

Spett.le **COMUNE DI MONTEGALDA (VI)**
alla c.a **Sindaco**
Responsabile U.T.C.

Noventa Vicentina, febbraio 2023

Oggetto: **PARERE DI VARIANTE URBANISTICA AL P.I. – PIANO DEGLI INTERVENTI DI MONTEGALDA RELATIVA ALLA RICHIESTA DI PROVVEDIMENTO UNICO - ARTT. 7 E 8 DEL DPR 160/2010 E ART. 4, LR 55/2012 PER AMPLIAMENTO PRODUTTIVO – DITTA BORROMEO DESIGN SRL – FGF INDUSTRY SPA – PRATICA SUAP 02466760283-06062022-1531.**

INDICE

| | |
|---|-----------|
| 1. OGGETTO DI PARERE DI VARIANTE AL P.I. | 2 |
| 2. ANALISI URBANISTICA DELLE PREVISIONI DEL P.R.C. VIGENTE DI MONTEGALDA | 2 |
| 2.1 Previgente P.R.G. – Piano Regolatore Comunale | 2 |
| 2.2 P.A.T. – Piano di Assetto del Territorio | 4 |
| 2.3 P.I. – Piano degli Interventi | 13 |
| 2.3.1 Classificazione di PI | 13 |
| 2.3.2 N.T.O. – Norme Tecniche Operative di PI | 14 |
| 2.3.3 Verifica carico insediativo aggiuntivo vigente di PI | 17 |
| 2.3.4 Verifica area a servizi vigente di PI | 20 |
| 3. PARERE VARIANTE AL P.I. | 21 |
| 3.1 Contenuti e modifiche della Variante al PI | 22 |

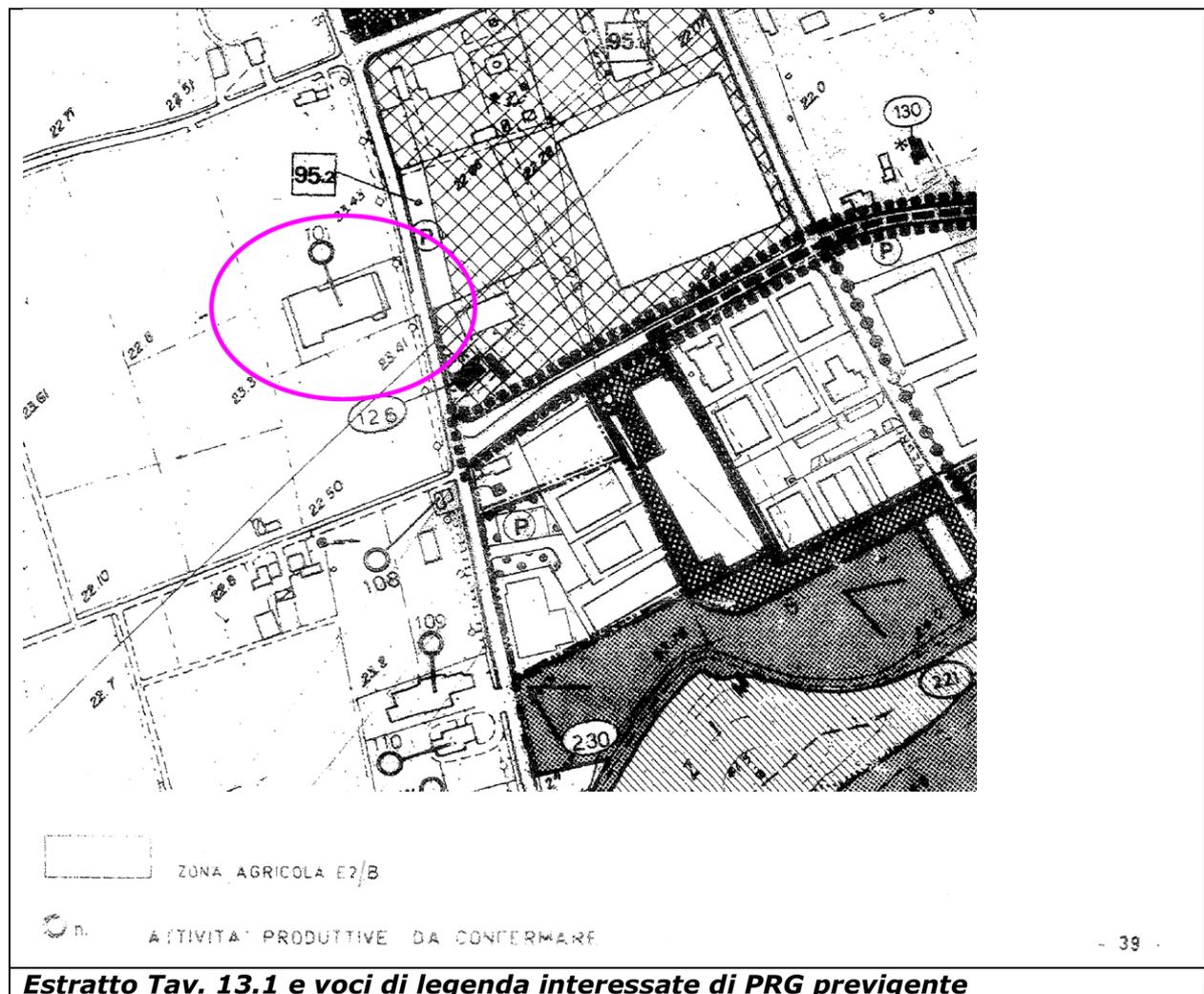
1. OGGETTO DI PARERE DI VARIANTE AL P.I.

Oggetto del presente parere di Variante al P.I. – Piano degli Interventi di Montegalda (VI) è la **Richiesta di Provvedimento Unico** relativa ad un intervento di edilizia produttiva realizzabile in variante allo strumento urbanistico generale (art.7-8 del D.P.R. n.160/2010 e art. 4 L.R. n.55/2012) per i lavori di "AMPLIAMENTO DI UN CAPANNONE PER ATTIVITA' PRODUTTIVA" presentata dalla ditta BORROMEO DESIGN SRL – FGF INDUSTRY SPA – Pratica SUAP 02466760283-06062022-1531, in riferimento a quanto previsto nel parere tecnico comunale del 02.02.2023 per la Convocazione della Conferenza dei servizi decisoria.

2. ANALISI URBANISTICA DELLE PREVISIONI DEL P.R.C. VIGENTE DI MONTEGALDA

2.1 Previgente P.R.G. – Piano Regolatore Comunale

Il fabbricato esistente con area di pertinenza in esame era classificato dal previgente P.R.G. – Piano Regolatore Comunale in **Zona agricola E2/B** e come **attività produttiva da confermare** di cui all'art. 39 delle NTA.



Studio Associato Zanella – pian. terr.le, urb. e ambientale Alice Zanella

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

art. 39**Attività produttive esistenti nelle Z.T.O.: A, B, C, E**

Le attività produttive esistenti nelle Z.T.O. A, B, C, E sono individuate con appositi simboli nel P.R.G.

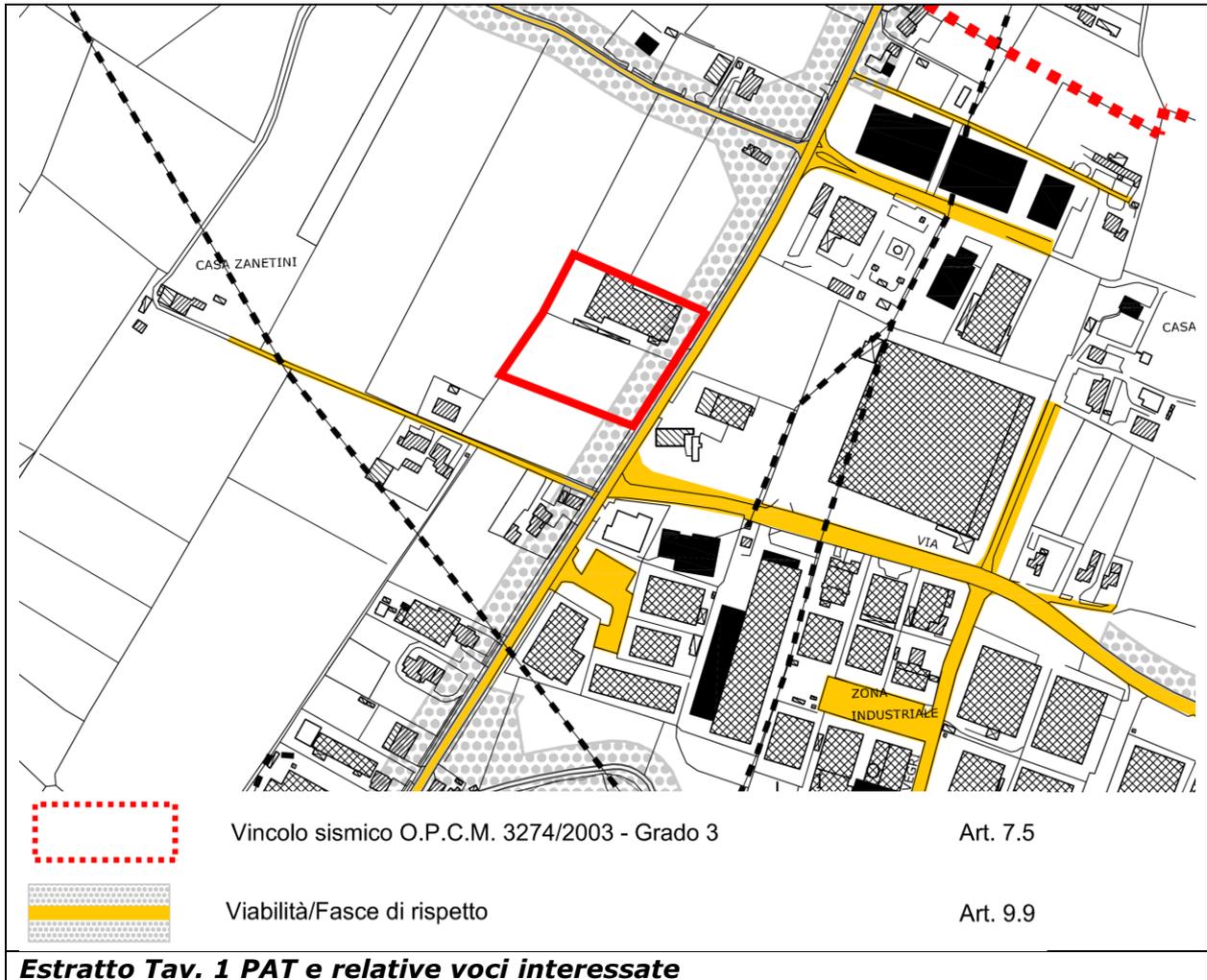
- 1) le attività produttive da confermare possono proseguire l'attività avvalendosi, in quanto applicabile, delle facoltà concesse dalla L.R. del 5 marzo 1987 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni. In questi casi, nell'occasione di ampliamenti e ristrutturazioni si applicano in quanto compatibili i parametri edificatori della zona D2 con l'esclusione della residenza, peraltro limitatamente all'area di pertinenza al momento dell'adozione del presente P.R.G. e comunque l'ampliamento non dovrà superare l'80% della superficie coperta esistente con un limite massimo di 250 mq. di superficie utile di calpestio e/o mc. 1.000 di volume occupata dall'attività; nelle Z.T.O. A, B, C, ai sensi dell'art. 41 del P.T.R.C., gli ampliamenti delle attività produttive non devono comunque superare, compreso l'esistente, il volume di 1.000 mc. e la superficie utile di calpestio di mq. 250, con indice di copertura inferiore a 0.50 mq./mq.. Gli ampliamenti nelle Z.T.O. A, B, C non sono ammessi per le attività classificate insalubri di 1a e 2a classe (D.M. 05.09.1994); l'altezza degli eventuali ampliamenti non potrà superare quella degli edifici esistenti. Dovrà essere stipulata apposita convenzione, che limiti ad una sola volta l'utilizzo fino al massimo consentito dell'insediamento originario delle facoltà di costruire concesse dal presente articolo, nonché ad altre norme di legge regionali o statali emanate o emanande".
- 2) le attività produttive da bloccare possono proseguire l'attività nei fabbricati esistenti. Potranno subentrare attività compatibili con la destinazione autorizzata dell'edificio ad eccezione di quelle classificate o classificabili insalubri di 1^a e 2^a classe di cui al D.M. 05.09.1994. Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 31, lettere a, b, c, della L.R. 457/78 oltre a modesti ampliamenti, contenuti nei limiti del 10% della superficie lorda di pavimento, finalizzati esclusivamente ad assicurare la funzionalità degli impianti tecnologici e l'adeguamento alle norme igieniche e di sicurezza previsti da specifiche normative di legge, fermo restando il numero delle unità esistenti autorizzate.
- 3) le attività produttive da trasferire sono giudicate dannose per gli insediamenti umani o per l'ambiente in genere. Queste attività devono essere trasferite entro cinque anni dall'entrata in vigore del P.R.G., all'interno delle aree produttive previste dal P.R.G. stesso. Nei relativi edifici e nelle aree di pertinenza sono ammesse le sole opere di manutenzione ordinaria. Per le attività esistenti nel perimetro dei Piani Particolareggiati di Montegalda e Colzè, si rinvia alle prescrizioni di detti Piani.
- 4) Le attività produttive con intervento codificato sono individuate nelle schede di intervento (tav. 16) redatte ai sensi dell'art. 30 della L.R. n° 61/85, i cui parametri edificatori sono riportati nelle schede tecniche eseguite per ogni singola attività da tav. 16.1. a tav. 16.3. L'altezza degli ampliamenti non potrà superare quella degli edifici esistenti. Dovrà essere stipulata apposita convenzione, che limiti ad una sola volta l'utilizzo delle facoltà di costruire concesse dal presente articolo, nonché ad altre norme di legge regionali o statali emanate o emendande. L'agibilità dei nuovi ampliamenti è subordinata al completamento delle aree a standards previste nella scheda.

