

COMUNE DI ISOLA DELLA SCALA  
Provincia di Verona

PIANO  
GUIDA

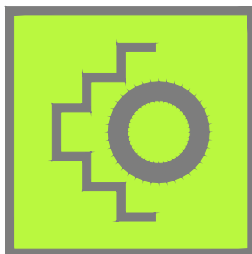
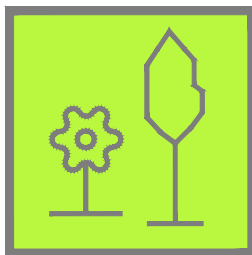
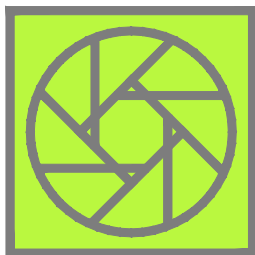
## META DISTRETTO LOGISTICO

ORGANIZZAZIONE DEGLI AMBITI DEI PROGRAMMI COMPLESSI  
"RICERCA E TERZIARIO INNOVATIVO - SVILUPPO  
AGROALIMENTARE - CENTRO INTERMODALE - LOGISTICA PER  
LA FILIERA AGROALIMENTARE E DELL'INNOVAZIONE"

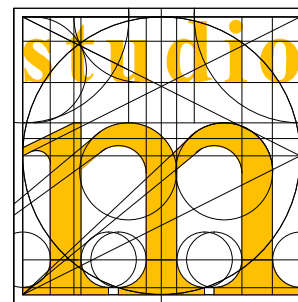
PRONTUARIO NORMATIVO

Elaborato

C



PROGETTAZIONE



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA  
E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

**ANDREA E DANIEL MANTOVANI  
ARCHITETTI**

COLLABORATORI  
pian. terr. Katia Brunelli  
arch. iunior Valentina Mantovani  
arch. Mattia Filippini

Via Valpolicella, 58 - 37029 S. Pietro in Cariano - VR  
tel 045/6801542 fax 045/6801817  
www.mantovanistudio.com mail: a.mantovani@awn.it  
PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it

Progettista

Arch. Andrea Mantovani

Responsabile del Procedimento

Arch. Berto Bertaso

Sindaco

Giovanni Miozzi

dicembre 2015

## **META DISTRETTO LOGISTICO**

Il META DISTRETTO LOGISTICO declina alcune azioni strategiche contenute nell'Allegato N dello Schema Direttore di Riferimento - Polo Logistico a Isola della Scala – previsto dalla Variante n.4 al PAQE e precisamente : “Ambito della Ricerca e del terziario innovativo”, “Ambito per lo sviluppo Agroalimentare”, “Ambito del Centro Intermodale” ed “Ambito della logistica per la filiera Agroalimentare e dell'Innovazione” definiti Programmi Complessi dal PAT e destinati ad attività produttive, industriali, artigianali, direzionali e turistico ricettive e di deposito in genere.

Il compendio areale è stato confermato nel PTCP come Ambito produttivo di interesse provinciale con potenzialità di sviluppo strategico.

## **PIANO GUIDA DI COORDINAMENTO**

Il Piano Guida di Coordinamento è uno strumento intermedio tra le previsioni di PAT e PI, previsto anche dal Piano Regolatore Comunale ( NTO di PI art. 30) finalizzato ad organizzare funzionalmente i Programmi Complessi individuati dal PAT come ambiti della “Ricerca e del Terziario Innovativo”, dello “Sviluppo Agroalimentare”, del “Centro Intermodale” e della “Logistica per la Filiera Agroalimentare” che per complessità di funzioni, ampia dimensione e diversa classificazione urbanistica, necessitano di un modello pianificatorio anticipatore che coordini le trasformazioni senza variare la classificazione delle aree e permetta anche una attuazione per stralci. Il nuovo strumento appare coerente con le indicazioni contenute nelle norme di PTCP dove per ciascun ambito produttivo di interesse provinciale la Provincia e i Comuni interessati redigono uno studio per le specifiche condizioni attuali e le opportunità evolutive anche per stralci di dimensioni che possano considerarsi funzionali,.

