

Comune di Camisano Vicentino

Provincia di Vicenza

Sportello Unico per le Attività Produttive

Art. 4 L.R. n. 55/2012

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Committente:

DELTACOILS S.P.A.

Proprietà:

DELTACOILS S.P.A. – Unicredit Leasing S.p.A.

Sommario

1. PREMESSA

2. LA DITTA RICHIEDENTE E LE MOTIVAZIONI AZIENDALI.....

3. GLI STRUMENTI URBANISTICI E PROVVEDIMENTI

3.1. IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO (PTRC).....

3.2. IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP)

3.3. IL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO APPROVATO

3.4. IL PIANO DEGLI INTERVENTI

3.5. SUAP PRESENTATO

4. L’ASSETTO CATASTALE E LA TITOLARITA’

4.1. I DATI CATASTALI

4.2. LE VISURE CATASTALI.....

4.3. LA TITOLARITA’

5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....

6. LA VARIANTE

6.1. GLI STRUMENTI URBANISTICI

6.2. IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

6.3. IL CRONOPROGRAMMA

7. IL QUADRO PROGETTUALE.....

7.1. IL PROGETTO

7.2. LE AUTORIZZAZIONI E/O NULLAOSTA

8. GLI ALLEGATI.....

8.1. MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

8.2. DELIBERATORIA DELLA GIUNTA COMUNALE

1. PREMESSA

La ditta DELTACOILS S.P.A, P.IVA 00897590246, con sede in Comune di Camisano Vicentino in Via dell’Artigianato n. 16, è un’azienda che si occupa della produzione e commercializzazione di scambiatori di calore a pacco alettato; la ditta, per confermare e rafforzare il costante trend di sviluppo, deve aumentare la capacità produttiva anche attraverso l’ampliamento dell’attuale stabilimento.

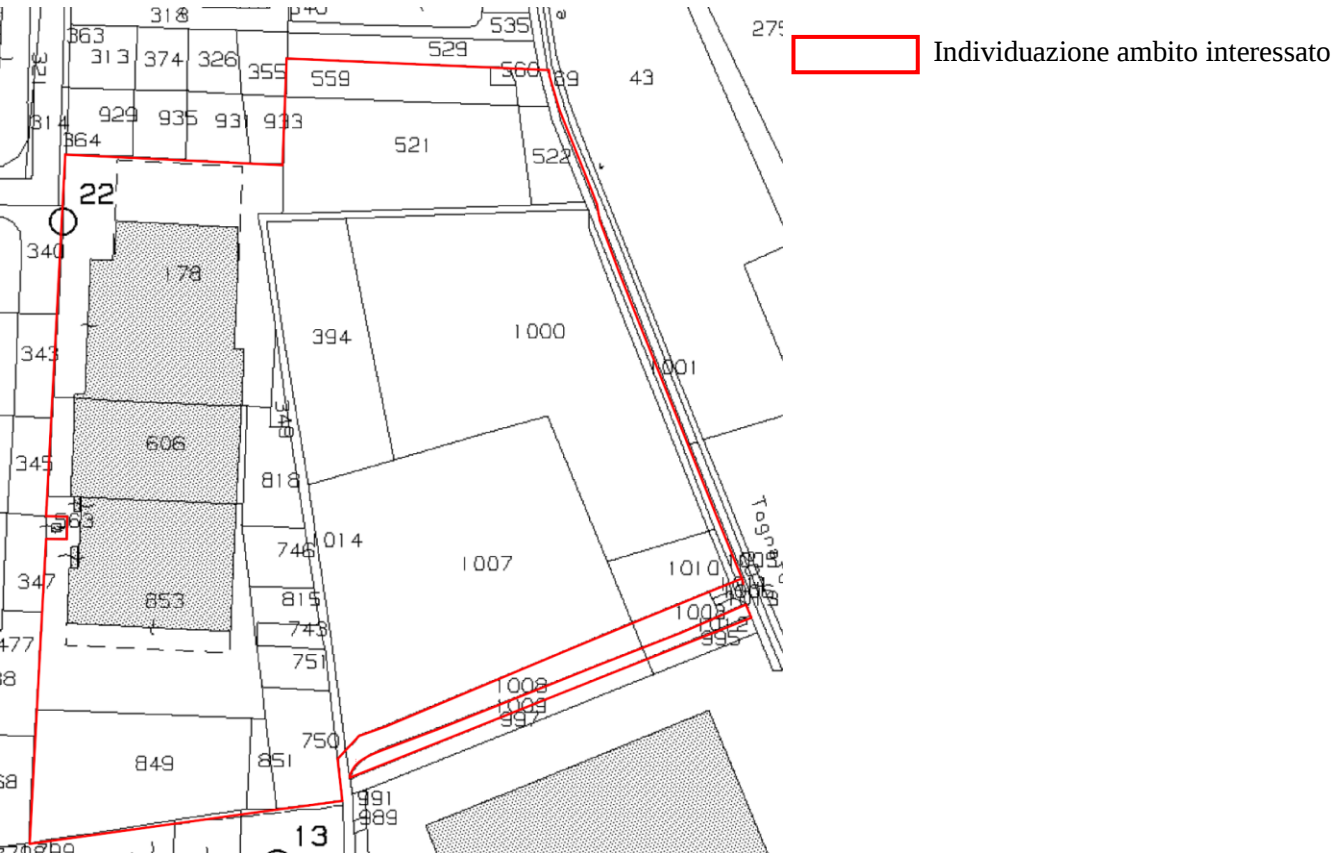
Tale ampliamento interessa gli immobili censiti catastalmente al foglio 23 del Comune di Camisano Vicentino; nello specifico, al Catasto Fabbricati:

- mappali 178 sub.9, 746, 815, 818, 849 in proprietà della DELTACOILS S.P.A. - P.IVA 00897590246;
- mappali 606 e 853 sub. 2/3/4/5, in proprietà di Unicredit Leasing S.p.A. - P.IVA 003648050015, che ha concesso in locazione finanziaria tali immobili alla Deltacoils S.P.A;

al Catasto Terreni:

- mappali 349, 394, 521, 559, 560, 743, 750, 751, 851, 1000, 1007, 1009, 1010, 1012 in proprietà della DELTACOILS S.P.A. - P.IVA 00897590246;
- mappali 522 e 529 (parte) in proprietà del Comune di Camisano Vicentino;
- mappale 1014 ex roggia Thiene – con verbale di gara prot. 2024/82 R.I./DR-VE del 17/01/2024 la ditta Deltacoils SpA è stata dichiarata aggiudicataria.

Comune di Camisano Vicentino – Estratto catastale



Foglio 23

Mappale	sub	Nominativo o denominazione	Codice fiscale	titolarità	quota
178	9	DELTACOILS SPA con sede a Camisano Vicentino (VI)	00897590246	Proprietà	1/1
746		DELTACOILS SPA con sede a Camisano Vicentino (VI)	00897590246	Proprietà	1/1
815		DELTACOILS SPA con sede a Camisano Vicentino (VI)	00897590246	Proprietà	1/1
818		DELTACOILS SPA con sede a Camisano Vicentino (VI)	00897590246	Proprietà	1/1
849		DELTACOILS SPA con sede a Camisano Vicentino (VI)	00897590246	Proprietà	1/1
349		DELTACOILS SPA con sede a Camisano Vicentino (VI)	00897590246	Proprietà	1/1
394		DELTACOILS SPA con sede a Camisano Vicentino (VI)	00897590246	Proprietà	1/1
521		DELTACOILS SPA con sede a Camisano Vicentino (VI)	00897590246	Proprietà	1/1
559		DELTACOILS SPA con sede a Camisano Vicentino (VI)	00897590246	Proprietà	1/1
560		DELTACOILS SPA con sede a Camisano Vicentino (VI)	00897590246	Proprietà	1/1
743		DELTACOILS SPA con sede a Camisano Vicentino (VI)	00897590246	Proprietà	1/1
750		DELTACOILS SPA con sede a Camisano Vicentino (VI)	00897590246	Proprietà	1/1
751		DELTACOILS SPA con sede a Camisano Vicentino (VI)	00897590246	Proprietà	1/1
851		DELTACOILS SPA con sede a Camisano Vicentino (VI)	00897590246	Proprietà	1/1
1000		DELTACOILS SPA con sede a Camisano Vicentino (VI)	00897590246	Proprietà	1/1
1007		DELTACOILS SPA con sede a Camisano Vicentino (VI)	00897590246	Proprietà	1/1
1009		DELTACOILS SPA con sede a Camisano Vicentino (VI)	00897590246	Proprietà	1/1
1010		DELTACOILS SPA con sede a Camisano Vicentino (VI)	00897590246	Proprietà	1/1
1012		DELTACOILS SPA con sede a Camisano Vicentino (VI)	00897590246	Proprietà	1/1
606		UNICREDIT LEASING SPA	003648050015	Proprietà	1/1
853	2, 3, 4, 5	UNICREDIT LEASING SPA	003648050015	Proprietà	1/1
522		COMUNE DI CAMISANO VICENTINO	80007050240	Proprietà	1/1
529		COMUNE DI CAMISANO VICENTINO	80007050240	Proprietà	1/1
1014		Ex roggia Thiene			

Il rilascio del titolo abilitativo mediante lo Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), prevede la variante dello strumento urbanistico comunale vigente, come di seguito specificato, ai sensi dell'art. 4 della Legge Regionale del Veneto n. 55 del 2012.