Estratto NTA PRG previgente – art. 39

2.2 P.A.T. – Piano di Assetto del Territorio

Il P.A.T. vigente indica l'area e fabbricato in oggetto come:

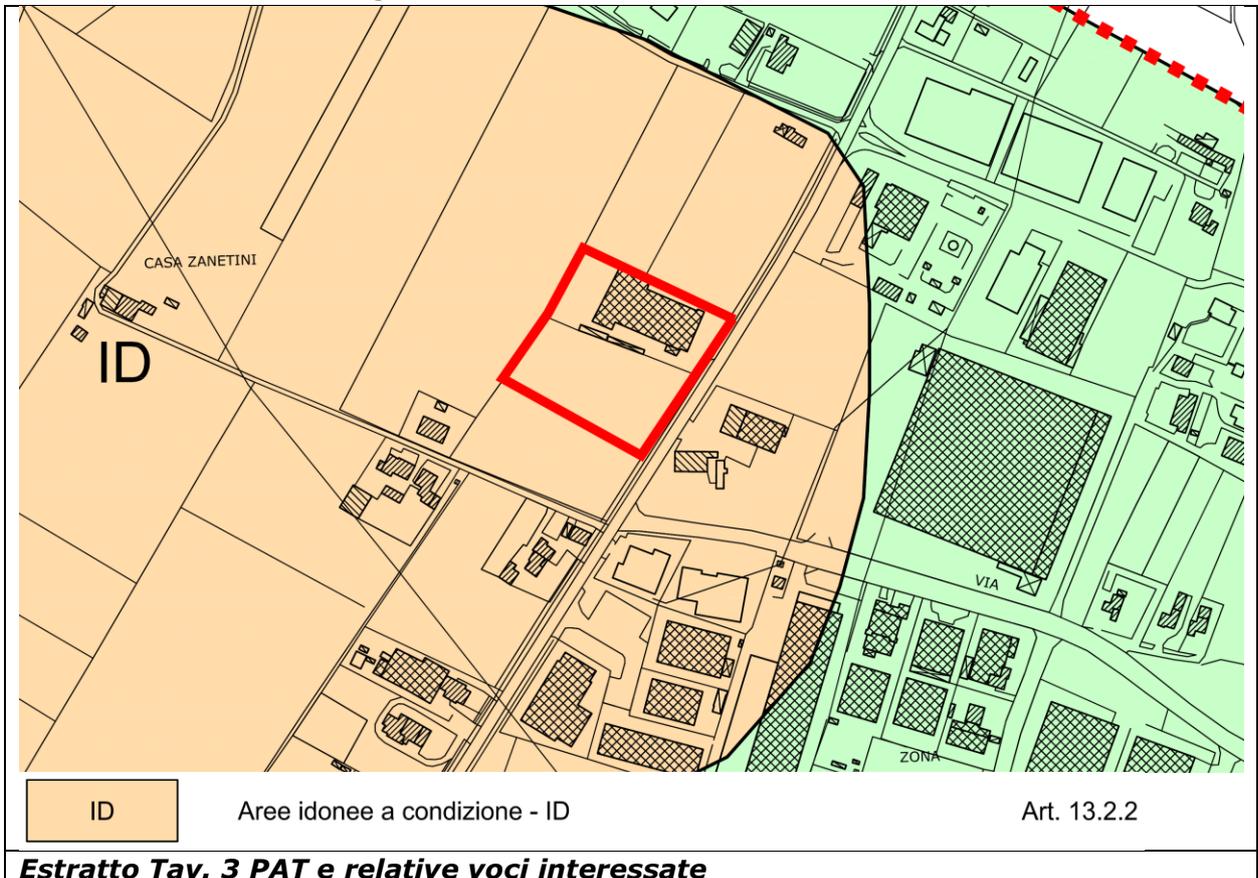
- **Tav. 1 Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale:** interamente ricadente in vincolo sismico, grado 3, art.7.5 delle N.T. e parzialmente ricadente all'interno della fascia di rispetto stradale (S.P. 21 via Zocco), art.9.9 delle N.T. del P.A.T.



- **Tav.2 Carta delle Invarianti:** nessun elemento



- **Tav.3 Carta delle Fragilità:** area idonea a condizione - ID, art.13.2.2 delle N.T.



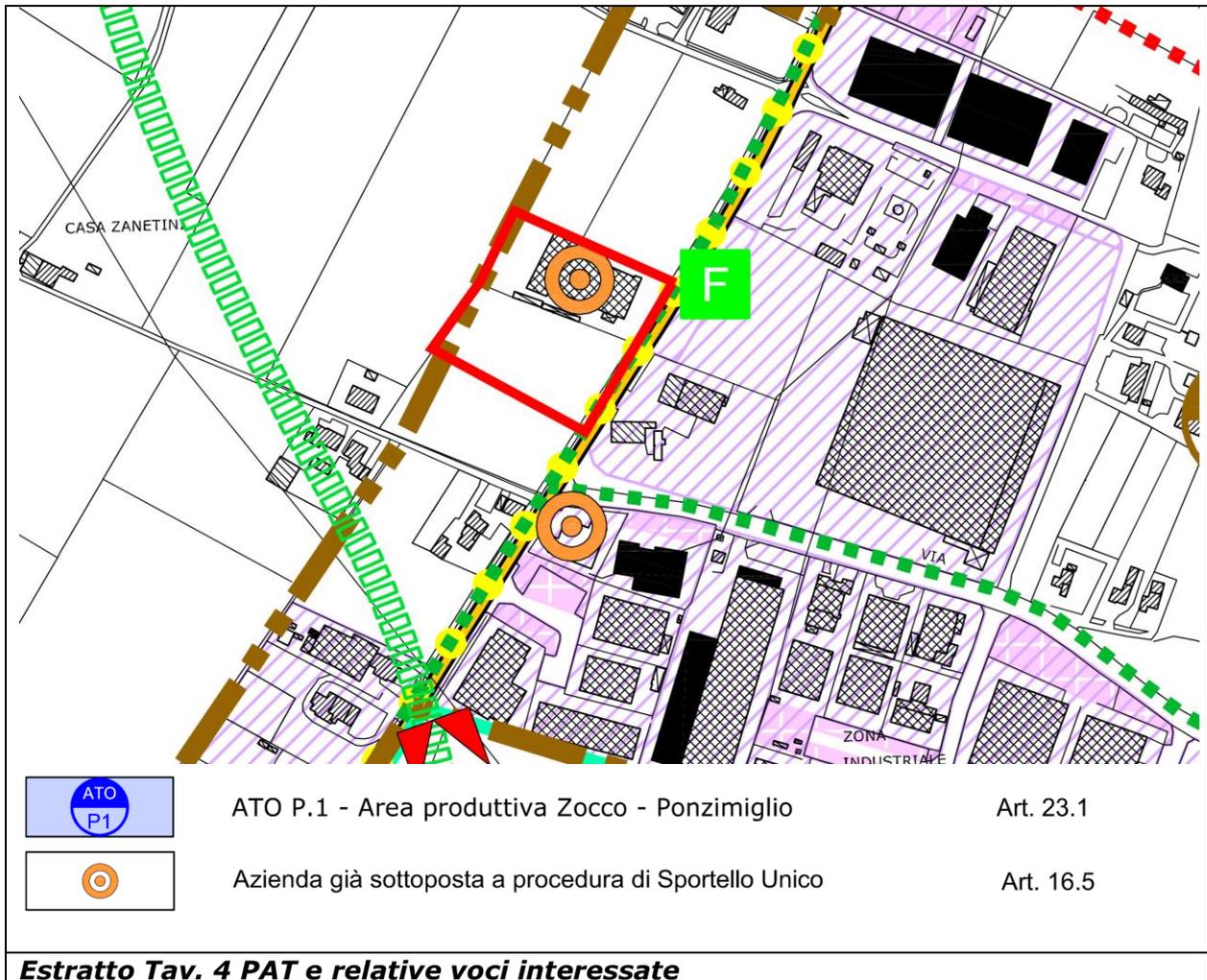
Studio Associato Zanella – pian. terr.le, urb. e ambientale Alice Zanella

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

- **Tav.4 Carta delle Trasformabilità:** in ATO P1 - Area produttiva Zocco Ponzimiglio, art.23.1 N.T. e come Azienda già sottoposta a procedura di Sportello Unico - art. 16.5 delle NT.



