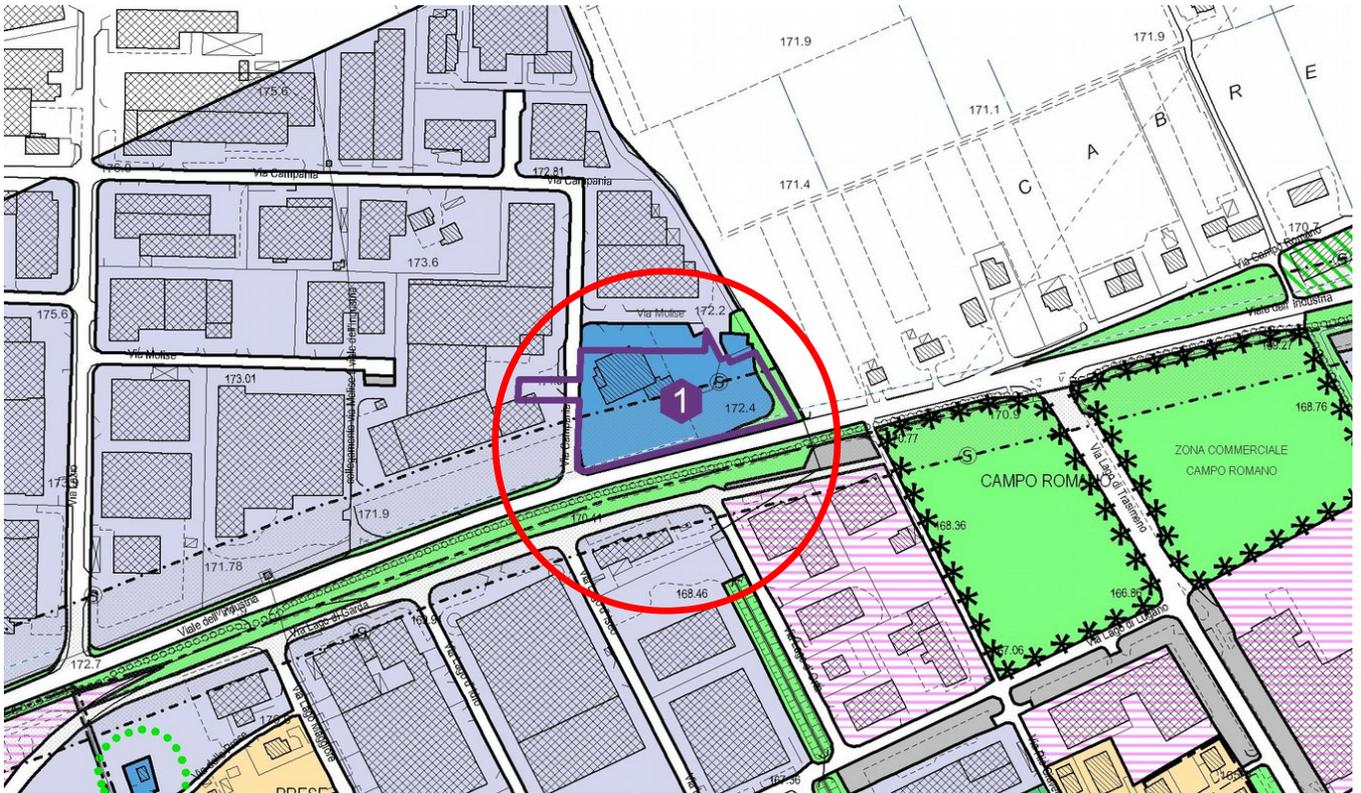


Tavola 24.2 a scala 1/5000 (estratto)