La presente richiesta deve intendersi come variante al procedimento in corso, relativo alla pratica SUAP REP_PROV_VI/VI-SUPRO 0069267/08-03-2021 presentata dalla ditta DELTACOILS in data 9 marzo 2021.

2. LA DITTA RICHIEDENTE E LE MOTIVAZIONI
AZIENDALI

L'azienda Deltacoils S.p.A. è una realtà produttiva fondata nel 1990 presente nel territorio del Comune di Camisano Vicentino e produce scambiatori di calore a pacco alettato.
La realizzazione degli scambiatori di calore avviene su specifica richiesta del cliente mediante processi produttivi caratterizzati da un elevato standard qualitativo quali: raddrizzatura, taglio e piegatura dei tubi, saldature realizzate con speciali macchine automatiche o manualmente, collaudo con prova mediante immissione di aria secca secondo le Thermodynamic calculation software direttive PED.

Deltacoils è un'azienda certificata ISO9001:2015; inoltre l'azienda presenta altre certificazioni che vengono di seguito riportate.
Di seguito si riportano i Certificati di conformità relativi all'azienda Deltacoils.



Il presente documento annulla e sostituisce il certificato di pari numero emesso in data 14/01/2016.



CERTIFICATO n. **5048/2**
CERTIFICATE No.

SI CERTIFICA CHE IL SISTEMA DI GESTIONE PER LA QUALITÀ DI
WE HEREBY CERTIFY THAT THE QUALITY MANAGEMENT SYSTEM OPERATED BY

DELTACOILS S.p.A.

UNITÀ OPERATIVE / OPERATIVE UNITS

Via dell'Artigianato, 16 - 36043 Camisano Vicentino (VI)
Italia

È CONFORME ALLA NORMA / IS IN COMPLIANCE WITH THE STANDARD

UNI EN ISO 9001:2015

Sistema di Gestione per la Qualità / Quality Management System

PER LE SEGUENTI ATTIVITÀ / FOR THE FOLLOWING ACTIVITIES

EA: 17

Produzione di scambiatori di calore a pacco alettato per
condizionamento, riscaldamento e refrigerazione.

*Production of finned pack heat exchangers for air conditioning,
heating and refrigeration.*

Riferirsi alla documentazione del Sistema di Gestione per la Qualità aziendale per l'applicabilità dei requisiti della norma di riferimento.
Refer to the documentation of the Quality Management System for details of application to reference requirements.

Il presente certificato è soggetto al rispetto del documento ICIM "Regolamento per la certificazione dei sistemi di gestione" e al relativo Schema specifico.
The use and the validity of this certificate shall satisfy the requirements of the ICIM document "Rules for the certification of company management systems" and specific Scheme.

Per informazioni puntuali e aggiornate circa eventuali variazioni intervenute nello stato della certificazione di cui al presente certificato,
si prega di contattare il n° telefonico +39 02 725341 o indirizzo e-mail info@icim.it.
For timely and updated information about any changes in the certification status referred to in this certificate,
please contact the number +39 02 725341 or email address info@icim.it.

Data emissione
First issue
14/01/2010

Emissione corrente
Current issue
22/01/2018

Data di scadenza
Expiring date
13/01/2019

ICIM S.p.A.

Piazza Don Enrico Mapelli, 75 - 20099 Sesto San Giovanni (MI)
www.icim.it



SGQ N° 004 A PRD N° 004 B
SGA N° 005 D PRS N° 082 C
SGE N° 005 M ISF N° 046 E
SCR N° 006 F ETS N° 003 O
SSI N° 008 G EMAS N° 001 P

Membro degli Accordi di Mutuo
Riconoscimento EA, IAF e ILAC
Signatory of EA, IAF and ILAC Mutual
Recognition Agreements



CISQ è la Federazione Italiana di Organismi di
Certificazione dei sistemi di gestione aziendale.
CISQ is the Italian Federation of management
system Certification Bodies

Certificate of Compliance

Certificate Number 20111115-SA33511
Report Reference SA33511-20111115
Issue Date 2011-NOVEMBER-15

Page 1 of 1



Issued to: DELTACOILS S P A
VIA DELL'ARTIGIANATO 16
36043 CAMISANO VICENTINO VI ITALY

This is to certify that COMPONENT - CONDENSERS, REFRIGERANT
representative samples of

CD or ED or CD/ED or AC, f/by 1 to 100 with letter T, f/by 1 to 36 with letter R,
f/by 100 to 12000, f/by P and 1.6 or 1.8 or 2.1 or 2.5 or 2.8 or 3 or 3.2 or 3.6 or
4.2, f/by 1 to 120.

*Have been investigated by Underwriters Laboratories in accordance with
the Standard(s) indicated on this Certificate.*

Standard(s) for Safety: Standard for Safety for Refrigerant-Containing Components and
Accessories, Nonelectrical, UL 207 Eighth Edition and in the Standard
Refrigerant-Containing Components for Use in Electrical Equipment,
CAN/CSA C22.2 No. 140.3-09,

Additional Information: See UL On-line Certification Directory at WWW.UL.COM for additional information.

Only those products bearing the UL Recognized Component Marks for the U.S. and Canada should be considered as
being covered by UL's Recognition and Follow-Up Service and meeting the appropriate U.S. and Canadian requirements.
The UL Recognized Component Mark for the U.S. generally consists of the manufacturer's identification and catalog number, model number or
other product designation as specified under "Marking" for the particular Recognition as published in the appropriate UL Directory. As a
supplementary means of identifying products that have been produced under UL's Component Recognition Program, UL's Recognized
Component Mark: 251658240 may be used in conjunction with the required Recognized Marks. The Recognized Component Mark is
required when specified in the UL Directory preceding the recognitions or under "Markings" for the individual recognitions. The UL Recognized
Component Mark for Canada consists of the UL Recognized Mark for Canada: 251658240 and the manufacturer's identification and catalog
number, model number or other product designation as specified under "Marking" for the particular Recognition as published in the appropriate
UL Directory.

Look for the UL Recognized Component Mark on the product

William R. Carney
Director, North American Certification Programs

Underwriters Laboratories Inc.
Any information and documentation involving UL Mark services are provided on behalf of Underwriters Laboratories Inc. (UL) or any authorized licensee of UL.

For questions, please contact a local UL Customer Service Representative at <http://www.ul.com/global/eng/pages/corporate/contactus>

1449CM_03_IT

Il progetto viene presentato con procedura di Sportello Unico delle Attività Produttive (SUAP) ai sensi della LR 55/2012 art.4, quale “Intervento di edilizia produttiva in variante allo strumento urbanistico generale”.

Il progetto si inserisce come variante all’interno di un procedimento in corso, avviato a seguito di istanza Pratica SUAP: 00897590246-03032021-1144, presentata in data 9 marzo 2021 dalla ditta DELTACOILS SPA, ai sensi DPR 160/2010 e dell’art. 4 della LR 55/2012, intesa al rilascio del provvedimento unico in variante allo strumento urbanistico per la realizzazione dell’ampliamento di un edificio produttivo industriale.

Il progetto è stato trasmesso in data 20 maggio 2021 agli Enti/Società per la relativa istruttoria e il successivo parere di competenza.

Il Responsabile del SUAP comunale ha convocato la conferenza di servizi decisoria – 1° riunione – con nota del 20 maggio 2021 prot. n. 9384; la conferenza nella seduta del 24 giugno 2021 determina che dovrà essere acquisita la documentazione integrativa richiesta durante la seduta e riportata nel verbale.

Deltacoils realizza scambiatori di calore a pacco alettato su disegno del cliente. Fornisce i grandi nomi del condizionamento Europeo, quali Daikin Mitsubishi, Swegon Stulz e altri.

Le nuove normative Europee indirizzate alla riduzione dei gas clorurati, sta rivoluzionando il mercato e la produzione delle macchine di condizionamento indirizzandosi verso i gas naturali o i loro derivati a base di propano, butano, ammoniaca e CO2 etc.