Si riportano qui di seguito gli **estratti degli artt. di N.T. – Norme Tecniche di PAT** interessanti l'area e fabbricato oggetto di analisi evidenziando in **giallo** le parti salienti.

Art. 16.13 Criteri per gli interventi per le attività produttive in zona impropria

Rif. Legislativo: L.R. 11/2004, art. 37

Rif.: Tav. – Carta della trasformabilità

Direttive

Il PI individua le attività produttive esistenti in zona impropria, conferma o modifica la disciplina di quelle già individuate dal PRG vigente e ne valuta la compatibilità rispetto:

1. alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
2. agli eventuali impatti esercitati sul contesto naturalistico-ambientale;
3. alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
4. alla dotazione di opere di urbanizzazione.

Rispetto a tale valutazione il PI indica anche le attività da eliminare/trasferire in quanto incompatibili con il contesto.

Per le attività da eliminare/trasferire il PI disciplina i criteri e le modalità dell'eliminazione/trasferimento, anche utilizzando gli strumenti di cui all'art. 17, lettera "i" della L.R. 11/2004 e nel rispetto di quanto previsto dagli artt. 16.10, 16.11, 16.12 sulla *Perequazione urbanistica, Credito edilizio e Compensazione urbanistica* delle presenti norme.

L'eventuale modifica delle utilizzazioni in atto dovrà risultare compatibile con le funzioni indicate dal PAT, eliminando o riducendo gli impatti sull'ambiente circostante, e in particolare sugli insediamenti residenziali.

Per le attività esistenti da confermare, il PI ne definisce la disciplina stabilendo le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento, subordinate, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, fino ad un massimo del 50% della superficie coperta esistente dell'attività e, nel caso di ampliamento della superficie territoriale dell'area di pertinenza, non oltre la quota di carico insediativo aggiuntivo produttivo previsto dal PAT specificatamente destinata a tali ampliamenti della attività produttive fuori zona di cui all'art. 24 – *Riepilogo dimensionamento ATO e Standard. art. 31, L.R. 11/2004* che segue. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive.

In particolare relativamente alle diverse attività produttive in zona impropria site lungo via Zocco, prospicienti la zona produttiva esistente a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale, indicate già dal PRG vigente come *Attività produttive esistenti nelle Zone A, B, C, E* di cui all'art. 39 delle relative N.T.A. in quanto localizzate appunto in zona agricola, che necessitano di una pianificazione di sistemazione, riqualificazione e organizzazione e riconoscimento delle effettive destinazioni in essere, il PI nell'ambito di una progettazione unitaria definisce, aggiorna ed implementa la relativa specifica disciplina stabilendo le possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento mediante:

- o riconversione a zona propria nel rispetto delle destinazioni e del carico insediativo aggiuntivo previsti per l'ATO P1 di appartenenza;
- o conferma di attività produttiva fuori zona. In tal caso gli adeguamenti tecnologici o di ampliamento previsti dovranno essere sempre fino ad un massimo del 50% della superficie coperta esistente dell'attività e, nel caso di ampliamento della superficie territoriale dell'area di pertinenza, non oltre la quota di carico insediativo aggiuntivo produttivo previsto dal PAT specificatamente destinata a tali ampliamenti della attività produttive fuori zona di cui all'art. 24 – *Riepilogo dimensionamento ATO e Standard. art. 31, L.R. 11/2004* che segue o, in caso di ulteriori ampliamenti necessari, ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive) e dovranno essere subordinati, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante.

Il PI può inoltre stabilire il trasferimento delle attività produttive fuori zona (inteso come superficie territoriale comprensiva dell'area pertinenziale) all'interno o in adiacenza a Zone proprie classificate, anche in deroga ed in aggiunta ai limiti di cui al PTCP, nel rispetto del dimensionamento del PAT precisato all'art. 24 – *Riepilogo dimensionamento ATO e standard, art. 31, LR 11/2004* che prevede che prevede appunto una specifica quota di carico insediativo aggiuntivo produttivo riservata esclusivamente agli eventuali trasferimenti di attività produttive fuori zona. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive.

Fintantoché il P.I. non disciplinerà le attività produttive fuori zona ai sensi di quanto previsto dal presente articolo, è consentito quanto previsto dal PRG vigente.

Art. 20.1 Dimensionamento

Il PAT è dimensionato, per il decennio 2013 – 2022, considerando le esigenze, in termini di nuova edificabilità, rispetto a:

- a) Residenza;
- b) commercio/direzionale del residenziale,
- c) industria/artigianato;
- d) commerciale/direzionale del produttivo.

Le nuove potenzialità edificatorie (carico insediativo aggiuntivo) e gli standard urbanistici da soddisfare vengono indicate per ogni singolo ATO.

Il PAT viene dimensionato:

- sulla base delle esigenze abitative ipotizzate per il decennio 2013 – 2022, facendo riferimento ai dati demografici forniti dal Comune, alle dinamiche di trasformazione territoriale in corso di redazione ed ai calcoli effettuati, per l'ottenimento dello sviluppo e incremento demografico del Comune;
- tenendo conto della capacità insediativa residua del PRG vigente (*Programmato di PRG* – art. 16.4).

Si rimanda alla Relazione di progetto per una migliore spiegazione e precisazione.

Il fabbisogno complessivo, che si traduce in un carico insediativo aggiuntivo, è indicato per ogni singola ATO di cui agli articoli seguenti.

Tale carico insediativo aggiuntivo è comprensivo dell'edificabilità residua prevista dal PRG vigente (*Programmato di PRG* – art. 16.4), escludendo quella legata a strumenti urbanistici attuativi o progetti in fase di realizzazione, ovvero approvati e/o convenzionati. Sono inoltre escluse dal carico insediativo aggiuntivo, per le attività produttive, le zone già destinate a tale funzione all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali/produttive.

Per la **residenza**, in particolare:

- il PI potrà aumentare o diminuire il volume specifico assegnato ai singoli ATO di una quantità non maggiore del 10%, nel rispetto del dimensionamento massimo complessivo indicato dal PAT;
- in aggiunta al fabbisogno abitativo calcolato, sono comunque consentiti gli ampliamenti funzionali agli alloggi esistenti alla data di adozione del PAT (fino ad un massimo di 50 mc per unità edilizia), senza incrementi del numero di unità immobiliari, che vengono definiti dal PI per migliorare la qualità abitativa e funzionale degli immobili.

Per le **attività produttive** esistenti, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo calcolato, -nel caso di attività produttive in zona impropria di cui all'art. 16.13 delle presenti norme, il PAT prevede:

- una quota aggiuntiva specificatamente destinata ad eventuali adeguamenti e/o ampliamenti di dette attività;
- una ulteriore quota aggiuntiva specificatamente riservata ad eventuali trasferimenti di dette attività all'interno o in adiacenza a zone proprie classificate;

nei modi e nelle quantità specificate agli artt. 16.13 e 24 a cui si rimanda.

In sede di PI relativamente al **carico insediativo aggiuntivo produttivo** indicato nelle specifiche Tabelle delle ATO ai sensi di quanto consentito dal PTCP si potrà valutare, secondo le esigenze produttive e socio economiche del momento la localizzazione più opportuna dell'ampliamento consentito, anche se non indicato puntualmente dal presente PAT, che dovrà comunque essere sempre in contiguità del consolidato produttivo esistente di cui all'art. 16.1 ed indicato come "ampliabile" o "non ampliabile" dal PTCP;

Inoltre il PAT specifica che il fabbisogno complessivo di nuovi spazi per attività produttive è composto indicativamente da:

- una percentuale del 30% per spazi per il commercio e il direzionale di servizio al produttivo (rappresentati dal commercio all'ingrosso e direzionale in senso stretto) che va a collocarsi in ambiti funzionali specializzati produttivi ed è comprensivo della capacità insediativa residua del P.R.G. vigente (al netto dei progetti o piani attuativi approvati e convenzionati);
- una percentuale del 70% per spazi per il produttivo in genere (industria – artigianato).

Tale suddivisione indicativa, che potrà essere meglio precisata in sede di PI, sempre nel rispetto del totale carico insediativo aggiuntivo e degli standards di legge, è riportata alle specifiche Tabelle del carico insediativo dell'ATO interessata.

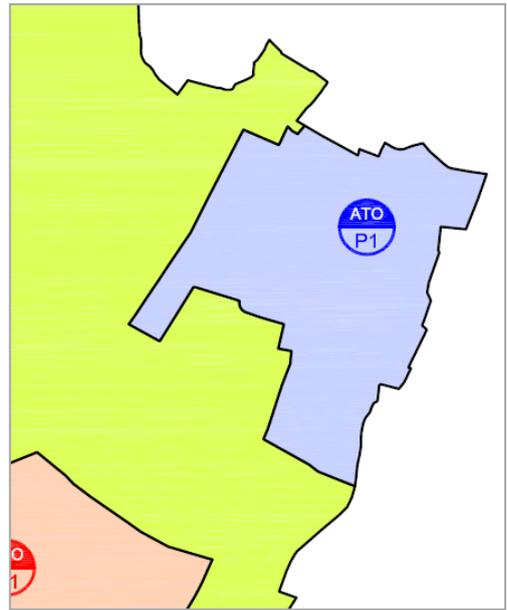
Art. 23.1 - A.T.O. P.1 – Area produttiva Zocco-Ponzimiglio

Par. 23.1.1 - Identificazione

Superficie territoriale: 740.625 mq

L'ATO P.1 è localizzato ai confini est del Comune, lontano dagli insediamenti residenziali, lungo via Zocco, via del Lavoro, via Ponzimiglio e via dell'Artigianato e costituito principalmente:

- a) dalla zona industriale – commerciale - artigianale esistente e relative possibili espansioni indicate dal PAT ai sensi del PTCP, localizzata principalmente ad est di via Zocco, in via Ponzimiglio, in via Del Lavoro e in via dell'Artigianato;
- b) dall'area lungo e ad ovest di via Zocco, pressoché prospiciente alla zona produttiva di cui alla lett. a) sopra, rappresentata da diversi fabbricati a destinazione prevalentemente produttiva e commerciale, classificati dal vigente PRG come *Attività produttive esistenti nelle Zone A, B, C, E* di cui all'art. 39 delle relative N.T.A. in quanto localizzati in zona agricola e disciplinati all'art. 16.13 - *Criteri per gli interventi per le attività produttive in zona impropria* a cui si rimanda;
- c) da alcune aziende già sottoposte a procedura di SUAP (art. 16.5);
- d) dai percorsi n. 9 *Montegaldella – Montegalda – Grisignano – Camisano* e n. 10 *ciclabile Ponzimiglio* di cui all'art. 18.2.



Par. 23.1.2 - Accessibilità

L'ATO P.1 è accessibile principalmente dalla SP 21 Grimana – via Zocco e da via del Lavoro, via Ponzimiglio e via dell'Artigianato.

Par. 23.1.3 - Funzioni attribuite

Utilizzazioni e funzioni esistenti e previste dalla strumentazione urbanistica vigente. In particolare è consentito:

- a. l'insediamento di attività artigianali ed industriali, nonché attività commerciali e di complemento alle attività produttive, agroindustriali;
- b. eventuali funzioni "rare" necessarie alle imprese, quali la ricerca, l'innovazione, il marketing, la finanza ecc.;
- c. piccole e medie strutture di vendita;
- d. centro Servizi all'impresa, attività ricettive legate prevalentemente al turismo d'affari;
- e. funzioni residenziali per il proprietario o per il personale di custodia delle attività produttive;
- f. funzioni di pubblico interesse.