Il Piano Guida di Coordinamento del META DISTRETTO LOGISTICO conforma gli interventi del “**Centro Intermodale**” di un “**Polo Logistico**”, del “**Parco Tecno Agroalimentare**” e di un “**Centro Ricerche**” secondo gli indirizzi e le indicazioni contenute nel PAQE e nel PAT.

L'attuazione rimane comunque in capo al Piano Regolatore Comunale con l'attivazione di PI e di successivi PUA, la cui redazione deve comunque rapportarsi alle direttive e prescrizioni contenute nel presente Piano Guida che sintetizza attraverso rappresentazioni grafiche la pianificazione in modo del tutto indicativo. Le aree indicate come nuova viabilità e servizi all'interno degli elaborati non sono da considerarsi come zone omogenee, ma come possibili ubicazioni delle infrastrutture e delle aree a standard da quantificare in sede di PI / P.U.A..

## **CENTRO INTERMODALE**

Le aree sono già classificate dallo strumento urbanistico vigente come ZONA D5 CENTRO INTERMODALE di Isola della Scala di cui di seguito si riporta la relativa normativa.

Trattasi di zone destinate a nuovi insediamenti ed infrastrutture destinate a Centro intermodale. (Aree destinate alla realizzazione di un terminal intermodale per il trasporto combinato non accompagnato, per l'interscambio strada rotaia di unità quali le casse mobili, i semi rimorchi intermodali o i container).

E' ammessa la costruzione di:

1. strutture e manufatti edilizi di qualsiasi tipo per le attività della logistica integrata e delle attività trasportistiche per l'intermodalità e per l'integrazione delle funzioni;
2. strutture e manufatti edilizi a supporto delle attività di cui al punto precedente;
3. abitazioni all'interno dell'area e delle diverse sottozone per i custodi in ragione di un massimo di mc.600/cad;
4. mense aziendali, bar, tavole calde, attrezzature per l'associazionismo e la ricreazione, infermerie, purché funzionali alle maestranze impiegate;

In relazione alla importante dimensione dell'intervento, è consentita la possibilità di procedere alla realizzazione per stralci attuativi.

Nell'ambito dello strumento urbanistico attuativo dovrà essere garantita la dotazione minima di aree in misura non inferiore al 10% della superficie territoriale per standard primari e al 10% per standard secondari limitatamente alla sottozona D.5.1., mentre per la sottozona D.5.5. Dovrà essere garantita la dotazione di aree a standard nei termini di Legge in relazione alle diverse destinazioni d'uso.

Per gli insediamenti di carattere commerciale e direzionale la dotazione di aree per servizi (standard) non può essere inferiore a 1mq/mq di superficie lorda di pavimento.

Per il solo volume residenziale assentibile ai sensi del presente articolo, vale a dire le abitazioni dei custodi, la quantità di aree per opere di urbanizzazione primaria da prevedersi nel piano attuativo, in aggiunta a quanto previsto al capoverso precedente, è stabilito in mq/ab 3,50 per parcheggi e mq/ab 6,00 per spazi di verde attrezzato.

In aggiunta alle suddette aree per servizi, si dovranno prevedere aree a parcheggio privato per le abitazioni, in ragione di 1mq/10mc di costruzione.

Gli interventi previsti devono essere assoggettati a Valutazione di Compatibilità Idraulica, con l'ottenimento del relativo parere degli organi competenti, utilizzando le tecniche più appropriate tra quelle indicate nel prontuario.

La quota di superficie permeabile del suolo non deve essere inferiore al 25% della superficie territoriale; concorrono alla determinazione della superficie territoriale permeabile anche le parti organizzate con blocchetti reticolati in calcestruzzo e verde. Per le aliquote di territorio che interessano i paleoalvei, gli interventi previsti devono rispettare i segni fisici che ne indicano la presenza.