Questo ritorno ai gas di origine naturale, rende necessari alcuni cambiamenti nel ciclo produttivo e quindi nuovi spazi per collocare macchinari, materiali ed espandere la gamma del prodotto. La conseguenza diretta nel ciclo produttivo Deltacoils è la riduzione del diametro dei tubi, che attualmente Deltacoils non produce, e un nuovo tipo di collaudo tramite gas traccianti tipo Elio. Questo per garantire l’ermeticità del manufatto che ovviamente diventa un fattore sensibile per il cliente. Inoltre Deltacoils, è in continua crescita, raddoppiando i fatturati in pochi anni. I grandi volumi di materia prima necessari per la produzione, necessitano di nuovi magazzini all’interno della proprietà.

L’azienda è organizzata come segue:

C’è una **segreteria generale** che funge anche da ufficio acquisti per la materia prima, condivide gli spazi con l’**ufficio amministrativo**, 5 persone in totale

Un ufficio personale composto da 2 persone

Un ufficio commerciale, suddiviso tra estero ed Italia con relativi segretari che seguono l’inserimento ordini e la logistica, è composto da 9 persone

L’ufficio tecnico è composto da 6 persone e si occupa di disegnare gli scambiatori di calore per renderli producibili all’interno della Deltacoils

L’ufficio qualità, è composto da due persone, si occupa di gestire le non conformità dei clienti e le certificazioni del prodotto

Dal punto di vista della **produzione** l’organizzazione è composta da un responsabile di stabilimento e 3 responsabili di produzione che gestiscono in totale 75-80 operai tra diretti e interinali, le manutenzioni e gli

acquisti di materiale per la produzione diverso dalla materia prima.

Il reparto produttivo

Lo scambiatore di calore è costituito da 4 componenti principali:

Il telaio in lamiera, i tubi di rame, il pacco alettato, e le tubazioni di connessioni (detti collettori), che sono acquistati esternamente.

Il ciclo produttivo inizia con:

Reparto lamiera:

Il reparto lamiera di circa 1500 metri quadri, conta di due punzonatrici Finn power, 2 Piegatrici Gasparini, una Mecos ed una nuova isola robotizzata RPC. È possibile lavorare lamiera di ferro, Inox, Alluminio Ottone e rame, in totale ci lavorano 6 operatori che lavorano circa 700 tonnellate di materiale all’anno

Reparto tubi:

E’ un reparto costituito da 5 forcinatrici Burroak, una CEBI e una taglia tubi CMS. Le forcinatrici sono macchine che partendo da una bobina di tubo, lo raddrizzano, lo piegano ad “U” e lo tagliano a misura. Il reparto di circa 600 metri quadri conta 4 operatori e 1350 tonnellate di tubo lavorato all’anno.

Reparto Presse:

E’ il cuore della produzione dello scambiatore, dove si realizzano le alette che costituiscono il pacco alettato con le varie geometrie che compongono lo scambiatore. Deltacoils ha 7 presse tutte di marca statunitense Burroak, in arrivo l’ottava entro il 2023. Conta di 6 geometrie, 4 operai, circa 1500 metri quadri di reparto e 1300 tn di materiale lavorato all’anno tra Alluminio, e una piccola percentuale di alette in rame.

Reparto assemblaggio:

Confluiscono il telaio in lamiera, il tubo di rame tagliato a misura e le alette prodotte dalle presse. In base al disegno tecnico si assembla lo scambiatore, infilando i tubi all’interno dei fori del pacco alettato, sorretto dal telaio in lamiera. Questo reparto ci circa 2500 metri quadri conta 15 operatori addetti all’assemblaggio.

Reparto mandrinatura:

In questo reparto, si espande il tubo di rame, in modo che interferisca con le alette di alluminio per garantire lo scambio termico ottimale. Il reparto conta di 5 mandrinatrici orizzontali CEBI Hitech, 3 mandrinatrici verticali Reolon e una verticale CMS, circa 1000 metri quadri, circa 10 operatori

Reparto saldatura:

È il reparto nel quale si completa il circuito delle tubazioni, saldobrasando delle curve di rinvio e i collettori di acquisto. Conta di circa 20 persone, 4 robot e un forno automatico.

È un reparto di circa 1000 metri quadri che determina la qualità e l’ermeticità dello scambiatore.

Reparto collaudo:

il 100% dei prodotti Deltacoils sono collaudati per garantire l’adeguatezza alle normative vigenti e la tenuta ermetica dello scambiatore. Il reparto è costituito da 9 vasche d’acqua nei quali sono immersi a pressione gli scambiatori. Tramite test bulloscopico si verifica tutte le saldature realizzate. Ci lavorano circa 9-10 persone su circa 1000 metri quadri.

Reparto Imballo:

Tutti gli scambiatori necessitano di imballo più o meno rinforzato in base al cliente e alla destinazione. Il prodotto che in alcuni casi deve essere asciugato è imballato in cartone, gabbie o casse in legno, contenitori in ferro etc. Il reparto comprende anche l’etichettatura. Conta di 3 seghe circolari per legno, 800 metri quadri e circa 6 persone.

II NUOVO PIANO INDUSTRIALE DI AMPLIAMENTO

Attualmente parte del magazzino della materia prima è situato a circa 4 km in un capannone in affitto. Si rende necessario centralizzare al più presto il magazzino, per sicurezza, maggior controllo e risparmio d’affitto. Inoltre il prodotto Deltacoils, è molto voluminoso, e spesso staziona per lunghi periodi nei nostri magazzini. Essendo molto delicato, deve necessariamente stare al coperto. Negli anni i magazzini per i clienti Deltacoils sono sempre aumentati, e si rende necessario una copertura adeguata per salvaguardare il prodotto finito a magazzino.

La prima fase prevede l’ampliamento e automatizzazione del magazzino della materia prima.

Per produrre scambiatori più adatti ai nuovi gas e soddisfare il fabbisogno richiesto, è necessario collocare due nuove linee produttive, i nuovi collaudi ad elio, inoltre si rende necessario un’evoluzione del reparto lamiera con macchinari in grado di lavorare H24.

Da qui il piano di sviluppo che prevede una centralizzazione del magazzino, un aumento dei volumi produttivi con le nuove geometrie e parallelamente una modernizzazione del reparto lamiera. L’ampliamento dei volumi rende necessario nuovo personale indiretto quali: Addetti alla qualità, ufficio tecnico, Logistica, Responsabili di produzione, quindi parallelamente si rende necessaria una completa ristrutturazione degli uffici e relativi servizi di mensa, spogliatoi, sale riunioni e servizi igienici per i nuovi obbiettivi si assunzione.

- Le nuove aree funzionali, in ampliamento rispetto all’esistente, possono essere così dimensionate sulla base del progetto di sviluppo aziendale programmato nei prossimi 10 anni:

A. STRALCIO 1°

1. Ampliamento superficie coperta – mq 2.231,24

B. STRALCIO 2°

1. Ampliamento superficie coperta – mq 10.353,71

per un totale di mq 12.584,95.

Trattasi di attività produttiva compatibile con la zona territoriale omogenea del Piano degli Interventi; la previsione di progetto in variante urbanistica è da considerarsi puntuale e relativa alla specifica attività.