Par. 23.1.4 - Dimensionamento ATO P.1

| Carico insediativo aggiuntivo A.T.O. P.1 | | | |
|---|-------------|-----------|-----------------------------------|
| Residenziale | 0,00 | mc | |
| Commercio - Direzionale (del residenziale) | 0,00 | mc | 0,00 mq (S.L.P.) |
| Industria - Artigianato | | | 39.887,91 mq |
| Commerciale - Direzionale (del produttivo) | | | 17.094,82 mq |
| Totale carico insediativo aggiuntivo | 0,00 | mc | 56.982,72 mq |
| Abitante teorico | | | |
| | | | 249 mc |
| Abitanti Residenti | | | 121 |
| Abitanti teorici aggiunti | | | 0 |
| Totale Abitanti teorici | | | 121 |
| Dotazione minima di aree per servizi relativamente alla residenza | | | |
| 30 mq/abitante teorico | | | |
| Aree per servizi aggiuntive | | | 0 mq |
| Aree per servizi complessive (compreso l'esistente) | | | 3.630 mq |
| Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Commercio e Direzionale | | | |
| 100 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento (S.L.P.) | | | |
| Aree per servizi aggiuntive per commercio e direzionale | | | 17.095 mq |
| Dotazione minima di aree per servizi relativamente a Industria e Artigianato | | | |
| 10 mq ogni 100 mq di superficie delle singole zone | | | |
| Aree per servizi aggiuntive per industria e artigianato | | | 3.989 mq |
| TOTALE STANDARD URBANISTICI RICHIESTI | | | |
| Aree per servizi aggiuntive | | | 21.084 mq |
| Aree per servizi totali (compreso l'esistente) | | | 24.714 mq |

Si specifica che il carico insediativo produttivo aggiuntivo totale previsto per l'ATO P.1 pari a **56.982,72 mq** è costituito:

- dall'ampliamento consentito per la Zona produttiva esistente, che il PTCP in Tav. 4.1.b ed ai sensi all'art. 67 delle Norme la indica come *area produttiva ampliabile*, pari al 10% della superficie territoriale esistente di 311.636,89 mq e pertanto di **31.163,69 mq**;
- dal possibile recupero e ricollocazione della superficie produttiva attualmente classificata dal PRG vigente come ZTO D4 agroindustriale in via Vegri e indicata dal PAT come *Azione di riqualificazione e/o riconversione n. 2 - Zona agroindustriale in via Vegri* di cui all'art. 16.6.2 che precede di sup. terr. di 23.471,85 mq ed il relativo ampliamento consentito dal PTCP pari al 10 % delle sup. terr. (essendo indicata dallo stesso in Tav. 4.1.b come *area produttiva ampliabile* ai sensi dell'art. 67 delle relative norme) pari a 2.347,19 mq, e pertanto di totali mq totali di **25.819,04 mq**.

Per le attività produttive fuori zona si rimanda a quanto previsto dall'art. 16.13 - *Criteri per gli interventi per le attività produttive in zona impropria* e al successivo art. 24 - *Riepilogo dimensionamento ATO e Standard*, art. 31, L.R. 11/2004.

Art. 20.4 - Limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zona con destinazione diversa da quella agricola e quantità massima di consumo di suolo – L.R. 14/2017 e DGRV 668/2018

Utilizzo della zona agricola

Il P.A.T. determina, per il Comune, il limite quantitativo massimo della zona agricola trasformabile in zone con destinazione diversa quella agricola:

- 1) Superficie Agricola Utilizzata (**S.A.U.**) comunale esistente: **13,7945 kmq**
- 2) Superficie Territoriale Comunale (S.T.C.): 17,700 kmq
- 3) Rapporto S.A.U. / S.T.C. = 77,93% > 61,3%
- 4) **Superficie massima S.A.U. trasformabile nel decennio** = 13.794.513 mq x 1,3% = **179.329 mq**

| Comune | S.T. (QC) Kmq | | SAU kmq | Sup. trasformabile mq |
|-----------------|------------------|------------------|----------------|-----------------------------|
| Montegalda (VI) | 17,700 | ISTAT | 14,182 | |
| | | Calcolata | 13,7945 | 179.329 |

Disposizioni generali

Il PAT stabilisce che la quantità di Zona agricola massima trasformabile fissata (179.329 mq) viene incrementata del 10% pari a 179.329 mq + 17.933 mq = **197.262 mq**.

Il suddetto incremento trova motivazioni soprattutto sugli obiettivi strategici di P.A.T. descritti nella Relazione di Progetto al cap. 1 e sulle considerazioni di carattere demografico e urbanistico di cui al capitolo 2.2 che giustifica il fabbisogno abitativo del Comune di Montegalda.

In sede di PI, il dimensionamento del PAT dovrà essere monitorato, dal momento della sua adozione in Consiglio Comunale, predisponendo un apposito Registro Fondiario e della Produzione edilizia volumetrica, con la specificazione della superficie utilizzata e sottratta alla SAU del nuovo volume assentito e realizzato.

Eventuali nuove disposizioni regionali in merito a nuove metodologie di calcolo per la definizione della Zona agricola massima trasformabile potranno essere recepite e modificare la superficie trasformabile sopra definita senza che ciò comporti variante al P.A.T.

Con la Variante n. 1 al PAT di adeguamento sul contenimento del consumo di suolo ai sensi della L.R. 14/2017 e della D.G.R.V. 668/2018 vengono riportate le seguenti norme.

1. Il valore della SAT sopra determinato è intervenuto per la verifica della compatibilità del quantitativo di suolo consumabile assegnato al Comune di Montegalda dalla D.G.R. 668/2018, verificato e confermato con la Var. n. 1 di PAT, con il residuo effettivo di S.A.U. Trasformabile del P.A.T., come previsto e richiesto dalla stessa D.G.R.V. 668/2018 (vedi Elaborato 2.1 - Relazione Var. 1 PAT).
2. Il PAT ai sensi della LR 11/2004, art. 13, comma 1, lett. f) determina la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo in applicazione del provvedimento della Giunta regionale deliberato con D.G.R.V. 668/2018 di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a) della LR 14/2017.
3. La Var. 1 di PAT recepisce le nuove disposizioni regionali di cui alle L.R. 14/2017 e D.G.R.V. 668/2018 sul contenimento di consumo di suolo mediante:
 - a) l'individuazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. e), LR 14/2017, aggiornata secondo le indicazioni e gli schemi esemplificativi forniti al Capitolo 3 dell'Allegato B alla D.G.R. 668/2018, nella Tavola degli *Elaborati grafici progettuali* di PAT n. 5.5 con le modalità specificate nella Relazione della var. 1 PAT (Elab. 2.1);
 - b) stabilendo la quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo, in 16,82 ettari, confermando il quantitativo stabilito dalla D.G.R. 668/2018.
4. In relazione al quantitativo massimo di suolo stabilito alla lettera b) del punto 3 sopra, il Piano degli Interventi definisce le modalità operative per contabilizzare il consumo di suolo, ai sensi l'articolo 2, comma 1, lett. c) della L.R.14/2017, il quale prevede specificatamente che il calcolo del consumo di suolo si ricava dal bilancio tra l'incremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale, scavo o rimozione, che ne compromettano le funzioni eco – sistemiche e le potenzialità produttive, e le superfici rinaturalizzate, ovvero ripristinate a superficie naturale e seminaturale. Pertanto la

Studio Associato Zanella – pian. terr.le, urb. e ambientale Alice Zanella

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

quantità di consumo di suolo determinata potrà avere eventuali variazioni dovute a interventi di "compensazione ecologica" di cui all'art. 2, comma 1, lett. l) della LR 14/2017. A tal fine, è demandata al PI la costituzione e l'aggiornamento di apposito registro per la contabilizzazione del consumo di suolo.

5. Negli ambiti di urbanizzazione consolidata (AUC) di cui alla lettera a) del punto 3, sono sempre consentiti gli interventi edilizi ed urbanistici nel rispetto dei parametri e delle modalità di intervento del PI, in deroga alla quantità massima di superficie naturale e seminaturale che può essere interessata da consumo di suolo sopra determinata.
6. Sono sempre consentiti in deroga al limite stabilito dal precedente punto 3, lett. b) gli interventi di cui all'art. 12 della L.R. 14/2017.

Art. 24 - Riepilogo dimensionamento ATO e Standard, art. 31, L.R. 11/2004

| Ambiti Territoriali Omogenei | Superficie Territoriale | Incremento Demografico al 2022 | | | Carico Insediativo Aggiuntivo Residenziale | | | Carico Insediativo Aggiuntivo Produttivo | | Standard Urbanistici Aggiuntivi | | | Riepilogo Standard Urbanistici | | | |
|------------------------------|-------------------------|--------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--|----------------------|--|---|---|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|---|---------------------------|------------------------------------|-----------------|
| | | Residenti | Abitanti teorici aggiuntivi | Totale Abitanti Teorici | Residenziale | | Commerciale Direzionale del residenziale | Commerciale Direzionale del produttivo (pari a 30%) | Industriale Artigianale pari a 70% del Tot) | Residenziali Aggiuntivi | Commerciale Direzionale | Industriale Artigianale | Residenziali Complessivi compresi esistenti | Totale Standard Richiesti | Standards Esistenti e previsti PRG | |
| | | | | | Volume | Sup. lorda Pavimento | | | | | | | | | | Superficie Zona |
| | | mq | n. | n. | n. | mc | mc | mq | mq | mq | mq | mq | mq | mq | mq | mq |
| Montegalda | A.1 | 12.702.321 | 1.460 | 188 | 1.648 | 46.675 | 11.669 | 3.646 | 166 | 387 | 5.640 | 3.812 | 39 | 49.440 | 53.291 | 51.624 |
| | A.2 | 2.075.088 | 8 | 0 | 8 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 240 | 240 | 30.452 |
| | A.3 | 1.181.495 | 108 | 0 | 108 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3.240 | 3.240 | 6.799 |
| | R.1 | 823.921 | 1.372 | 429 | 1.801 | 106.685 | 26.671 | 8.335 | 0 | 0 | 12.870 | 8.335 | 0 | 54.030 | 62.365 | 131.209 |
| | R.2 | 177.115 | 317 | 143 | 460 | 35.687 | 8.922 | 2.788 | 0 | 0 | 4.290 | 2.788 | 0 | 13.800 | 16.588 | 20.472 |
| | P.1 | 740.625 | 121 | 0 | 121 | 0 | 0 | 0 | 10.053 | 23.458 | 0 | 10.053 | 2.346 | 3.630 | 16.029 | 38.209 |
| Totale | 17.700.565 | 3.386 | 760 | 4.146 | 189.047 | 47.262 | 14.769 | 10.219 | 23.844 | 22.800 | 24.988 | 2.385 | 124.380 | 151.753 | 278.697 | |

In aggiunta al carico insediativo aggiuntivo produttivo totale previsto di **57.534 mq** (dati dalla somma di Commerciale Direzionale del produttivo + Industriale Artigianale di cui alla tabella sopra) si prevedono:

- **11.506,80 mq** (pari al 20% del carico insediativo aggiuntivo produttivo totale) riservati esclusivamente ad eventuali trasferimenti previsti dal PI di attività produttive fuori zona (intesi quali superficie territoriale comprensive dell'area pertinenziale - vedi artt. 16.13 e 20.1 che precedono) all'interno o in adiacenza a zone proprie, anche in deroga ai limiti di cui al PTCP. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive;
- **11.506,80 mq** (pari al 20% del carico insediativo aggiuntivo produttivo totale) riservati ad eventuali ampliamenti consentiti dal PI per le attività produttive fuori zona (intesi quali sup. terr. comprensive dell'area pertinenziale), come meglio specificato all'art. 16.13 e all'art. 20.1 che precedono. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive.