In sede di richiesta di titolo abilitativo devono essere indicate, in modo inequivocabile, le modalità previste per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere e deve essere dimostrata l'osservanza delle leggi e delle norme vigenti in materia di igiene ambientale.

Per garantire un corretto inserimento ambientale dovranno essere previste (oltre a misure di carattere generale e di osservanza delle leggi anti inquinamento) cortine verdi perimetrali all'area ed interne tra i singoli lotti ottenute con la piantumazione di essenze locali (ad esempio pioppo, caprino nero, frassino ecc.) come indicato nel prontuario.

Dovranno essere inoltre osservate le vigenti normative statali ed europee in tema di trasporti integrati e di Centri Intermodali in genere.

Gli interventi sono subordinati alla elaborazione ed approvazione di uno strumento urbanistico attuativo (Piano di Lottizzazione, Piano Particolareggiato) ed alla stipula della relativa convenzione e/o ad un accordo di programma con gli Enti Territoriali interessati, che dovrà prevedere uno studio dettagliato della accessibilità dell'area, con eventuali interventi, se necessari, di nuova viabilità e/o di riqualificazione della viabilità esistente e che si conformerà alla suddivisione in sottozone, come definite nella allegata tavola, caratterizzate nelle seguenti schede urbanistiche:

	D.5.1 LOGISTICA	D.5.2 FASCIO ARRIVI/PARTENZE E MANUTENZIONE ROTABILI	D.5.3 AREA DI COLLEGAMENTO	D.5.4 TERMINAL	D.5.5 GATE ED UFFICI
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Volumetrie magazzini logistici, frigoriferi e strutture di stoccaggio palettizzato automatico, opere ferroviarie per la logistica merci, pertinenze varie zona D.5., ecc.	Opere di armamento ferroviario e volumetrie funzionali alla manutenzione delle locomotive ed alla manutenzione dei carri ferroviari, partenze varie zona D.5., ecc.	Binari ferroviari per la movimentazione dei convogli tra la zona terminal e zona fascio arrivi/partenze, edifici per impianti tecnologici accessori all'esercizio ferroviario del Centro Intermodale (cabin e elettriche, locali tecnologici, locali per personale addetto alle manovre, pertinenze varie zone D.5., ecc.	Opere di armamento ferroviario ed attrezzature di movimentazione delle unità di carico intermodali per carico/scarico o stazionamento dei treni, volumetrie per servizi accessori all'operatività del terminal (servizi alla persona, capannoni per ricovero mezzi d'opera, pertinenze varie zona D.5., ecc.)	Volumetrie funzionali alle attività di controllo degli accessi veicolari e pedonali al Centro Intermodale volumetrie per uffici, servizi destinati agli operatori dell'impianto, pertinenze varie zone D.5., ecc.

ALTEZZA MASSIMA EDIFICI	20ml.	10ml.	10ml.	10ml.	10ml.
RAPPORTO DI COPERURA MASSIMO IN PERCENTUALE SULLA SUPERFICIE DEL LOTTO	30,00%	10,00%	5,00%	5,00%	30,00%
DISTANZA MINIMA TRA FABBRICATI	Maggiore altezza fabbricato più alto e maggiore di m.10				
DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	Maggiore 1/2 altezza fabbricato e maggiore di 5,00 ml.				
DISTANZA MINIMA DALLE STRADE	Secondo previsioni del Codice della Strada				
STANDARD PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	10,00%		10,00%		Secondo Previsioni di Legge
STANDARD PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	10,00%		10,00%		

### Direttive

In sede di redazione di PI potranno essere ammesse le necessarie modifiche ed integrazioni dovute ai nuovi scenari lavorativi nonché alle innovazioni tecnologiche.