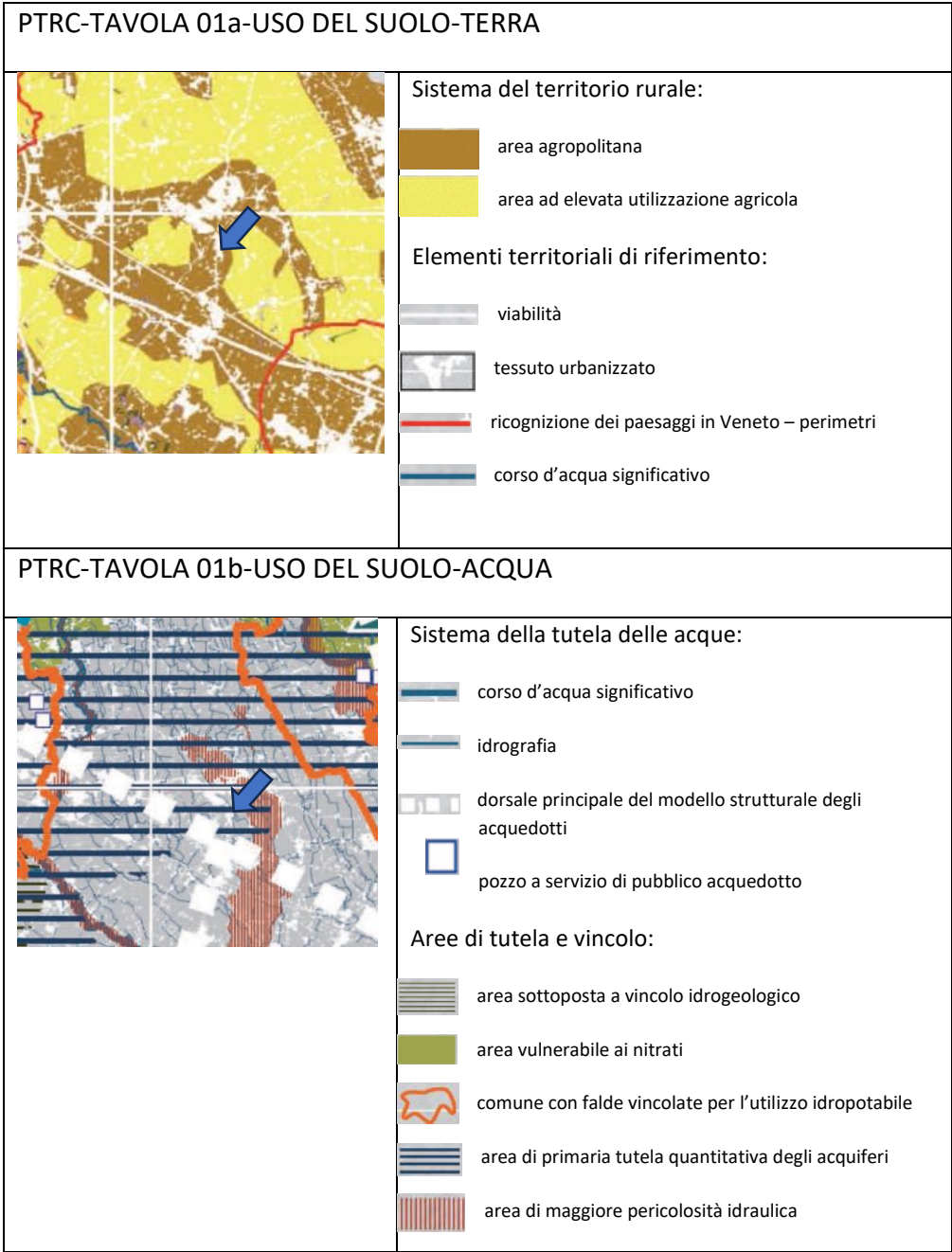
La ditta interessata richiede la modifica del progetto presentato e il proseguo della procedura ai sensi dell’art. 4 LR 55/202 e dell’art. 8 del DPR 160/2010 in quanto il sito è in gran parte in disponibilità immediata, ubicato in zona produttiva e con caratteristiche adatte all’utilizzo.

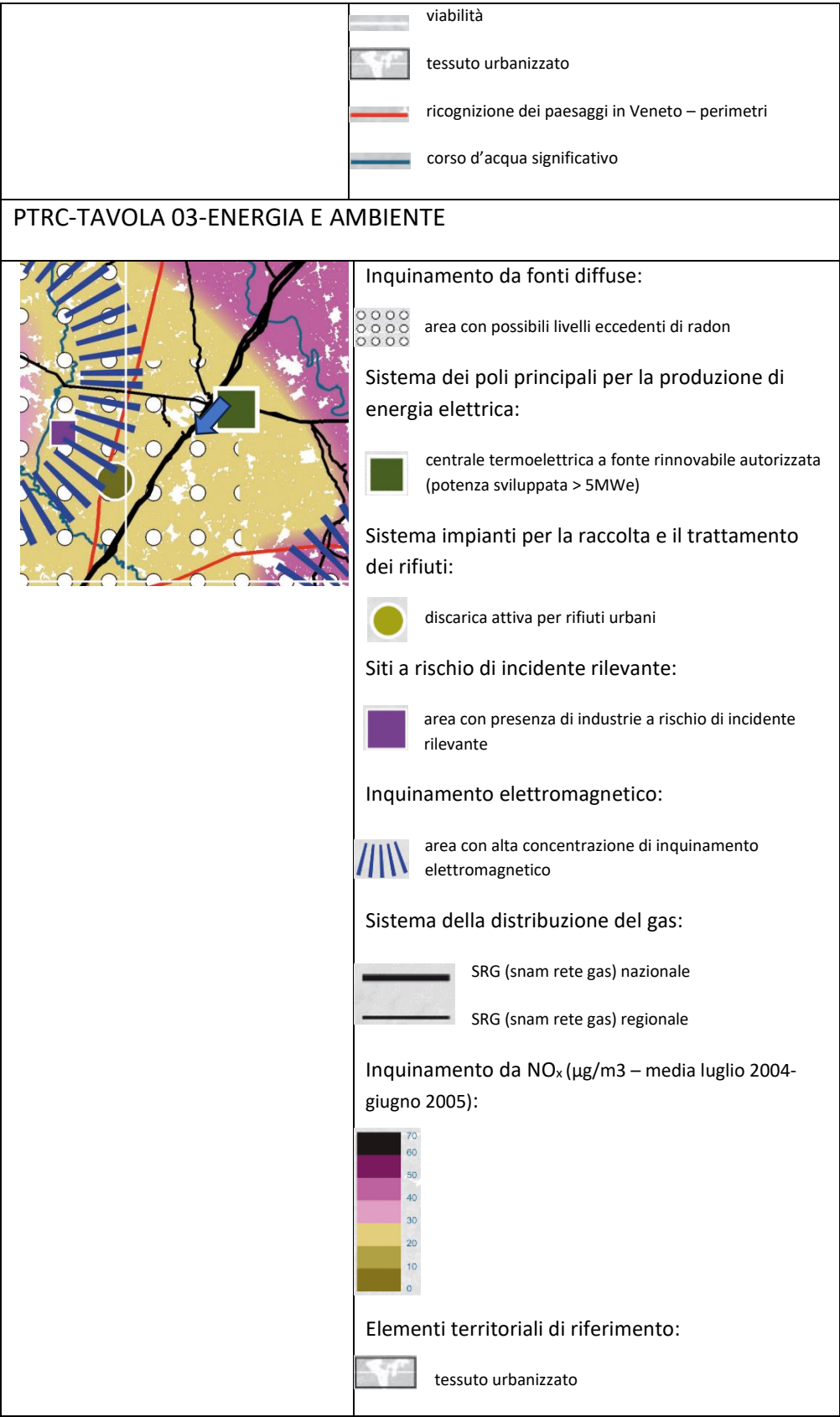
La richiesta di ampliamento dell’attività in Variante è motivata dal fatto di consentire all’azienda di essere competitiva nel mercato nazionale e internazionale, attraverso la realizzazione di un ampliamento adeguato, programmato per stralci su un piano di sviluppo pluriennale, negli spazi interni, nelle aree esterne e nella infrastrutturazione dell’intero ambito produttivo.

Gli elaborati costituenti la presente pratica SUAP in variante, ai sensi dell’art. 4 della LR 55/2012, contengono tutte le indicazioni progettuali paragonabili ad un piano urbanistico (PUA art. 19 della LR 11/2004 e smi), definendo dettagliatamente l’intervento edilizio in termini di spazi, volumi, altezze, infrastrutture e reti, attraverso un’attenta analisi dello stato di fatto e di progetto, compreso di proposta di schema di convenzione tra amministrazione e azienda, oltre che le valutazioni/elaborati tipici della variante urbanistica. Tutto questo in linea con quanto disposto dalla LR 55/2012.

3. GLI STRUMENTI URBANISTICI E I PROVVEDIMENTI

3.1. IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE DI COORDINAMENTO (PTRC)







Territori, piattaforme e aree produttive:

- ambiti di pianificazione coordinata
- territori urbani complessi

Territori strutturalmente conformati:

- aree produttive multiuso complesse con tipologia prevalentemente commerciale
- strada mercato

Eccellenze produttive con ricadute territoriali locali:

- nodi pubblici della rete nano-tecnologie
- parchi scientifici e tecnologici
- nodi della rete regionale della ricerca

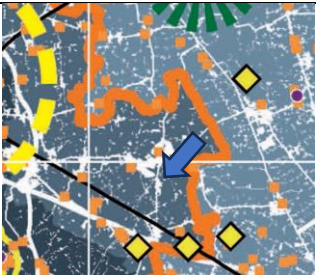
Incidenza della superficie ad uso industriale sul territorio comunale:

- ≤0.005
- ≤0.01
- ≤0.02
- ≤0.03
- ≤0.05
- ≥0.05

Elementi territoriali di riferimento:

- area nucleo e corridoio ecologico
- viabilità
- rete ferroviaria regionale

PTRC-TAVOLA 05b- SVILUPPO-ECON-Turistico



Sistema polarità turistiche principali

- eccellenza turistica
- sistema turistico locale
- villa veneta
- sito archeologico

Sistema del turismo naturalistico e rurale:

- ambito per la promozione delle produzioni tipiche
- strada dei sapori

Sistema del turismo sportivo

- rete delle attività aeronautiche da diporto (aviosuperfici)

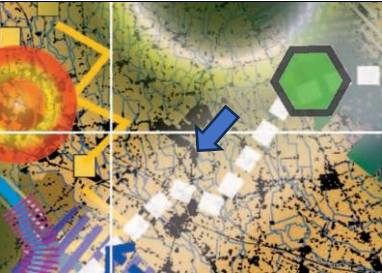
Numero di produzioni DOC, DOP, IGP per comune:

- da 0 a 2
- da 2.1 a 4
- da 4.1 a 6
- da 6.1 a 8
- da 8.1 a 10
- da 10.1 a 13

Elementi territoriali di riferimento

- tessuto urbanizzato
- rete ferroviaria regionale
- viabilità

PTRC-TAVOLA 06-CRESCITA SOCIALE



Sistema delle politiche per la valorizzazione del territorio:

- coordinamento delle politiche territoriali interprovinciali

Sistemi lineari ordinatori del territorio da valorizzare:

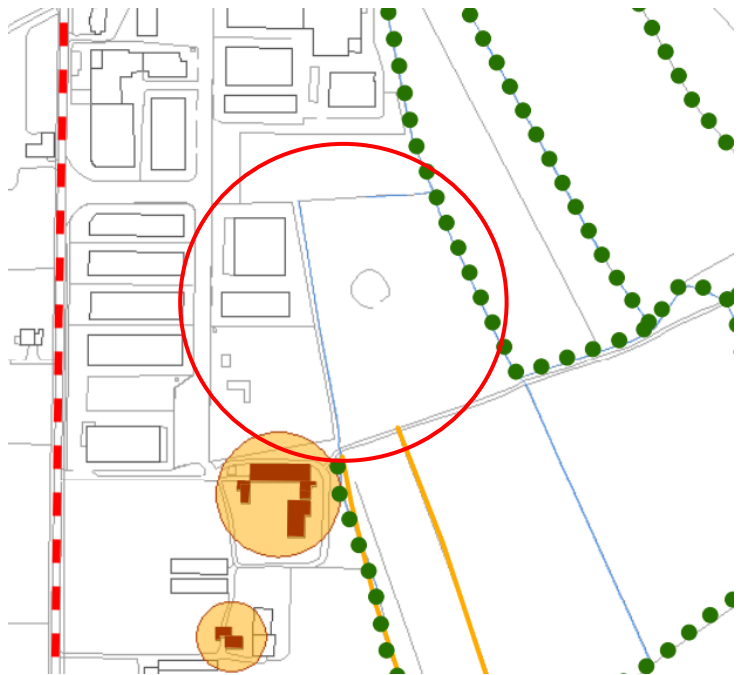
- la grande diagonale dell'Ostiglia
- rete dei canali storici tra arte e architettura
- luoghi e architetture di villa del Palladio
- riviera dl Bacchiglione da Padova a Vicenza
- riviera Berica

Sistema delle polarità culturali e socio-ambientali:



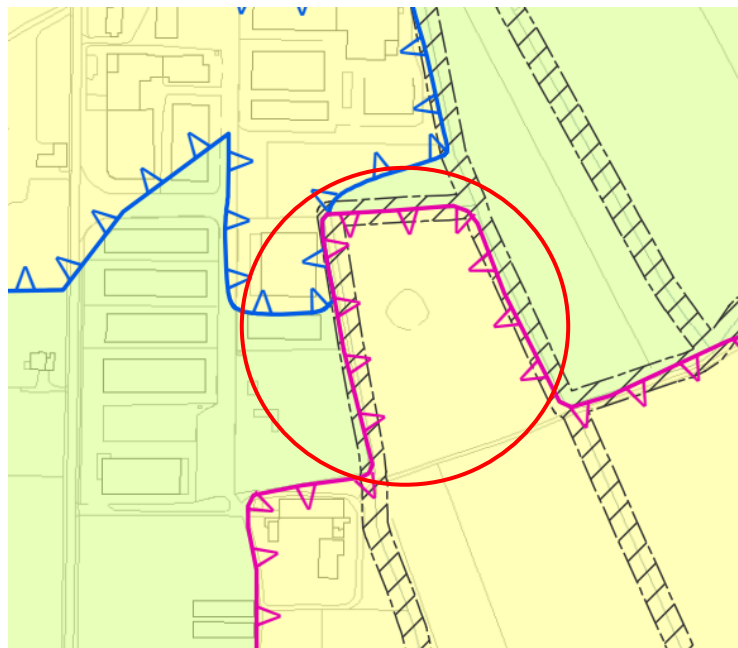
Sull'area in esame, come noto, si riporta la presenza di idrografia principale con servitù idraulica. La sede della roggia Thiene è stata spostata, come meglio descritto nei paragrafi successivi.

Estratto del P.A.T. - TAV. 2 – Carta delle Invarianti, scala adattata.



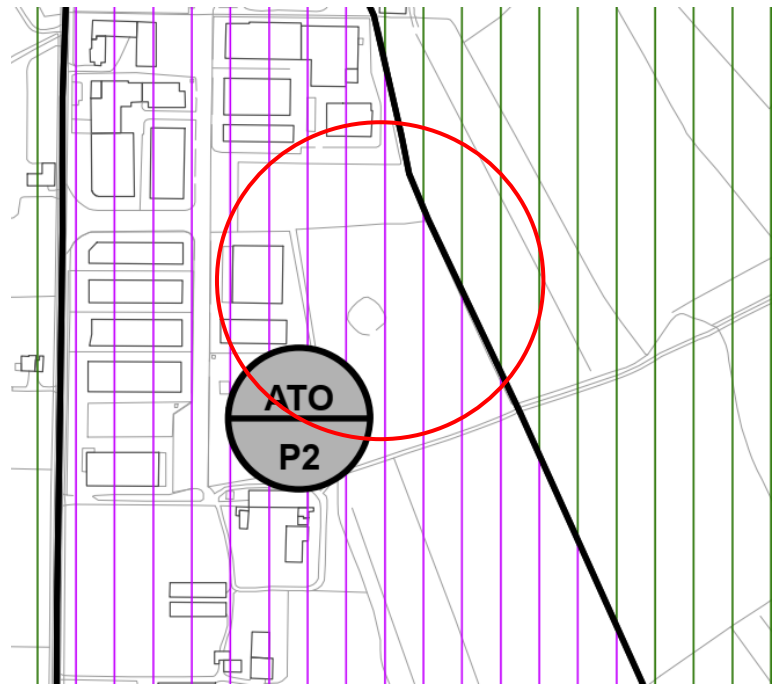
Sull'area in esame non sono previste invarianti da parte del PAT.

Estratto del P.A.T. - TAV. 3 – Carta delle Fragilità, scala adattata



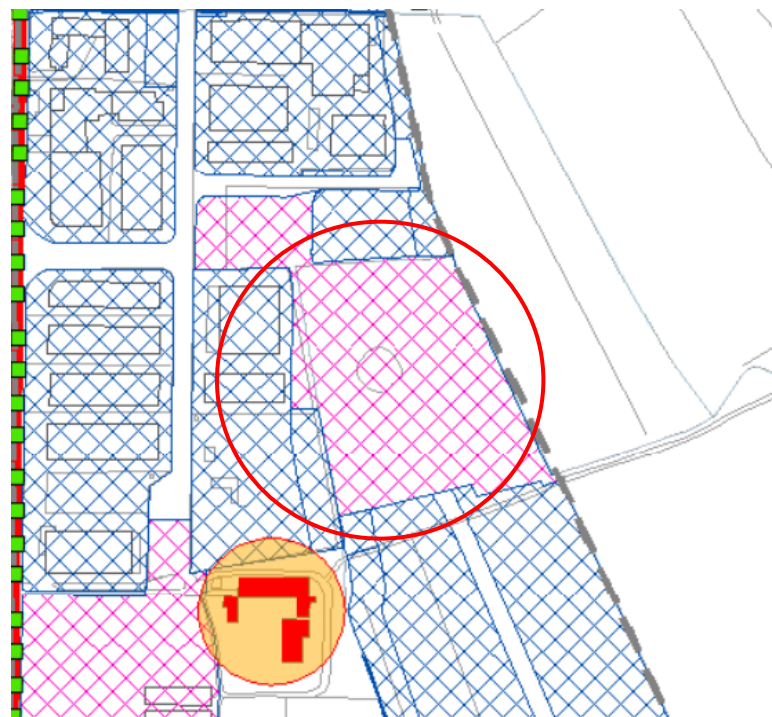
L'ambito ricade in area idonea a condizione (art. 20 e art. 23).

Estratto del P.A.T. - TAV. 4 – Carta delle Trasformabilità a, scala adattata.