Studio Associato Zanella – pian. terr.le, urb. e ambientale Alice Zanella

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

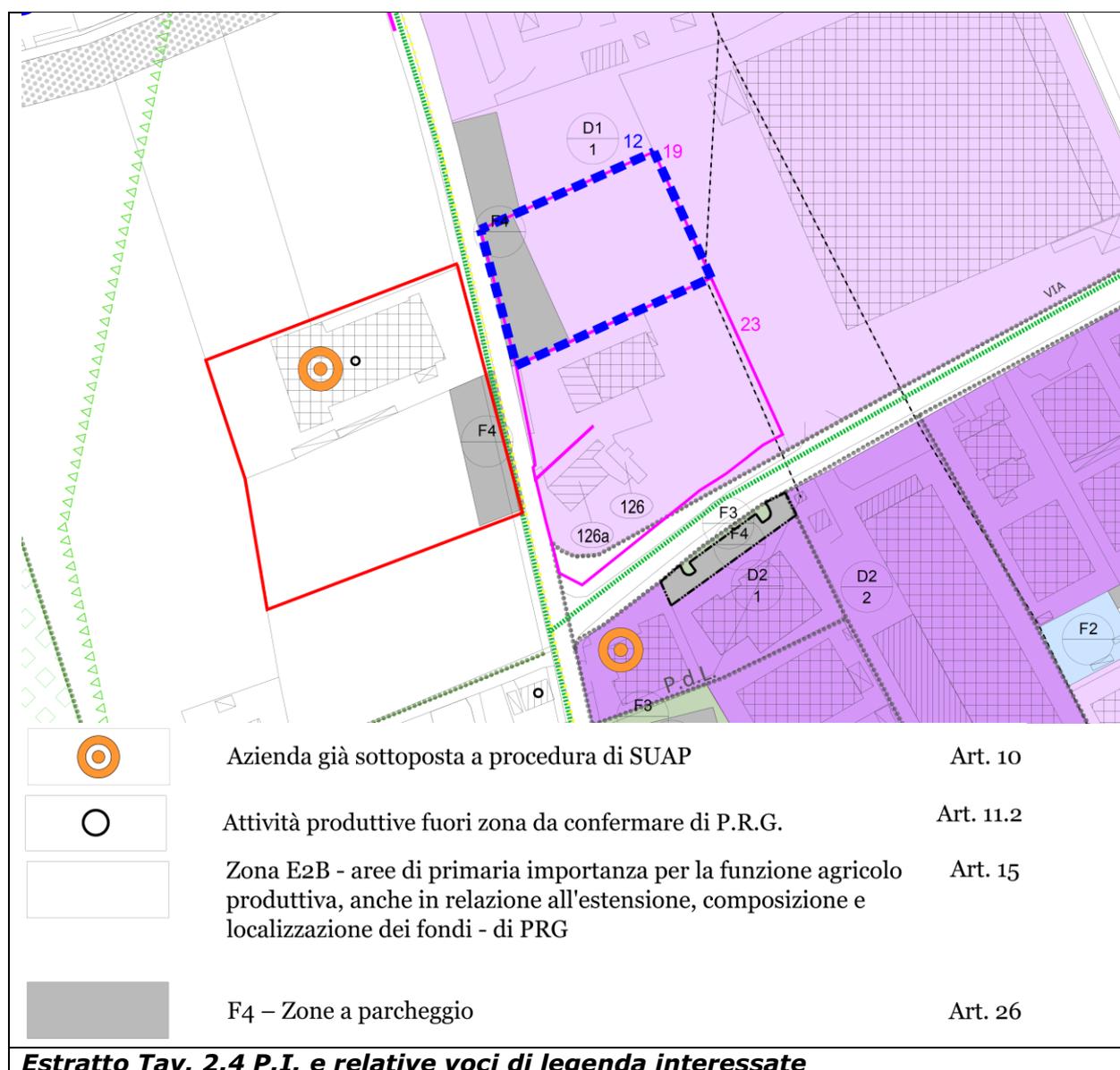
✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

2.3 P.I. – Piano degli Interventi

2.3.1 Classificazione di PI

Il P.I. – Piano degli interventi vigente classifica:

- l'area:
 - parte come **Z.T.O. Agricola tipo E2B** aree di primaria importanza per la funzione agricolo produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei fondi di PRG - art. 15 NTO
 - parte come **Z.T.O. "F4" - Zone a parcheggio** - art.26 NTO
- il fabbricato esistente come:
 - **Azienda già sottoposta a procedura SUAP**, art. 10 NTO;
 - **Attività produttiva fuori zona da confermare di PRG**, art. 11.2 NTO.



Studio Associato Zanella – pian. terr.le, urb. e ambientale Alice Zanella

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

Parallelamente a via Zocco, il P.I. individua il *Percorso ciclopedonale n.9. Montegaldella-Montegalda-Grisignano- Camisano*, art.46.2 NTO e le *Piste ciclabili di secondo livello PTCP art. 46.2 NTO*, trattasi di piste ciclabili di recente realizzazione.

2.3.2 N.T.O. – Norme Tecniche Operative di PI

Si riportano qui di seguito gli **estratti degli artt. di N.T.O. – Norme Tecniche di Attuazione di P.I.** interessanti l'area e fabbricato oggetto di analisi.

Art. 10 Aree già sottoposte a procedura di S.U.A.P.

Nelle tavole di progetto vengono indicate le aziende già assoggettate a procedura di S.U.A.P. - Sportello Unico per le Attività Produttive per le quali è fatto salvo quanto relativamente approvato. L'applicazione della procedura dello sportello unico per le attività produttive di cui al D.P.R. n.160/2010 "Regolamento per la semplificazione e il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive ai sensi dell'art. 38, comma 3, del D.L. n.112/2008, convertito con modificazioni dalla L. 133/2008", dovrà avvenire secondo il dettato normativo della L.R. n.55/2012, ed in coerenza con i criteri generali delle circolari regionali in materia. Gli interventi disciplinati mediante Sportello unico per le attività produttive sono consentiti in aggiunta al carico insediativo definito dal P.A.T. per ciascun ATO. Ai sensi dell'art. 8 della L.R. 55/2012 che, in particolare, abroga il comma 7 bis 2 dell'art. 48 della L.R. 11/2004, sono possibili mediante procedura SUAP anche localizzazioni di nuove attività produttive e non solo, quindi, ampliamenti, trasferimenti, ecc. di attività esistenti. Tutti gli interventi autorizzati ai sensi della normativa per lo Sportello Unico saranno oggetto di monitoraggio da parte della Regione alla quale il comune dovrà trasmettere un apposito elenco riportante, per ciascun tipo di intervento, il volume o la superficie autorizzati. Successive modifiche alla normativa di riferimento prevarranno sulle presenti norme mediante automatica applicazione della legge. La procedura S.U.A.P. è applicabile su tutto il territorio comunale; in sede di Variante al PI potranno eventualmente essere individuate aree ove escludere l'applicazione del SUAP.

Art. 11 Attività produttive fuori zona

Il P.I., ai sensi di quanto consentito dal P.A.T. ed in particolare agli artt. 16.13, 20.1 e 24 delle relative Norme, individua nelle Tavole le attività produttive esistenti non agricole localizzate in zona impropria distinguendo con apposita grafia:

a) Attività produttive fuori Zona di P.R.G.:

- le **attività da confermare, da bloccare, da trasferire** alle quali è associata una specifica disciplina ai sensi della L.R.11/1987, recepite dal P.R.G. previgente e tuttora localizzate in aree con classificazione urbanistica diversa dalla ZTO propria produttiva di tipo D;
- le **attività produttive con intervento codificato** disciplinate nelle schede di intervento redatte ai sensi dell'art. 30 della L.R. n° 61/85, i cui parametri edificatori sono riportati nelle stesse schede eseguite per ogni singola attività, di cui all'"Elaborato 3.2.a Attività produttive fuori zona con intervento codificato di PRG

b) Attività produttive fuori Zona di P.I.: il presente PI non individua nuove Attività produttive fuori zona di P.I.; mediante Variante di PI, qualora saranno individuate, saranno normate ai sensi del presente articolo e indicate nelle Tavole rinviando a quanto specificatamente previsto nelle relative schedature che saranno inserite nel nuovo elaborato che sarà nominato 3.2.b Attività produttive fuori zona di PI.

Le attività produttive fuori zona sono pertanto individuate con grafia nelle Tavole, disciplinate dal presente articolo e in alcuni casi schedate con apposita numerazione.

All'interno delle aree riconosciute come *Attività produttive fuori zona* gli interventi ammessi, i limiti e le quantità sono quelli stabiliti caso per caso e riportati nelle apposite schede (Elab. 3.2), allegate a far parte integrante delle presenti NTO.

La disposizione degli spazi a verde, alberature e parcheggi eventualmente riportata nelle schede è indicativa e potrà essere modificata a seguito di più approfondite analisi:

- dello stato di fatto;
- delle specifiche esigenze dell'azienda.

I progetti di ampliamento dell'attività produttiva dovranno includere anche la sistemazione dell'area scoperta di pertinenza. Prima del rilascio del permesso di costruire dovrà essere stipulata con il

Studio Associato Zanella – pian. terr.le, urb. e ambientale Alice Zanella

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

Comune una apposita convenzione con i contenuti di cui alla DGRV n. 2045 del 19 novembre 2013 "Approvazione delle linee guida per l'omogenea redazione della convenzione e indicazioni per la compilazione della scheda per il monitoraggio, artt. 5 e 6, L.R. 55/2012, deliberazione / Cr 103/2013" e allegata all'elaborato 3.2.a.

Gli interventi edilizi non potranno comportare il frazionamento dell'attività produttiva esistente. Quando non diversamente previsto dalle norme delle attività, all'interno delle aree riconosciute come *Attività produttive fuori zona* gli interventi ammessi, i limiti e le quantità sono regolati dalla normativa sullo Sportello Unico per le Attività Produttive, L.R. 55/2012 e ss.mm.ii.

Art. 11.1 Dimensionamento

Ai sensi dell'art. 16.13 delle NT di PAT, il PI per le attività esistenti da confermare può dare la possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento, subordinandole, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, fino ad un massimo del 50% della superficie coperta esistente dell'attività e, nel caso di ampliamento della superficie territoriale dell'area di pertinenza, non oltre la quota di carico insediativo aggiuntivo produttivo previsto dal PAT specificatamente destinata a tali ampliamenti della attività produttive fuori zona di cui all'art. 24 delle NT di PAT. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive.