### Prescrizioni

Il PUA dovrà contenere un dettagliato progetto della viabilità carrabile con una attenzione particolare alla dotazione di percorsi ciclabili protetti in sede propria, nonché delle mitigazioni ambientali e paesaggistiche previste ed infine l'integrazione ed il completamento della rete degli scolli e fossi per la regolazione e smaltimento delle acque meteoriche.

Le infrastrutture ed gli impianti anche nelle aree a servizi dovranno essere dotati dei presidi sanitari e di sicurezza secondo le merci trattate.

## **CENTRO RICERCHE**

Contesto Territoriale “Centro della Ricerca e del Terziario Innovativo” che attua un “ Centro Ricerche” destinato ad attività di servizio alle imprese in tutte le sue forme, gestionale amministrativa, promozionale e finanziaria.

### Direttive e Prescrizioni

In sede di redazione del PI potranno essere ammesse :

1. tutte le attività di servizio e gestione inerenti alla funzionalità delle singole aziende, uffici, stand, foresterie, impianti di interesse collettivo, servizi pubblici e di interesse pubblico, impianti tecnologici. Non sono ammesse attività commerciali;
2. la residenza, esclusivamente per il personale direttivo e di custodia, che deve essere ricavata all'interno del complesso produttivo e non potrà superare i mc. 400 di residenza per singola attività;
3. un rapporto di copertura fino al 35% della Superficie Territoriale interessata dal P.U.A. e non oltre il 50% della Superficie Fondiaria degli eventuali lotti. Il rapporto di copertura può essere incrementato nel caso di utilizzo di sistemi e tecnologie per il risparmio energetico o per l'applicazione del protocollo prestazionale Itaca;
4. Una altezza massima di m.12,00 da misurarsi all'estradosso dell'ultimo solaio. Altezze diverse, fino ad un massimo di m.15,00, sono ammesse se finalizzate alla realizzazione di edifici rappresentativi o necessarie per volumi tecnici per lo svolgimento delle attività;
5. Gli impianti tecnologici a terra o sulle coperture dovranno essere convenientemente schermati o contenuti nell'involucro edificato.

In sede di redazione del PI dovrà essere garantita:

1. Una quota di superficie permeabile del suolo non inferiore al 25% della superficie territoriale dei PUA. Concorrono alla determinazione della superficie territoriale permeabile anche le parti organizzate con blocchetti reticolati in calcestruzzo e verde anche se destinate ad aree a standard;
2. Il rispetto, nei movimenti terra, dei segni fisici che indicano la presenza dei paleoalvei .
3. la funzionalità della rete dei scoli e dei fossi per la raccolta e gestione acque meteoriche;

Gli elaborati del PUA dovranno contenere:

1. Uno studio dettagliato della accessibilità dell'area, con eventuali interventi di nuova viabilità e/o di riqualificazione della viabilità esistente anche con la realizzazione di percorsi ciclabili protetti.
2. Le aree a parcheggio dovranno essere dotate di alberature autoctone e pavimentazioni drenanti.
3. uno studio completo in cui si dimostri il mantenimento della funzionalità della rete scolante e di raccolta delle acque meteoriche con il dimensionamento e collocazione di eventuali bacini di laminazione.

## **POLO LOGISTICO**

Stralcio funzionale dell'intero Contesto Territoriale "Ambito della Logistica per la filiera agroalimentare e dell'innovazione" destinato ad attività di deposito, stoccaggio e conservazione dei flussi delle merci fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti ed alla gestione dei servizi post vendita senza le fasi di produzione e commercializzazione.