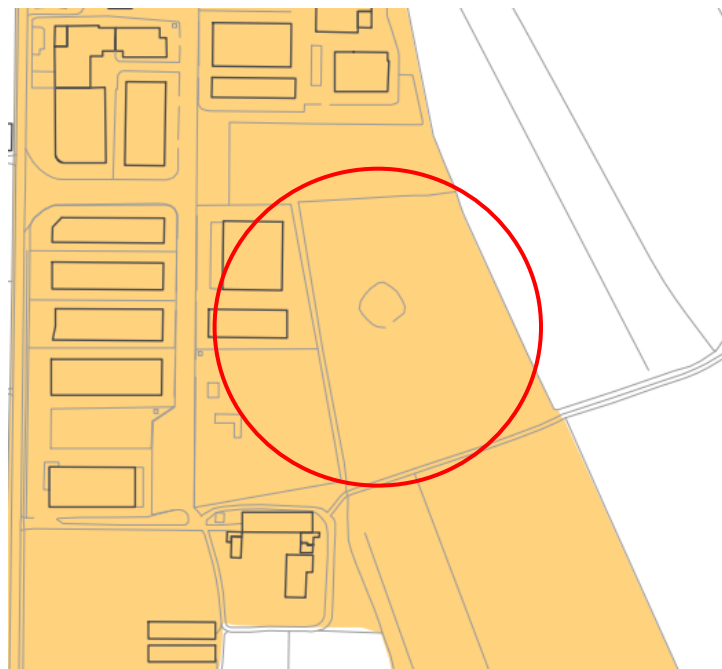
L'area è inserita in un contesto di urbanizzazione consolidata (art. 40) e ricade nell'ATO P2 - Mancamento.

Estratto del P.A.T. - TAV. 4 – Carta delle Trasformabilità b, scala adattata.



L'ambito ricade in zona di urbanizzazione consolidata e in zona di urbanizzazione programmata – produttivo (art. 27).

Estratto Allegato A Tavola AUC – Perimetrazione ambiti di urbanizzazione consolidata, scala adattata.



L'ambito ricade all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata (LR 14/2017).

3.4. IL PIANO DEGLI INTERVENTI

Si riporta di seguito estratto del Piano degli Interventi.

Estratto del P.I. vigente – scala adattata.





Successivamente è stata presentata in data 9 marzo 2021 la pratica SUAP REP_PROV_VI/VI-SUPRO 0069267/08-03-2021, ai sensi del DPR 160/2010 e dell'art. 4 della LR 55/2012, intesa al rilascio del provvedimento unico in variante allo strumento urbanistico generale, relativo ai lavori di realizzazione ampliamento di un edificio produttivo-industriale della ditta DELTACOILS SPA sull'area ubicata a Camisano Vicentino in via Dell'Artigianato. In data 1 luglio 2021 è stata indetta la Conferenza di Servizi – prima riunione – nella quale si è determinato di acquisire documentazione integrativa.

LA S.C.I.A. – In data 24 settembre 2021 è stata presentata tramite SUAP, una segnalazione certificata di Inizio Attività Edilizia per l'installazione di una macchina tipo MV (magazzino verticale) destinata alla movimentazione delle merci addossata al prospetto Est dello stabilimento della ditta.

LA VARIANTE – La presente richiesta si inserisce come variante all'interno di un procedimento in corso, avviato a seguito di istanza Pratica SUAP: 00897590246-03032021-1144, presentata in data 9 marzo 2021 dalla ditta DELTACOILS SPA, ai sensi DPR 160/2010 e dell'art. 4 della LR 55/2012, intesa al rilascio del provvedimento unico in variante allo strumento urbanistico per la realizzazione dell'ampliamento di un edificio produttivo industriale.

3.5. SUAP PRESENTATO

LA MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

In data 20/05/2020 è stata presentata tramite sportello SUAP al Comune di Camisano Vicentino una manifestazione di interesse per esigenze produttive con la finalità di indagare preliminarmente l'eliminazione della viabilità locale prevista dal P.I. all'interno dell'area di intervento e la realizzazione dell'ampliamento della sede produttiva attraverso la procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive ai sensi dell'art.4 della L.R. 55/2012, in variante al P.I.

La Giunta Comunale, con deliberazione n.113 in data 28/07/2020, si è espressa favorevolmente nei riguardi di entrambi i punti.

4. L’ASSETTO CATASTALE E LA TITOLARITA’

4.1. I DATI CATASTALI

L’ambito interessato dalla presente istanza ricade all’interno del Comune di Camisano Vicentino ed è censito catastalmente al foglio 23 Mappali 178, 746, 815, 818, 849, 394, 521, 559, 560, 743, 750, 751, 851, 1000, 1007, 1009, 1010, 1012, 606, 853, 522, 529, 1014.

4.2. LE VISURE CATASTALI

Si allegano le visure catastali relative ai mappali sopra specificati.



Immobile di catasto terreni - n.4

Dati identificativi: Comune di **CAMISANO VICENTINO (B485) (VI)**
Foglio **23** Particella **851**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,43**; agrario **Euro 0,72**
Superficie: **279 m²**
Particella con qualità: **PRATO IRRIG** di classe **3**
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A11^{a)}



Immobile di catasto terreni - n.5

Dati identificativi: Comune di **CAMISANO VICENTINO (B485) (VI)**
Foglio **23** Particella **1000**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 72,84**; agrario **Euro 37,86**
Superficie: **9.775 m²**
Particella con qualità: **PRATO IRRIG** di classe **1**
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A11^{a)}



Immobile di catasto terreni - n.6

Dati identificativi: Comune di **CAMISANO VICENTINO (B485) (VI)**
Foglio **23** Particella **1007**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 71,59**; agrario **Euro 37,03**
Superficie: **9.560 m²**
Particella con qualità: **PRATO IRRIG** di classe **1**



Immobile di catasto terreni - n.7

Dati identificativi: Comune di **CAMISANO VICENTINO (B485) (VI)**
Foglio **23** Particella **1009**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 3,95**; agrario **Euro 2,04**
Superficie: **527 m²**
Particella con qualità: **PRATO IRRIG** di classe **1**



Immobile di catasto terreni - n.1

Dati identificativi: Comune di **CAMISANO VICENTINO (B485) (VI)**
Foglio **23** Particella **394**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 22,80 Lire 44.148**; agrario **Euro 11,85 Lire 22.950**
Superficie: **3.060 m²**
Particella con qualità: **PRATO IRRIG** di classe **1**
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A11^{a)}
Partita: **4455**



Immobile di catasto terreni - n.2

Dati identificativi: Comune di **CAMISANO VICENTINO (B485) (VI)**
Foglio **23** Particella **743**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,07**; agrario **Euro 0,54**
Superficie: **208 m²**
Particella con qualità: **PRATO IRRIG** di classe **3**
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A11^{a)}



Immobile di catasto terreni - n.3

Dati identificativi: Comune di **CAMISANO VICENTINO (B485) (VI)**
Foglio **23** Particella **751**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,92**; agrario **Euro 0,97**
Superficie: **374 m²**
Particella con qualità: **PRATO IRRIG** di classe **3**
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A11^{a)}



Immobile di catasto terreni - n.8

Dati identificativi: Comune di **CAMISANO VICENTINO (B485) (VI)**
Foglio **23** Particella **750**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 5,05**; agrario **Euro 2,54**
Superficie: **982 m²**
Particella con qualità: **PRATO IRRIG** di classe **3**
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A11^a)



Immobile di catasto terreni - n.9

Dati identificativi: Comune di **CAMISANO VICENTINO (B485) (VI)**
Foglio **23** Particella **1010**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 6,11**; agrario **Euro 3,19**
Superficie: **951 m²**
Particella con qualità: **PRATO IRRIG** di classe **2**
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A11^a)



Immobile di catasto terreni - n.10

Dati identificativi: Comune di **CAMISANO VICENTINO (B485) (VI)**
Foglio **23** Particella **1012**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 1,23**; agrario **Euro 0,64**
Superficie: **191 m²**
Particella con qualità: **PRATO IRRIG** di classe **2**
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A11^a)



Immobile di catasto terreni - n.11

Dati identificativi: Comune di **CAMISANO VICENTINO (B485) (VI)**
Foglio **23** Particella **521**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 28,24**; agrario **Euro 14,68**
Superficie: **3.790 m²**
Particella con qualità: **PRATO IRRIG** di classe **1**
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A11^a)



Immobile di catasto terreni - n.12

Dati identificativi: Comune di **CAMISANO VICENTINO (B485) (VI)**
Foglio **23** Particella **559**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 8,55**; agrario **Euro 4,44**
Superficie: **1.147 m²**
Particella con qualità: **PRATO IRRIG** di classe **1**
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A11^a)



Immobile di catasto terreni - n.13

Dati identificativi: Comune di **CAMISANO VICENTINO (B485) (VI)**
Foglio **23** Particella **560**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,39**; agrario **Euro 0,21**
Superficie: **53 m²**
Particella con qualità: **PRATO IRRIG** di classe **1**
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A11^a)



Immobile di catasto terreni - n.14

Dati identificativi: Comune di **CAMISANO VICENTINO (B485) (VI)**
Foglio **23** Particella **349**
Dati di classamento: Redditi: dominicale **Euro 0,77 Lire 1.489**; agrario **Euro 0,40 Lire 782**
Superficie: **68 m²**
Particella con qualità: **SEMIN IRRIG** di classe **1**
Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle seguenti deduzioni: A11^a)
Partita: **5248**