Il PI può inoltre stabilire il trasferimento delle attività produttive fuori zona (inteso come superficie territoriale comprensiva dell'area pertinenziale) all'interno o in adiacenza a Zone proprie classificate, anche in deroga ed in aggiunta ai limiti di cui al PTCP, nel rispetto del dimensionamento del PAT precisato all'art. 24 delle NT (e qui sotto riportato) che prevede appunto una specifica quota (11.506,80 mq) di carico insediativo aggiuntivo produttivo riservata esclusivamente agli eventuali trasferimenti di attività produttive fuori zona. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive.

Come specificato all'art. 24 delle NT di PAT, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo produttivo totale previsto di PAT (art. 24 delle NT) di **57.534 mq** si possono prevedere:

- **11.506,80 mq** (pari al 20% del carico insediativo aggiuntivo produttivo totale) riservati esclusivamente ad eventuali trasferimenti previsti dal PI di attività produttive fuori zona (intesi quali superficie territoriale comprensive dell'area pertinenziale – vedi artt. 16.13 e 20.1 NT di PAT) all'interno o in adiacenza a zone proprie, anche in deroga ai limiti di cui al PTCP. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive;
- **11.506,80 mq** (pari al 20% del carico insediativo aggiuntivo produttivo totale) riservati ad eventuali ampliamenti consentiti dal PI per le attività produttive fuori zona (intesi quali sup. terr. comprensive dell'area pertinenziale), come meglio specificato all'art. 16.13 e all'art. 20.1 delle NT di PAT. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive.

Art. 11.2 Attività produttive fuori zona di PRG

Il PI recepisce le attività produttive fuori zona di PRG (ad eccezione di quelle lungo via Zocco oggetto di riclassificazione in zona propria D2/A ai sensi dell'art. 16.13 delle NT di PAT, come meglio specificato all'art. 9.2.2 delle presenti norme, indicandole nelle Tavole grafiche e facendo salva la relativa norma qui di seguito riportata.

Le attività produttive esistenti nelle Z.T.O. A, B, C, E sono individuate con appositi simboli nel P.I.

- 1) le **attività produttive da confermare** possono proseguire l'attività avvalendosi, in quanto applicabile, delle facoltà concesse dalla ex L.R. del 5 marzo 1987 n. 11 e successive modifiche ed integrazioni. In questi casi, l'ampliamento non dovrà superare il 50 % della superficie coperta esistente con un limite massimo di 250 mq. di superficie utile di calpestio e/o mc. 1.000 di volume occupata dall'attività; nelle Z.T.O. A, B, C, ai sensi dell'art. 41 del P.T.R.C., gli ampliamenti delle attività produttive non devono comunque superare, compreso l'esistente, il volume di 1.000 mc. e la superficie utile di calpestio di mq. 250, con indice di copertura inferiore a 0.50 mq./mq.. Gli ampliamenti nelle Z.T.O. A, B, C non sono ammessi per le attività classificate insalubri di 1a e 2a classe (D.M. 05.09.1994); l'altezza degli eventuali ampliamenti non potrà superare quella degli edifici esistenti. Dovrà essere stipulata apposita convenzione, che limiti ad una sola volta l'utilizzo fino al massimo consentito dell'insediamento originario delle facoltà di costruire concesse dal presente articolo, nonché ad altre norme di legge regionali o statali emanate o emanande".

Studio Associato Zanella – pian. terr.le, urb. e ambientale Alice Zanella

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

- 2) le **attività produttive da bloccare** possono proseguire l'attività nei fabbricati esistenti. Potranno subentrare attività compatibili con la destinazione autorizzata dell'edificio ad eccezione di quelle classificate o classificabili insalubri di 1a e 2a classe di cui al D.M. 05.09.1994. Sono consentiti gli interventi di cui all'art.3, comma 1, lettere a, b, c, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. oltre a modesti ampliamenti, contenuti nei limiti del 10% della superficie lorda di pavimento, finalizzati esclusivamente ad assicurare la funzionalità degli impianti tecnologici e l'adeguamento alle norme igieniche e di sicurezza previsti da specifiche normative di legge, fermo restando il numero delle unità esistenti autorizzate.
- 3) le **attività produttive da trasferire** sono giudicate dannose per gli insediamenti umani o per l'ambiente in genere. Queste attività devono essere trasferite all'interno delle aree produttive previste dal P.I. stesso.
Nei relativi edifici e nelle aree di pertinenza sono ammesse le sole opere di manutenzione ordinaria.
Per le attività esistenti nel perimetro dei Piani Particolareggiati di Montegalda e Colzè, si rinvia alle prescrizioni di detti Piani.
- 4) le **attività produttive con intervento codificato** sono individuate nella Tavole grafiche ai sensi dell'ex art. 30 della L.R. n° 61/85, i cui parametri edificatori sono riportati nelle schede tecniche eseguite per ogni singola attività riportate nell'Elab. 3.2.a.
L'altezza degli ampliamenti non potrà superare quella degli edifici esistenti.
Dovrà essere stipulata apposita convenzione (con i contenuti di cui alla DGRV n. 2045 del 19 novembre 2013 "Approvazione delle linee guida per l'omogenea redazione della convenzione e indicazioni per la compilazione della scheda per il monitoraggio, artt. 5 e 6, L.R. 55/2012, deliberazione / Cr 103/2013" - vedi Bozza di Convenzione di cui Allegato B della D.G.R.V. 2045 del 19.11.2013 allegata all'Elaborato 3.2.a.), che limiti ad una sola volta l'utilizzo delle facoltà di costruire concesse dal presente articolo, nonché ad altre norme di legge regionali o statali emanate o emendande.
L'agibilità dei nuovi ampliamenti è subordinata al completamento delle aree a standards previste nella scheda.

Eventuali modifiche di quanto consentito per le *attività produttive fuori zona di PRG* potranno essere previste previa Variante di P.I., sottoscrizione di accordo o atto da allegare all'Elaborato n. 4 di PI e di assoggettabilità a relativa perequazione, sempre valutando la compatibilità rispetto:

1. alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
2. agli eventuali impatti esercitati sul contesto naturalistico - ambientale;
3. alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
4. alla dotazione di opere di urbanizzazione.

Ai sensi dell'art. 16.13 delle Norme di P.A.T. recepito all'art. 11.1 che precede, ulteriori ampliamenti previsti rispetto a quanto consentito dal previgente P.R.G. e riconfermato dal P.I., potranno essere consentiti in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo previsto dal P.A.T., sempre previa Variante di P.I., con sottoscrizione di accordo o atto da allegare all'Elaborato n. 4 di PI e con assoggettabilità a relativa perequazione, fino ad un massimo del 50% della superficie coperta esistente dell'attività e non oltre la quota di carico insediativo aggiuntivo produttivo previsto dal PAT specificatamente destinata a tali ampliamenti della attività produttive fuori zona di cui all'art. 11.1 che precede, e in misura non superiore a 1.500 mq.

Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari superiori all'50% di cui al precedente comma, si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività Produttive, sempre da assoggettare a specifica perequazione.

La richiesta di ampliamento eventualmente previsto dalla normativa o dalla specifica Scheda (Elab. 3.2.a), se non ancora attuato, dovrà essere assoggettata a relativa perequazione in sede di permesso a costruire, e potrà essere presentata entro 5 anni dalla vigenza del primo P.I., trascorsi i quali nelle aree oggetto del presente articolo saranno ammissibili solo interventi di ristrutturazione edilizia. Su apposita richiesta dell'interessato, l'amministrazione comunale potrà concedere proroghe ai termini suesposti trascorsi e prevedere eventuali modifiche alla Scheda o alla normativa, previa Variante di P.I. con sottoscrizione di apposito Atto o Accordo da allegare all'Elaborato 4 e assoggettabilità a specifica perequazione.

Per gli interventi previsti dalla normativa o dalle specifiche schede (Elab. 3.2.a) prima del rilascio del permesso di costruire, dovrà essere stipulata con il Comune una apposita convenzione con i contenuti di cui alla DGRV n. 2045 del 19 novembre 2013 "Approvazione delle linee guida per l'omogenea redazione della convenzione e indicazioni per la compilazione della scheda per il monitoraggio, artt. 5

Studio Associato Zanella – pian. terr.le, urb. e ambientale Alice Zanella

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

e 6, L.R. 55/2012, deliberazione / Cr 103/2013" (vedi Bozza di Convenzione di cui Allegato B della D.G.R.V. 2045 del 19.11.2013 allegata all'Elaborato 3.2.a).

È fatto salvo quanto previsto dalla normativa generale di cui al precedente art. 11.

Art. 11.3 Attività produttive fuori zona di P.I.

Il P.I., ai sensi degli artt. 16.13, 20.1 e 24 delle Norme di P.A.T., può:

- individuare e nominare puntualmente ulteriori attività produttive fuori zona esclusivamente su fabbricati esistenti dalla data di adozione del Primo PI;
- modificare o integrare quanto già previsto per le attività produttive fuori zona di PRG.

previe:

a. redazione di Variante di P.I. che preveda:

- nel caso di nuova individuazione, redazione di specifica schedatura per la disciplina degli interventi consentiti da inserire all'Elaborato 3.2.b *Attività produttive fuori zona di PI* e corrispondente individuazione nelle Tavole di PI;
- nel caso di modifica/integrazione di quelle già individuate, modifica delle specifiche Schedature di cui all'elaborato 3.2.a e/o disciplina nelle presenti NTO e dell'individuazione nelle Tavole di PI;
- sottoscrizione di accordo o atto da allegare all'Elaborato 4;
- assoggettabilità a relativa perequazione;
- consentendo, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo previsto dal P.A.T., possibili ampliamenti fino comunque ad un massimo del 50% della superficie coperta esistente dell'attività e non oltre la quota di carico insediativo aggiuntivo produttivo previsto dal PAT specificatamente destinata a tali ampliamenti della attività produttive fuori zona di cui all'art. 11.1 che prece e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq, da assoggettare a sottoscrizione di apposito atto o accordo da allegare all'Elaborato 4 e alla specifica perequazione. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari superiori all'50% del limite suddetto, si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive, sempre da assoggettare a specifica perequazione;

b. valutando la compatibilità rispetto:

1. alla tipologia specifica di attività, allo stato degli impianti e agli eventuali effetti di disturbo provocati sugli insediamenti presenti;
2. agli eventuali impatti esercitati sul contesto naturalistico - ambientale;
3. alle condizioni di accessibilità e agli effetti sul traffico;
4. alla dotazione di opere di urbanizzazione;

c. consentendo possibili ampliamenti fino ad un massimo del 50% della superficie coperta esistente dell'attività e non oltre la quota di carico insediativo aggiuntivo produttivo previsto dal PAT specificatamente destinata a tali ampliamenti della attività produttive fuori zona di cui all'art. 11.1 che prece e, comunque, in misura non superiore a 1.500 mq. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari superiori all'50% suddetto, si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive.