### Direttive e Prescrizioni

In sede di redazione del PI potranno essere ammesse :

1. tutte le attività di deposito e stoccaggio in genere e tutti i servizi inerenti alla funzionalità delle singole aziende, uffici, stand, foresterie, impianti tecnologici e di interesse collettivo, servizi pubblici o di interesse pubblico . Non sono ammesse attività commerciali;
2. la residenza, esclusivamente per il personale direttivo e di custodia, che deve essere ricavata all'interno del complesso produttivo e non potrà superare i mc. 400 di residenza per singola attività;
3. un rapporto di copertura fino al 35% della Superficie Territoriale interessata dal P.U.A. e non oltre il 50% della Superficie Fondiaria degli eventuali lotti. Il rapporto di copertura può essere incrementato nel caso di utilizzo di sistemi e tecnologie per il risparmio energetico o per l'applicazione del protocollo prestazionale Itaca.
4. Una altezza massima di m.12,00 da misurarsi all'estradosso dell'ultimo solaio. Sono ammesse altezze diverse, fino ad un massimo di m.15,00, se finalizzate alla realizzazione di edifici rappresentativi o necessarie per volumi tecnici per lo svolgimento delle attività.
5. Gli impianti tecnologici a terra o sulle coperture dovranno essere convenientemente schermati o contenuti nell'involucro edificato.

In sede di redazione del PI dovrà essere garantita:

1. Una quota di superficie permeabile del suolo non inferiore al 25% della superficie territoriale dei PUA. Concorrono alla determinazione della superficie territoriale permeabile anche le parti organizzate con blocchetti reticolati in calcestruzzo e verde anche se destinati ad aree a standard.
2. Il rispetto, nei movimenti terra, dei segni fisici che indicano la presenza dei paleoalvei .
3. la funzionalità della rete dei scoli e dei fossi per la raccolta e gestione acque meteoriche;

Gli elaborati del PUA dovranno contenere:

1. Uno studio dettagliato della accessibilità dell'area, con eventuali interventi di nuova viabilità e/o di riqualificazione e potenziamento della viabilità esistente ed in particolare la viabilità dovrà collegarsi alla rotatoria esistente. La viabilità, con lo studio di un percorso ciclabile protetto, dovrà essere concordata con la ditta proprietaria dell'area del Centro Intermodale.
2. Le aree a parcheggio pubblico dovranno essere dotate di alberature autoctone e realizzate pavimentazioni drenanti.

3. uno studio completo in cui si dimostri il mantenimento della funzionalità della rete scolante e di raccolta delle acque meteoriche con il dimensionamento e collocazione di eventuali bacini di laminazione.

## **PARCO TECNO AGROALIMENTARE**

Stralcio funzionale dell'intero Contesto Territoriale “ Ambito per lo sviluppo agroalimentare” che attua lo schema polifunzionale di un Parco Tecno Agroalimentare destinato ad ospitare, integrare e promuovere attività e servizi per la valorizzazione territoriale delle vocazioni produttive del settore e/o delle sue filiere ( anche attraverso azioni ed infrastrutture di supporto ad attività di branding e co-branding). Il Parco si configura come incubatore di imprese agricole, artigianali ed industriali, che si occupano della produzione, lavorazione, trasformazione, commercializzazione e distribuzione del prodotto agricolo ed alimentare, nonché della cultura del gusto, della formazione agricola e culinaria e dietetica, con particolare riguardo all'analisi dei tracciati, mediante adeguate tecnologie, ed al rilascio delle relative certificazioni. Sono incluse attività innovative delle colture e degli allevamenti, mediante laboratori, fattorie didattiche e servizi connessi, sia di indirizzo tecnologico con relativa assistenza, sia di indirizzo finanziario e di marketing che di ricezione.

### Direttive e Prescrizioni

In sede di redazione del PI potranno essere ammesse :

1. Tutte le attività produttive di lavorazione, trasformazione, commercializzazione e distribuzione dei prodotti agricoli ed alimentari, incluso il lattiero caseario, i distillati e la lavorazione carni in genere. Attività di sperimentazione e ricerca scientifica sulle tecnologie agroalimentari, biotecnologie, processi alimentari innovativi, progettazione di nuovi alimenti, qualità, tracciato e certificazione dei prodotti alimentari.