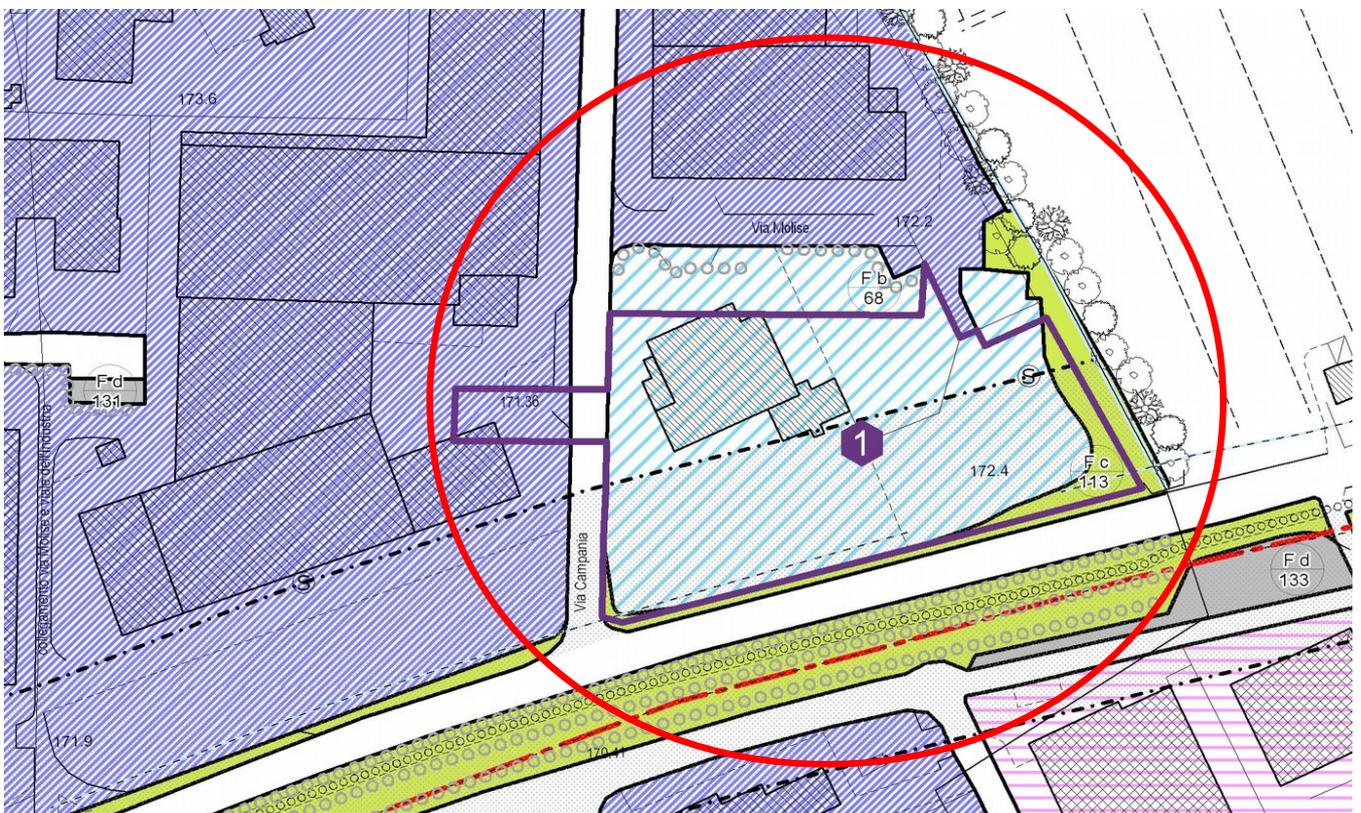


Tavola 25.29 a scala 1/2000 (estratto)

A SEGUITO PROCEDURA SUAP

(estratto dall'elaborato di P.R.G. *verifica della capacità insediativa residenziale teorica*)

(...) Nella tabella seguente, sono leggibili nella prima colonna il tipo di zona territoriale, nella seconda il numero totale in metri quadrati, all'interno del piano, della superficie territoriale della zona.

(...)

La capacità insediativa teorica:

Istruzione	mq. 232.926	
Interesse comune	mq. 856.276	<i>attuali</i>
Parcheggi	mq. 250.212	
Verde pubblico	mq. 698.965	<i>attuali</i>
Verde sportivo	mq. 536.641	
TOTALE	mq. 2.575.020	<i>attuali</i>

a cui aggiungiamo 464.546 metriquadrati considerando un 50% di area a servizio delle perequate, per complessivi 3.030.441 metriquadrati; diviso 30mq/ab di servizi complessivi, previsti dalla Legge, otteniamo una capacità insediativa teorica di 101.014 abitanti.

L'attuazione dell'intervento con procedura SUAP comporta una minore disponibilità di aree a standard:

Totale superficie d'intervento	mq	8.950
Totale standard da reperire ai sensi dell'art. 31 LR 11/2004	mq	1.037
Superficie disponibile per l'intervento edilizio	mq	7.913

Per cui sottraendo tale superficie ai complessivi 3.030.441 metriquadrati (3.030.441-7.913); diviso 30mq/ab di servizi complessivi, previsti dalla Legge, otteniamo una capacità insediativa teorica di 100.750 abitanti.

Tali riduzioni non incidono significativamente rispetto alla capacità insediativa teorica come sopra calcolata e saranno definitivamente recepite all'interno del Piano degli Interventi (PI).