Il primo PI non individua nuove Attività produttive fuori zona di P.I.; mediante Variante di PI, qualora saranno individuate, saranno indicate nelle Tavole rinviando a quanto specificatamente previsto nelle relative schedature che saranno inserite nel nuovo elaborato che sarà nominato 3.2.b *Attività produttive fuori zona di PI*.

È fatto salvo quanto previsto dalla normativa generale di cui al precedente art. 11.

2.3.3 Verifica carico insediativo aggiuntivo vigente di PI

Qui di seguito si riporta la Tabella della verifica vigente di compatibilità del P.I. con il P.A.T. per il carico insediativo aggiuntivo sia residenziale che produttivo desunta dalla Relazione del P.I., la relativa conclusione e il dimensionamento per attività prod. fuori zona.

Studio Associato Zanella – pian. terr.le, urb. e ambientale Alice Zanella

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

| ATO | DIMENSIONAMENTO PAT | | PI | Capacità residua PI |
|--|---|-----------------------|-----------------|---------------------|
| A.1 ambito agricolo – ambientale – paesaggistico di pianura, località Monte Croce e collina vie Zocco - Vegri | residenziale | 46.675,01 mc | 1.882,00 | 44.793,01 |
| | Commercio - Direzionale del resid. | 11.668,75 mc | | 11.668,75 |
| | | 3.646,49 mq | | 3.646,49 |
| | Produttivo (Industria-Artigianato) | 386,52 mq | | 386,52 |
| | Comm.-Dir. del Produttivo | 165,65 | | 165,65 |
| | Tot. Carico insed. aggiuntivo resid. | 58.343,76 mc. | 1.882,00 | 56.461,76 |
| | Tot. Carico Industria-Artigianato-Comm.-Dir. | 552,17 mq. | | 552,17 |
| A.2 ambito agricolo – ambientale – paesaggistico del Bacchiglione | residenziale | 0,00 mc. | | 0,00 |
| | Commercio - Direzionale del resid. | 0,00 mc. | | 0,00 |
| | | 0,00 mq | | 0,00 |
| | Industria-Artigianato-Comm.-Dir. | 0,00 mq. | | 0,00 |
| | Tot. Carico insed. aggiuntivo resid. | 0,00 mc. | | 0,00 |
| Industria-Artigianato-Comm.-Dir. | 0,00 mq. | | 0,00 | |
| A.3.1 ambito agricolo – ambientale – paesaggistico collinare Fogazzaro | residenziale | 0,00 mc. | | 0,00 |
| | Commercio - Direzionale del resid. | 0,00 mc. | | 0,00 |
| | | 0,00 mq. | | 0,00 |
| | Produttivo (Industria-Artigianato) | 0,00 mq. | | 0,00 |
| | Comm.-Dir. del Produttivo | 0,00 | | 0,00 |
| | Tot. Carico insed. aggiuntivo resid. | 0,00 mc. | | 0,00 |
| Tot. Carico Industria-Artigianato-Comm.-Dir. | 0,00 mq. | | 0,00 | |
| A.3.2 ambito agricolo – ambientale – paesaggistico collinare castello di Montegalda | residenziale | 0,00 mc. | | 0,00 |
| | Commercio - Direzionale del resid. | 0,00 mc. | | 0,00 |
| | | 0,00 mq. | | 0,00 |
| | Produttivo (Industria-Artigianato) | 0,00 mq. | | 0,00 |
| | Comm.-Dir. del Produttivo | 0,00 | | 0,00 |
| | Tot. Carico insed. aggiuntivo resid. | 0,00 mc. | | 0,00 |
| Tot. Carico Industria-Artigianato-Comm.-Dir. | 0,00 mq. | | 0,00 | |
| R1 Capoluogo | residenziale | 106.684,80 mc. | | 106.684,80 |
| | Commercio - Direzionale del resid. | 26.671,20 mc. | | 26.671,20 |
| | | 8.334,75 mq | | 8.334,75 |
| | Industria-Artigianato | 0,00 mq. | | 0,00 |
| | Comm.-Dir. Del produttivo | 0,00 mq. | | 0,00 |
| | Tot. Carico insed. aggiuntivo resid. | 133.356,00 mc. | | 133.356,00 |
| Tot. Carico Industria-Artigianato-Comm.-Dir. | 0,00 mq. | | 0,00 | |
| R2 Colzè | residenziale | 35.687,20 mc. | 1.500,00 | 34.187,20 |
| | Commercio - Direzionale del resid. | 8.921,80 mc. | | 8.921,80 |
| | | 2.788,06 mq | | 2.788,06 |
| | Industria-Artigianato | 0,00 mq. | | 0,00 |
| | Comm.-Dir. Del produttivo | 0,00 mq. | | 0,00 |
| | Tot. Carico insed. aggiuntivo resid. | 44.609,00 mc. | 1.500,00 | 43.109,00 |
| Tot. Carico Industria-Artigianato-Comm.-Dir. | 0,00 mq. | | 0,00 | |
| P1 Area produttiva Zocco-Ponzimiglio | residenziale | 0,00 mc. | | 0,00 |
| | Commercio - Direzionale del resid. | 0,00 mc. | | 0,00 |
| | Industria-Artigianato | 39.887,91 mq. | 1.139,00 | 38.748,91 |
| | Comm.-Dir. Del produttivo | 17.094,82 mq. | | 17.094,82 |
| | Tot. Carico Industria-Artigianato-Comm.-Dir. | 56.982,73 mq. | 1.139,00 | 55.843,73 |
| TOTALE | residenziale | 189.047,01 mc. | 3.382,00 | 185.665,01 |
| | Commercio - Direzionale del resid. | 47.261,75 mc. | | 47.261,75 |
| | | 14.769,30 mq | | 14.769,30 |
| | Tot. Carico insed. resid. | 236.308,76 mc. | 3.382,00 | 232.926,76 |
| | Industriale -Artigianale | 40.274,43 mq | 1.139,00 | 39.135,43 |
| | Comm.-Dir. del produttivo | 17.260,47 mq. | | 17.260,47 |
| | Tot. Carico insed. Ind-art.-comm.-direz. | 57.534,90 mq | 1.139,00 | 56.395,90 |

Studio Associato Zanella – pian. terr.le, urb. e ambientale Alice Zanella

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

Come si evince dalla Tabella di cui sopra, la verifica effettuata di compatibilità del P.I. rispetto al P.A.T. relativamente al carico insediativo aggiuntivo, sia residenziale che produttivo, è positiva.

7.1 Dimensionamento per le attività produttive fuori zona

Ai sensi dell'art. 16.13 delle NT di PAT, il PI per le attività esistenti da confermare può dare la possibilità di adeguamenti tecnologici o di ampliamento, subordinandole, dove necessario, alla sistemazione e messa in sicurezza degli accessi, all'integrazione delle opere di urbanizzazione e ai servizi interni previsti per legge, se carenti, alla riqualificazione dell'ambito di pertinenza, alle opere di mitigazione degli impatti visivi, sonori e olfattivi sul contesto circostante, fino ad un massimo del 50% della superficie coperta esistente dell'attività e, nel caso di ampliamento della superficie territoriale dell'area di pertinenza, non oltre la quota di carico insediativo aggiuntivo produttivo previsto dal PAT specificatamente destinata a tali ampliamenti della attività produttive fuori zona di cui all'art. 24 delle NT di PAT. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive.

Il PI può inoltre stabilire il trasferimento delle attività produttive fuori zona (inteso come superficie territoriale comprensiva dell'area pertinenziale) all'interno o in adiacenza a Zone proprie classificate, anche in deroga ed in aggiunta ai limiti di cui al PTCP, nel rispetto del dimensionamento del PAT precisato all'art. 24 delle NT (e qui sotto riportato) che prevede appunto una specifica quota (11.506,80 mq) di carico insediativo aggiuntivo produttivo riservata esclusivamente agli eventuali trasferimenti di attività produttive fuori zona. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive.

Come specificato all'art. 24 delle NT di PAT, in aggiunta al carico insediativo aggiuntivo produttivo totale previsto di PAT (art. 24 delle NT) di **57.534 mq** si possono prevedere:

- **11.506,80 mq** (pari al 20% del carico insediativo aggiuntivo produttivo totale) riservati esclusivamente ad eventuali trasferimenti previsti dal PI di attività produttive fuori zona (intesi quali superficie territoriale comprensive dell'area pertinenziale – vedi artt. 16.13 e 20.1 NT di PAT) all'interno o in adiacenza a zone proprie, anche in deroga ai limiti di cui al PTCP. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive;
- **11.506,80 mq** (pari al 20% del carico insediativo aggiuntivo produttivo totale) riservati ad eventuali ampliamenti consentiti dal PI per le attività produttive fuori zona (intesi quali sup. terr. comprensive dell'area pertinenziale), come meglio specificato all'art. 16.13 e all'art. 20.1 delle NT di PAT. Per eventuali ulteriori ampliamenti che si rendessero necessari si dovrà procedere ai sensi della normativa vigente in materia sullo Sportello Unico per le Attività produttive.

Il presente PI non prevede ampliamenti o trasferimenti delle attività produttive fuori zona che sono state disciplinate all'art. 11 delle NTO e pertanto **il dimensionamento per le attività produttive fuori zona previsto dal PAT e qui descritto rimane invariato.**

2.3.4 Verifica area a servizi vigente di PI

Qui si seguito si riporta la verifica del fabbisogno delle aree a servizi vigente di P.I. desunta dalla Relazione della Var. 1 P.I. – Variante verde.

AREE A SERVIZI DI P.I. – ZONE F

.....
Zone a servizi di Var. 1 PI – Variante verde

| Zone a Servizi e attrezzature previsti dal PI | | mq |
|---|---|----------------|
| F1 | Zone per l'istruzione | 17.458 |
| F2 | Zone per attrezzature di interesse comune | 70.477 |
| F3 | Zone e verde pubblico attrezzate per parco, gioco e sport | 185.631 |
| F4 | Zone a parcheggio | 42.978 |
| Totale | | 316.544 |

VERIFICA FABBISOGNO AREE PER SERVIZI

Con la presente Variante 1 si aggiorna la verifica del fabbisogno di aree per servizi desunta dalla Relazione del primo PI considerata la diminuzione delle ZTO F3 e F4 sopra descritta.

| Verifica del dimensionamento P.I. - Fabbisogno Aree per Servizi | | | | | | | | | | |
|---|--|---|--------|---|--------|---|---------|--------------------------|--------|---------|
| | ab. insediabili (3.395 ab. insediati al 31.05.2020 + 36 ab. insed. PI) | Fabbisogno Servizi per abitanti insediabili | | | | | | | | Totale |
| | | Zone per l'istruzione F1 | | Zone per attrezzature di interesse comune F2 | | Zone attrezzature parco per il gioco e lo sport F3 | | Zone per parcheggi F4 | | |
| | | mq/ab | mq | mq/ab | mq | mq/ab | mq | mq/ab | mq | |
| Fabbisogno per ab. insediabili | 3.431 | 5,0 | 17.154 | 5,0 | 17.154 | 8,0 | 27.446 | 12,0 | 41.168 | 102.921 |
| Servizi previsti PI | | | 17.458 | | 70.477 | | 185.631 | | 42.978 | 316.544 |
| Verifica Fabbisogno Aree per Servizi Differenza tra Previsti PI vigente e Fabbisogno per ab. insediabili PI | | | 304 | | 53.323 | | 158.185 | | 1.810 | 213.623 |
| Abitanti al 31.05.2020 | 3.395 | | | | | | | | | |
| Abitanti insediabili PI | 36 | | | | | | | | | |
| Totale Ab. insediabili di PI | 3.431 | | | | | | | | | |

Come si può constatare dalla Tabella [le aree a servizi pubblici previste dalla Var. 1 P.I., sia distinte nelle diverse ZTO F che nel totale, soddisfano abbondantemente gli abitanti insediabili totali di 3.431 ab., con un surplus di ben 213.623 mq.](#)

Studio Associato Zanella – pian. terr.le, urb. e ambientale Alice Zanella

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 http://www.studiozanella.it

3. PARERE VARIANTE AL P.I.

A seguito delle analisi urbanistiche redatte e sinteticamente riportate al cap. 2 che precede, **gli interventi proposti nel progetto in esame costituisce Variante al P.I. e non al P.A.T. di cui all'art. 4, L.R. 55/2012,**

ed in riferimento a quanto previsto nel parere tecnico comunale del 02.02.2023 per la Convocazione della Conferenza dei servizi decisoria, si esprime parere in merito alle seguenti verifiche:

a. la verifica del carico insediativo aggiuntivo del P.A.T. e del P.I.