Sono inoltre ammessi tutte le funzioni ed i servizi inerenti alla funzionalità delle singole aziende, ricettiva, espositiva, servizi terziario avanzato, trasformazione, ibridazione, grupage, packaging, bicing, impianti di raccolta e conservazione, logistica ad elevata prestazione, uffici, stand, spacci, foresterie, impianti di interesse collettivo, servizi pubblici e di interesse pubblico.

2. la residenza esclusivamente per il personale direttivo e di custodia nella misura massima di mc.100 ogni 5.000 mq di superficie coperta produttiva, fino ad un massimo di mc. 400 di residenza per ogni singola attività. L'alloggio deve essere ricavato all'interno del complesso produttivo.

3. Al fine di evitare conflittualità con il Polo Logistico la destinazione Logistica non può superare il 35% della superficie coperta prevista dal P.U.A.

4. La destinazione commerciale a carattere di spaccio non può superare il 15% della superficie coperta e deve essere legata alla produzione.



5. Un rapporto di copertura massima del 35% della Superficie Territoriale interessata dal P.U.A. e non superiore al 50% della Superficie Fondiaria degli eventuali lotti previsti all'interno. Il rapporto di copertura può essere incrementato nel caso di utilizzo di sistemi e tecnologie per il risparmio energetico o per l'applicazione del protocollo prestazionale ITACA.

6. Una altezza massima di m.12,0 da misurarsi all'estradosso dell'ultimo solaio sia a falda piana che inclinata. Altezze diverse, fino ad un massimo di m.15,00, sono ammesse se finalizzate alla realizzazione di edifici rappresentativi o necessarie per volumi tecnici per lo svolgimento delle attività. Gli impianti tecnologici a terra o sulle coperture dovranno essere convenientemente schermati.

In sede di redazione del PI dovrà essere garantita:

1. Una quota di superficie permeabile del suolo non inferiore al 25% della superficie territoriale dei P.U.A. Concorrono alla determinazione della superficie territoriale permeabile anche le parti organizzate con blocchetti reticolati in calcestruzzo e verde.
2. Il rispetto dei segni fisici che indicano la presenza dei paleoalvei .
3. la rete esistente dei scoli e dei fossi per la raccolta e gestione acque meteoriche;

Lo studio del PUA dovrà contenere:

1. Il PUA dovrà prevedere uno studio dettagliato della accessibilità dell'area, con eventuali interventi, se necessari, di nuova viabilità e/o di riqualificazione della viabilità esistente e in particolare la viabilità dovrà collegarsi alla rotatoria esistente potenziare e risagomatura di via Mandello fino alla corte stessa. L'intervento dovrà essere concordato con la ditta proprietaria dell'area del Centro Intermodale.
2. Le aree a parcheggio pubblico dovranno essere dotate di alberature autoctone e pavimentazioni drenanti. Dovrà essere previsto un idoneo bacino di laminazione di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

### **CORTE MANDELLO EDIFICI DI CUI ALL'ART 10 L.R.24/85**

La corte con le aree di pertinenza sono già classificate dallo strumento urbanistico vigente come Bene Culturale di cui all'art. 10 L.R. 24/85 di cui si intende confermata la normativa.

#### Direttive e Prescrizioni

In sede di redazione del PI potranno essere ammesse :

1. Tutte le funzioni compatibili con la residenza compreso la ricettiva e la ristorazione ed il terziario in genere nonché il complesso potrà ospitare destinazioni a carattere sociale.
2. Aree ed opere di urbanizzazione afferenti all'area di sviluppo agroalimentare potranno trovare collocazione nell'ambito del processo di riqualificazione della corte.
3. La revisione dei gradi di protezione alla luce della effettiva qualità architettonica degli edifici.

## **MODALITÀ D'INTERVENTO**

Gli interventi nella Zona D5 del Centro Intermodale e nella Corte Mandello sono disciplinati dalle norme contenute nello strumento urbanistico vigente e sono immediatamente applicabili, ma possono essere oggetto di modifica con l'approvazione di una variante al PI.

La trasformazione, invece, degli ambiti interessati dal Centro Ricerche, dal Polo Logistico e dal Parco Tecno Agroalimentare avviene secondo il seguente schema:

- 1 - sottoscrizione Accordo art. 6 della L.R. n.11/2004 con i contenuti previsti dagli indirizzi e linee Guida comunali o attivazione di Accordi di Programma secondo le Direttive di PAT;
- 2 – approvazione variante al PI con la classificazione urbanistica delle aree interessate. Il Comune nella formazione degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica dovrà conformare la propria attività al metodo del confronto e della concertazione con gli altri enti pubblici territoriali nonché assicurare il confronto con le associazioni economiche e sociali e con i gestori di servizi pubblici invitandoli a concorrere alla definizione degli obiettivi e delle scelte strategiche secondo l'articolo 5 della L.R. 11/2004.;
- 3 – approvazione di uno o più P.U.A. di iniziativa pubblica o privata sugli ambiti definiti dai PI. L'attuazione delle opere di urbanizzazione dei P.U.A. potranno essere realizzate per stralci funzionali la cui ampiezza e numero potrà essere variata con Delibera di Giunta Comunale.
- 4 – Richiesta pareri di assoggettabilità a VAS e VincA alla competente Commissione Regionale VAS Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti;
- 5 – Ottenimento parere di compatibilità idraulica e nulla osta per le opere;
- 6 – VIA per eventuali strutture assoggettate per legge;
- 7 – rilascio Permessi a Costruire per le strutture ed edifici da realizzare.

Modifiche alle direttive e prescrizioni contenute nel Piano Guida potranno essere effettuate purché non compromettano l'attuazione dei successivi ambiti e contesti. La richiesta di Permesso di Costruire relativa ai progetti edilizi riguardanti l'edificazione potrà essere richiesta solo dopo l'approvazione e l'esecuzione delle opere di urbanizzazione relative al P.U.A. di riferimento e comunque nel rispetto della convenzione sottoscritta. L'agibilità degli edifici potrà essere rilasciata successivamente al collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione.

## **DIMENSIONAMENTO E DOTAZIONE MINIMA DI AREE SERVIZI**

L'attuazione degli interventi del META DISTRETTO LOGISTICO prevedono la realizzazione e cessione degli standard primari e secondari quantificabili nel 20 % della superficie territoriale che saranno dimensionati dal PI e collocati dai P.U.A e in ogni caso in misura non inferiore a quanto prescritto per legge secondo le diverse funzioni previste e di seguito riportati, ed alla corresponsione degli oneri all'atto della presentazione dei progetti.

Le dotazioni minime di aree a servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso da prevedere nei P.U.A. dei diversi programmi complessi non possono essere inferiori a:

1. Relativamente all'industria ed artigianato, mq 10 ogni mq 100 di superficie delle singole zone;
2. Relativamente al commercio e direzionale mq 100 ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento;
3. Relativamente al turismo, mq 15 ogni mc 100 di insediamento;
4. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione turistico ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree per servizi di almeno 10 mq per ogni abitante teorico insediabile. Lo standard per abitante teorico è quantificato in 150 mc. di volume residenziale lordo.
5. Per il volume residenziale delle abitazioni dei proprietari o custodi, la quantità minima di aree per opere di urbanizzazione primaria da prevedersi nel Piano Attuativo è stabilita in 10 mq/ab per verde attrezzato e parcheggi. In aggiunta alle suddette aree per servizi, si dovranno prevedere aree a parcheggio privato per le abitazioni in ragione di 1mq/10mc di costruzione.
6. Il conseguimento delle aree a servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
7. Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie e opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard.
8. Le aree a servizi devono avere dimensioni e caratteristiche idonee alla loro funzione in conformità a quanto previsto dal provvedimento della Giunta Regionale di cui all'articolo 46, comma 1, lettera b). Qualora all'interno del PUA tali aree non siano reperibili o lo siano parzialmente è consentita la loro monetizzazione ovvero la compensazione.
8. La dotazione delle aree a servizi non solo deve soddisfare i minimi di legge, ma essere adeguata alle necessità funzionali dei Programmi Complessi ed ottemperare, a seconda dei servizi, i necessari accorgimenti in materia di igiene e di sicurezza con la presenza se necessaria di presidi sanitari trattandosi di attività con vocazione agroalimentare con la presenza di alimenti deperibili e animali vivi.