DATI:

- Carico insediativo aggiuntivo vigente dell'ATO P1 di appartenenza = 56.982,72 mq previsto di PAT – 25.819,04 mq di recupero e ricollocazione ZTO D4 incluso il relativo ampliamento del 10% – 1.139,00 mq di intervento di P.I. = 30.024,68 mq
- Superficie dell'area di intervento da riclassificare a ZTO D1 industriale e commerciale all'ingrosso n. 2 e da scomputare dall'ATO P1 di appartenenza = 14.687,86 mq reali – sup. ZTO F4 ripristinata di 933,02 mq = 13.754,84 mq – (la superficie di appartenenza del fabbricato esistente, mapp. 67 di 4.960 mq catastali, essendo che era riconosciuto già dal previgente PRG e riconfermato dal PI come *attività produttiva da confermare*) =
= 13.754,84 mq - 4.960 mq = 8.794,84 mq.

Pertanto la verifica del carico insediativo aggiuntivo tra PAT e PI è pari a:

30.024,68 mq - 8.794,84 mq = 21.229,84 mq

Concludendo, il carico insediativo aggiuntivo dell'ATO P1 di appartenenza residuo è pari a = 21.229,84 mq + 25.819,04 mq di recupero e ricollocazione ZTO D4 incluso il relativo ampliamento del 10% = 47.048,88 mq, pertanto **la verifica di compatibilità del carico insediativo aggiuntivo tra PAT e PI è positiva.**

b. la verifica del fabbisogno delle aree a servizi.

La verifica del fabbisogno delle aree a servizi viene aggiornata rispetto a quella ultima della Var. 1 PI – *Variante verde* in considerazione della superficie dell'area a ZTO F4 decaduta e "ripristinata" con disegno leggermente diverso, di sup. pari a 933,02 mq, come da progetto SUAP.

In particolare la **sup. totale comunale delle ZTO F4** con l'aggiornamento della sup. di 933,02 mq della ZTO F4 **è pari a 42.201 mq.**

Considerato che il fabbisogno comunale vigente per ab. insediabili per le ZTO F4 è pari a 41.168 mq , la verifica del fabbisogno delle aree servizi F4 è positiva.

Considerato inoltre che il fabbisogno comunale vigente per ab. insediabili per tutte le ZTO F è pari a 102.921 mq e che gli standards totali comunali previsti

Studio Associato Zanella – pian. terr.le, urb. e ambientale Alice Zanella

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

aggiornati è pari a 315.767 mq, la verifica del fabbisogno di tutte le aree a servizi F è positiva.

c. la verifica del consumo di suolo.

Relativamente alla verifica del consumo di suolo di cui alla L.R. 14/2017 e D.G.R.V. 668/2018 si specifica che **gli interventi della Variante in oggetto sono in deroga al limite di consumo di suolo ai sensi dell'art. 12, comma 1, lett. d), della L.R. 14/2017** essendo 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".

d. l'adeguamento degli elaborati di P.I. e del quadro conoscitivo (Banca dati alfanumerica e vettoriale del P.R.C.).

Per questo tema si rimanda al cap. 3.1 seguente ove vengono specificati i contenuti e le modifiche agli elaborati di PI.

3.1 Contenuti e modifiche della Variante al PI

Vengono qui di seguito esplicitati i contenuti della Variante al PI di recepimento della Richiesta di Provvedimento Unico descritta al cap. 1 precedente e le modifiche conseguenti agli elaborati di PI.

Considerato i seguenti aspetti salienti:

1) il progetto in esame prevede:

- un ampliamento produttivo che è maggiore del 50% della sup. esistente di 2.768,40 mq;
- H max 12,00 m;

2) rispetto agli interventi di cui al provvedimento unico n. 22/2016 del 07.09.2016, è stato attuato solo la parte relativa alle sistemazioni delle aree esterne mentre l'ampliamento dell'attività non è mai stato attuato. Attualmente tale provvedimento è scaduto.

3) A seguito del provvedimento di cui al punto 2 sopra, l'area e fabbricato esistente oggetto del Provvedimento Unico in esame è stato indicato dal PI come:

- Azienda già sottoposta a procedura SUAP, art. 10 NTO;
- parte come Z.T.O. "F4" - Zone a parcheggio - art.26 NTO

Studio Associato Zanella – pian. terr.le, urb. e ambientale Alice Zanella

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

Attualmente l'indicazione di ZTO **F4 è decaduta** essendo decaduto il provvedimento di cui al punto 2, e pertanto le **previsioni vigenti di PI** per il fabbricato ed area pertinenziale oggetto del Provvedimento in esame sono:

- **in Z.T.O. Agricola tipo E2B** aree di primaria importanza per la funzione agricola produttiva, anche in relazione all'estensione, composizione e localizzazione dei fondi di PRG - art. 15 NTO;
- **Attività produttiva fuori zona da confermare di PRG**, art. 11.2 NTO.

si propone di **variare il PI** al fine di recepire la Richiesta di Provvedimento Unico specificata al cap. 1 precedente come segue:

- a) non mantenendo la previsione di Attività produttiva fuori zona da confermare di PRG**, art. 11.2 NTO che prevede la possibilità di ampliamento fino al 50% della sup. coperta ai sensi dell'art. 11.2 delle NTO di PI e ai sensi dell'art. 16.13 delle NT di PAT, in quanto l'ampliamento del progetto in esame è maggiore del 50% della sup. coperta;
- b) prevedendo la riclassificazione** dell'area oggetto di provvedimento catastalmente descritta al Fg. 5, mapp. 224 parte, 167, 67, 169, 171, 173 **da Z.T.O. Agricola tipo E2B a ZTO D1 industriale e commerciale all'ingrosso n. 2** di cui all'art. 9.1 delle NTO, consentito dall'art. 16.13 delle NT di PAT;
- c) prevedendo il ripristino** della ex **ZTO F4 - Zone a parcheggio** aggiornata lievemente nel disegno come indicato dal Progetto in esame in *parcheggio da completare*;
- d) modificando le NTO** prescrivendo **specifica disciplina** per la nuova **ZTO D1/2** con un **nuovo art. 9.1.1** che sostanzialmente reciterà:

La Zona D1/2 è Azienda già sottoposta a procedura SUAP di cui all'art. 10 NTO - PRATICA SUAP 02466760283-06062022-1531 per la quale sono fatte salve e si rimanda alle relative decisioni e conclusioni.

Valgono, oltre a quanto previsto dall'art. 9 che precede, le seguenti norme:

- 1) Destinazioni d'uso ammesse: come da art. 9.1
- 2) tipologia edilizia: edifici isolati od in linea secondo le esigenze produttive;
- 3) superficie minima del lotto: 2.000 mq;
- 4) superficie coperta massima (Sc): come da pratica SUAP;
- 5) altezza massima (H): 12,00 ml;
- 6) numero massimo dei piani: come da pratica SUAP;
- 7) distanza minima dai confini (Dc): 5,00 ml.;
- 8) distanza minima tra fabbricati e corpi di fabbrica (Df): 10,00 ml.;
- 9) distanza minima dal ciglio stradale (Ds): ai sensi del CdS;

Studio Associato Zanella – pian. terr.le, urb. e ambientale Alice Zanella

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>

10)le superfici scoperte devono essere sistemate a verde e parcheggi, dovranno essere poste a dimora essenze arboree nella misura di una ogni 30 mq. di costruzione.

e) modificando le Tavole di PI indicando l'area e fabbricato in esame come:

- stralciando l'indicazione di *Attività produttiva fuori zona da confermare di PRG*, art. 11.2 NTO
- inserendo la nuova ZTO D1/2;
- ripristinando la ex ZTO F4 - *Zone a parcheggio* - art.26 NTO aggiornata lievemente nel disegno come indicato dal Progetto in esame in *parcheggio da completare*;
- inserendo l'indicazione di *Azienda già sottoposta a procedura SUAP*, art. 10 NTO;

f) redigendo la Relazione illustrativa che sostanzialmente sarà composta dai seguenti contenuti:

- specifica del PRC – PAT + PI vigente;
- descrizione sintetica del progetto in esame;
- analisi urbanistica;
- descrizione proposta di variante;
- specifica delle modifiche proposte e degli elaborati modificati;
- verifica carico insediativo aggiuntivo PAT – PI
- verifica del fabbisogno delle aree a servizi;
- verifica del consumo di suolo;
- presa atto delle analisi specialistiche che accompagnano il progetto in esame; in particolare considerato che il progetto è accompagnato da tutte le analisi specialistiche necessarie (V.C.I. - Valutazione di Compatibilità Idraulica, V.I.NC.A. - Valutazione di Incidenza Ambientale, V.A.S. – Valutazione Ambientale Strategica,...) la Variante al PI prenderà atto di tali analisi specialistiche.

g) aggiornando il Q.C. - Banca dati alfanumerica e vettoriale del P.R.C. (P.A.T. – P.I.) contenete l'aggiornamento del Q.C. del P.R.C. e informatizzazione e integrazione dei dati del PI secondo le specifiche tecniche regionali di cui all'allegato A "*Specifiche tecniche per la formazione e l'aggiornamento delle banche dati per la redazione degli strumenti urbanistici generali su carta tecnica regionale e per l'aggiornamento della relativa base cartografica da parte dei Comuni*", del Decreto del Direttore della Unità Organizzativa Urbanistica n. 1 del 06.12.2018, che sarà prodotto dopo l'approvazione della Variante dandone contestualmente atto con la pubblicazione.

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
STUDIO ASSOCIATO ZANELLA
pian. terr. le Alice Zanella
ZANELLA
n° 1546

Studio Associato Zanella – pian. terr.le, urb. e ambientale Alice Zanella

Via Vittime delle Foibe, 74/6 - 36025 - Noventa Vic.na (VI)

☎ 0444 787040 - 📠 0444 787326

✉ info@studiozanella.it 🌐 <http://www.studiozanella.it>