## **CONVENIENZA PUBBLICA O CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

L'intervento secondo il principio della perequazione urbanistica introdotto dal P.A.T., e confermato in sede di P.I. deve indicare la Convenienza Pubblica o Contributo Straordinario previsto anche dall'articolo 17 del D.L. n.133 del 2014 che ha modificato l'articolo 16 del DPR 380/2001. L'importo deve essere vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento o in cessione di aree o immobili da destinarsi a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche in aggiunta alle dotazioni minime di aree per servizi in conseguenza della valorizzazione delle aree previste in trasformazione urbanistica. I valori saranno calcolati sui parametri dimensionali fissati dal P.U.A. e riportati nella convenzione. I principi, il valore e le modalità di calcolo del Contributo Straordinario saranno oggetto di uno specifico atto Amministrativo Pubblico. Per la determinazione dei valori l'Amministrazione potrà avvalersi di Perizie di Stima o rifarsi a coefficienti tabellari in essere (ICI, IMU, VAM) ed in riferimento anche alla data di sottoscrizione della Convenzione è fatta salva la possibilità di concordare con il Comune valori economici diversi frutto di una più approfondita analisi dei costi in relazione alla specificità di ogni intervento e rapportati alle differenti opere, impianti e strutture da realizzare.

## **COMPATIBILITA' IDRAULICA**

Lo studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica allegato al PAT ha analizzato le caratteristiche morfologiche ed idrogeologiche dell'area al fine di determinare le modalità di smaltimento delle acque superficiali, lo studio ha avuto parere favorevole dal Genio Civile n.23054 del 18.01.2011 che successivamente interpellato sulla proposta di Piano Guida ha demandato ogni giudizio al competente Consorzio di Bonifica da esprimersi sulle indicazioni contenute nei PUA attuativi.

Le condizioni generali contenute nel parere prevedono per l'area un volume specifico di invaso pari a 606 mc/ha ed una portata di scarico di 10 l/s ha. Il parere contiene altresì la condizione che i volumi specifici compensativi siano totalmente invasati giacché le caratteristiche generali di permeabilità e la soggiacenza media della falda freatica non consentano sistemi di infiltrazione facilitata, e che la progettazione definitiva degli interventi relativi alle misure compensative sia sviluppata nell'ambito dei PUA.

## **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

La Commissione Regionale VAS ha espresso il parere n.66 del 27.10.2009 sulla Variante n.4 al PAQE in cui si escludeva la procedura VAS a condizione:

- a. che le Norme Tecniche del Piano vengano valutate ed integrate con le prescrizioni/raccomandazioni poste con i pareri espressi dai soggetti che hanno competenza amministrativa in materia ambientale consultati:
- b. che negli elaborandi PAT e relative Valutazioni Ambientali dei Comuni di Castel D'Azzano, Isola della Scala ed Oppeano vengano ottemperate le seguenti prescrizioni:
  1. valutare tutte le azioni previste dalla Variante n.4 del PAQE che, viene redatta su esplicita richiesta dei suddetti comuni;
  2. valutare e tenere conto di tutte le prescrizioni/raccomandazioni poste dai soggetti che hanno competenza amministrativa in materia ambientale nei pareri sopra riportati;
  3. effettuare la verifica di coerenza esterna (quindi, la coerenza di tutte le azioni dei singoli PAT con le scelte di Piano dei Comuni confinanti).