> **Dati identificativi**

Comune di **CAMISANO VICENTINO (B485) (VI)**
• Foglio **23** Particella **178** Subalterno **9**

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di **CAMISANO VICENTINO (B485) (VI)**
Foglio **23** Particella **178**

VARIAZIONE del 14/05/2021 Pratica n. VI0047562 in
atti dal 17/05/2021 AMPLIAMENTO-DIVERSA
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n.
17651.1/2021)

> Dati identificativi

Comune di CAMISANO VICENTINO (B485) (VI) • Foglio 23 Particella 849	VARIAZIONE del 03/12/2013 Pratica n. VI0248870 in atti dal 03/12/2013 DIVISIONE DI AREA URBANA (n. 122936.1/2013)
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CAMISANO VICENTINO (B485) (VI) Foglio 23 Particella 849	

> Dati identificativi

Comune di CAMISANO VICENTINO (B485) (VI) • Foglio 23 Particella 746	VARIAZIONE del 23/02/2007 Pratica n. VI0058281 in atti dal 23/02/2007 ACQUISIZ. FRAZ. N.56553 DEL 2007 (n. 7074.1/2007)
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CAMISANO VICENTINO (B485) (VI) Foglio 23 Particella 746	

> Dati identificativi

Comune di CAMISANO VICENTINO (B485) (VI) • Foglio 23 Particella 815	VARIAZIONE del 19/04/2010 Pratica n. VI0097540 in atti dal 19/04/2010 ACQUISIZ. FRAZ. N.81566 DEL 2010 (n. 6936.1/2010)
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CAMISANO VICENTINO (B485) (VI) Foglio 23 Particella 815	

> Dati identificativi

Comune di CAMISANO VICENTINO (B485) (VI) • Foglio 23 Particella 818	VARIAZIONE del 16/11/2010 Pratica n. VI0344953 in atti dal 16/11/2010 ACQUISIZ. FRAZIONAM. N. 326176/2010 (n. 21313.1/2010)
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CAMISANO VICENTINO (B485) (VI) Foglio 23 Particella 818	

> Dati identificativi

Comune di CAMISANO VICENTINO (B485) (VI) • Foglio 23 Particella 853 Subalterno 2	VARIAZIONE del 05/08/2014 Pratica n. VI0146953 in atti dal 05/08/2014 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 73776.1/2014)
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CAMISANO VICENTINO (B485) (VI) Foglio 23 Particella 853	

> Dati identificativi

Comune di CAMISANO VICENTINO (B485) (VI) • Foglio 23 Particella 853 Subalterno 3	VARIAZIONE del 05/08/2014 Pratica n. VI0146953 in atti dal 05/08/2014 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 73776.1/2014)
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CAMISANO VICENTINO (B485) (VI) Foglio 23 Particella 853	

> Dati identificativi

Comune di CAMISANO VICENTINO (B485) (VI) • Foglio 23 Particella 853 Subalterno 4	VARIAZIONE del 05/08/2014 Pratica n. VI0146953 in atti dal 05/08/2014 DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 73776.1/2014)
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CAMISANO VICENTINO (B485) (VI) Foglio 23 Particella 853	

> Dati identificativi

Comune di CAMISANO VICENTINO (B485) (VI) • Foglio 23 Particella 853 Subalterno 5	VARIAZIONE del 06/08/2015 Pratica n. VI0117626 in atti dal 06/08/2015 FUSIONE-AMPLIAMENTO-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 56755.1/2015)
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CAMISANO VICENTINO (B485) (VI) Foglio 23 Particella 853	

> Dati identificativi

Comune di CAMISANO VICENTINO (B485) (VI) • Foglio 23 Particella 606	COSTITUZIONE del 22/07/1994 in atti dal 19/01/2000 ACCATASTAMENTO, CLS (n. 5096/1994)
Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di CAMISANO VICENTINO (B485) (VI) Foglio 23 Particella 606	

4.3. LA TITOLARITA’

La presente istanza viene presentata in qualità di richiedente dalla ditta DELTACOILS S.P.A., per la quale interviene il sig. Renato Marin nella veste di Amministratore Delegato e Legale rappresentante, a nome e per conto anche dell’UNICREDIT LEASING S.P.A., proprietaria dei mappali 606 - 853 sub. 2/3/4/5.

All’interno dell’ambito SUAP ricade il mapp. 1014, ex roggia Thiene: con verbale di gara prot. 2024/82 R.I./DR-VE del 17/01/2024 la ditta Deltacoils SpA è stata dichiarata aggiudicataria.

5. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



1. Visuale da



2. Visuale da



3. Visuale da





4. Visuale da



5. Visuale da



6. Visuale da



7. Visuale da



6. LA VARIANTE

La Legge Regionale n. 55 del 31 dicembre 2012 e s.m.i., all'art. 4 disciplina gli interventi di edilizia produttiva realizzabili in variante allo strumento urbanistico generale, riportando quanto segue:

1. *Fuori dei casi previsti dagli articoli 2 e 3, qualora il progetto relativo agli impianti produttivi non risulti conforme allo strumento urbanistico generale si applica, l'articolo 8 del DPR 160/2010, integrato dalle disposizioni del presente articolo.*
2. *Ai fini di cui al comma 1 il responsabile SUAP, entro 30 giorni dalla richiesta da parte dell'interessato, convoca in seduta pubblica la conferenza di servizi di cui agli articoli da 14 a 14-quinquies della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo" e successive modificazioni, e alle altre normative di settore.*
3. *Alla conferenza di servizi sono invitate tutte le amministrazioni coinvolte nel procedimento e deve essere acquisito il consenso dell'ente competente alla approvazione della variante allo strumento urbanistico generale ai sensi della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e successive modificazioni. In caso di variante al piano di assetto del territorio intercomunale (PATI), fermo restando quanto previsto dall'ultimo periodo del comma 6, in sede di conferenza di servizi va, altresì, acquisito il parere non vincolante dei comuni ricompresi nel PATI medesimo.*
4. *La conferenza di servizi, nell'ambito dei procedimenti autorizzatori, qualora necessario, valuta la sostenibilità ambientale degli interventi, tenendo conto dell'esigenza di razionalizzare i procedimenti ed evitare duplicazioni nelle valutazioni.*
5. *La determinazione della conferenza di servizi relativa alla variazione dello strumento urbanistico generale e tutti i documenti allegati, comprensivi del progetto completo in ogni suo elemento, sono depositati presso la segreteria del comune per dieci giorni. Dell'avvenuto deposito è dato avviso sull'albo pretorio e nel sito internet del comune, il quale può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna; entro i successivi venti giorni chiunque può presentare osservazioni.*
6. *Entro trenta giorni dalla scadenza del termine per proporre osservazioni, il consiglio comunale delibera sulla variante, decidendo anche sulle osservazioni presentate. La determinazione favorevole del consiglio comunale di approvazione della variante viene trasmessa al responsabile SUAP ai fini della conclusione del procedimento. In caso di variante al PATI, l'approvazione è effettuata dal comune sul cui territorio ricade l'intervento, fermo restando quanto previsto dal comma 3.*
7. *La variante decade ad ogni effetto ove i lavori non vengano iniziati entro sedici mesi dalla sua pubblicazione, salvo eventuale proroga, concessa con provvedimento motivato del consiglio comunale per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del richiedente l'intervento. La proroga per l'inizio dei lavori non può essere superiore a dodici mesi e la relativa richiesta deve essere presentata prima della scadenza del termine per l'inizio dei lavori.*

6.1. GLI STRUMENTI URBANISTICI

Il Piano degli Interventi del Comune di Camisano Vicentino per l'ambito in questione prevede la seguente normativa:

- Art. 11 Ambito da assoggettare a PUA

1. Il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), è definito ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004, per l'attuazione delle previsioni e nel rispetto della disciplina del P.I. e dei criteri di progettazione indicati nel Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale.
2. I P.U.A. possono prevedere modificazioni delle proprie perimetrazioni entro il limite del 10% in termini di superficie, nonché trasposizioni di zone conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal P.I., purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi. Gli strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e quelli attuativi di accordi ai sensi dell'articolo 6 possono, altresì, prevedere la variazione del 15% a densità massima territoriale o fondiaria, dell'indice massimo di copertura territoriale o fondiaria, dell'altezza massima degli edifici e della lunghezza massima delle fronti. Le modificazioni di cui al presente comma non costituiscono variante al P.I.
3. Per i P.U.A. approvati prima dell'entrata in vigore del presente P.I. si applicano le disposizioni specifiche come da strumenti urbanistici approvati e riportati nel Repertorio Normativo.
4. La composizione urbanistica dei PUA, rispetta i caratteri storico-ambientali-paesaggistici del luogo, valorizza le preesistenze di pregio, interpreta coerentemente il ruolo e le prestazioni urbanistiche assegnati dal P.I.
5. Il P.I. individua gli strumenti urbanistici attuativi, approvati in attuazione del P.R.G. previgente, che conservano la loro validità per anni dieci a partire dalla data di efficacia della delibera di approvazione, ai sensi dell'art. 20 commi 8 e 9 della L.R. 11/2004. Decorso tale termine:
 - l'edificazione dei lotti residui (densità edilizia, distacchi alla strada e dai confini, altezza massima, ecc.), deve rispettare le norme dello strumento attuativo approvato. È comunque consentito adeguare le destinazioni d'uso alle eventuali nuove previsioni del P.I. previa monetizzazione degli standards;
 - senza che si sia dato avvio alle opere di urbanizzazione, l'area dovrà essere pianificata con apposita variante al P.I. Nelle more dell'approvazione della variante vale quanto prescritto dall'art. 33 della L.R. 11/2004.
6. Nel caso di Piani Attuativi confermati riguardanti zone produttive, in ogni caso l'abitazione del proprietario o del custode può essere realizzata solo per un volume non superiore a 500 mc e solo se la superficie lorda della singola attività produttiva e commerciale, anche su più piani, è superiore a 800 mq.
7. Il perimetro dell'area interessata dagli strumenti urbanistici attuativi confermati è quello risultante dagli atti di approvazione e/o dalle convenzioni attuative.
8. Al fine di determinare la dotazione minima di aree per servizi, devono essere considerati i seguenti parametri urbanistici:
 - volume edilizio relativamente agli insediamenti residenziali;
 - superficie territoriale di zona relativamente agli insediamenti produttivi;
 - superficie lorda di pavimento relativamente al commerciale e direzionale;
 - volume totale relativamente agli insediamenti turistico – ricettivi al chiuso;
 - superficie territoriale di zona relativamente agli insediamenti turistico – ricettivi all'aperto;

9. La dotazione minima di aree per servizi riguarda i servizi primari ovvero le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni di zona e che soddisfano esigenze di carattere primario ed è fissata nella misura di:
 - relativamente alla residenza mq. 10 per abitante teorico. La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc. 150 di volume edificabile;
 - relativamente all'industria e artigianato, mq. 10 ogni mq. 100 di superficie delle singole zone;
 - relativamente al commercio e direzionale, mq. 100 ogni mq. 100 di superficie lorda di pavimento;
 - relativamente al turismo, mq. 15 ogni mc. 100;
 - relativamente al turistico-ricettivo, mq 10 ogni mq. 100 di superficie territoriale, nel caso di insediamenti all'aperto.
10. I servizi secondari comprendono le aree a servizi direttamente riferite alle esigenze e funzioni della collettività, relativamente alla residenza sono pari a mq. 20 per abitante teorico e indicati nelle tavole del P.I.
11. Il conseguimento degli standard relativi alle dotazioni minime di aree per servizi può essere in parte assicurato mediante forme di convenzionamento con aree di proprietà privata.
12. Le aree per servizi devono avere dimensione 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) della L.R. 11/2004. Le aree di cui sopra, dovranno essere comprese nello studio della sistemazione generale del lotto o dell'isolato, con particolare riguardo alla circolazione degli automezzi, dei pedoni e degli accessi a spazi pubblici.
13. Le aree per parcheggi pubblici sono da considerarsi comprensive delle corsie di manovra e del verde di arredo. Tali parcheggi dovranno di norma essere realizzati secondo i caratteri e requisiti di cui all'art.89 delle presenti norme.
14. Le aree a verde pubblico possono comprendere percorsi pedonali e ciclabili che percorrono le aree a verde.
15. La dotazione minima, in termini percentuali, di aree a servizi da destinare a parcheggio è determinata in ragione delle destinazioni d'uso in:
 - 70% per la residenza (comprese le ristrutturazioni urbanistiche e le riconversioni volumetriche);
 - 75% delle aree a servizi primari e secondari per le restanti destinazioni.
16. Qualora le dimensioni di PUA con destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale superino i tre ettari o i 50.000 mc. devono essere reperite dotazioni aggiuntive di aree a servizi di almeno 10 mq. ogni abitante teorico insediabile.
17. Nel caso di insediamenti con destinazione d'uso mista devono essere comunque garantite le quantità minime di legge in rapporto alle quote parti delle diverse destinazioni.
18. La monetizzazione delle aree a servizi è effettuata facendo riferimento al costo complessivo della realizzazione dei servizi, calcolato come valore delle aree e delle opere che su di esse devono essere realizzate, con riferimento ad apposita deliberazione di determinazione degli importi.
19. Per le aree a servizi di piano indicate nelle tavole del P.I. e ricadenti all'interno degli ambiti da assoggettare a PUA, le quantità dimensionali sono vincolanti mentre la loro localizzazione è da ritenersi indicativa dell'organizzazione interna dell'insediamento e può essere modificata in sede di redazione dello strumento attuativo.

- Art. 32 Idrografia/fascia di rispetto – Servitù idraulica

1. Non sono consentite nuove edificazioni a distanze inferiori a 10 m. dai cigli esistenti o dal piede della scarpata esterna dell'argine. La medesima distanza deve applicarsi anche da eventuali bacini di invaso o laminazione a servizio della rete idrografica o di bonifica. Per canali non demaniali, in specifici casi, è facoltà del Consorzio di bonifica competente concedere una deroga a tale distanza. In caso di sporgenze, aggetti o altro, la distanza deve riferirsi alla proiezione in pianta dei medesimi. Alla distanza di rispetto sono vincolate anche eventuali opere insistenti nel sottosuolo, quali vani interrati e sottoservizi. Le fabbriche, le piante e le siepi esistenti entro la fascia di rispetto prevista dal R.D. 368/1904 sono tollerate qualora non rechino un riconosciuto pregiudizio; giunte a maturità o deperimento non possono essere surrogate entro le distanze previste.
2. Gli interventi di manutenzione su fabbricati esistenti ed eventuali opere precarie devono ottenere preventiva autorizzazione idraulica dagli Enti competenti, fermo restando che, ai fini della servitù di passaggio, una fascia di larghezza pari a 7 m dovrà permanere completamente sgombera da ostacoli e impedimenti al libero transito dei mezzi adibiti alla manutenzione e all'eventuale deposito di materiali di espurgo.
3. La realizzazione di attraversamenti e di qualsiasi opera o intervento che possa comportare un'occupazione anche temporanea del sedime dei corsi d'acqua gestiti dal Genio Civile o da Consorzi di bonifica è oggetto di specifica concessione da parte dell'ente competente.
4. Le distanze di rispetto previste devono riferirsi anche alle reti irrigue consortili in pressione, nelle forme e nei modi previsti dai regolamenti degli enti gestori. Le trasformazioni urbanistiche devono in ogni caso salvaguardare la funzionalità di tali reti irrigue, con particolare riferimento alle adduttrici con diametro superiore a 300 mm, prevedendone se necessario lo spostamento o l'intersezione con modalità idonee.
5. Le superfici costituenti il sedime dei corsi d'acqua di competenza regionale o consortile e le relative fasce di rispetto non possono essere ricomprese all'interno di perimetri di nuovi piani o strumenti attuativi o interventi di trasformazione territoriale in genere, se non come aree specificatamente destinate alla tutela del corpo idrico.

- Art. 66 Zone “D”

1. Oltre agli interventi sull'edilizia esistente, di cui all'art. 21, sono consentiti gli interventi di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto degli indici, dei distacchi e delle disposizioni fissate nel Repertorio Normativo per le singole zone.
2. Gli interventi possono essere realizzati in diretta attuazione del P.I. o mediante P.U.A.:
 - a) l'intervento diretto è ammesso solo per le zone già dotate delle principali opere di urbanizzazione. Ove esse risultassero mancanti o carenti l'intervento è subordinato alla preventiva approvazione di P.U.A. ed alla stipula della relativa convenzione per l'esecuzione delle opere mancanti;
 - b) il P.U.A. è obbligatorio per le aree indicate negli elaborati grafici e/o indicate nel Repertorio Normativo;
3. Le destinazioni d'uso sono disciplinate dall'art. 15 ed eventualmente specificate per le singole zone nel Repertorio Normativo.
4. Le abitazioni legate alle attività, potranno essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
 - la superficie minima del lotto asservito all'attività e all'abitazione deve essere almeno pari a mq 1.000;
 - l'abitazione del proprietario o del custode può essere realizzata solo per un volume non superiore a 500 mc e solo se la superficie lorda della singola attività produttiva o commerciale, anche su più piani, è superiore a 800 mq;
 - l'abitazione del proprietario o del custode e gli uffici a servizio dell'azienda, il cui volume edilizio deve armonicamente comporsi con quello destinato all'attività produttiva e con esso costituire un corpo unico;
 - la costruzione ad uso residenziale deve essere adibita ad alloggio di servizio.
5. Oltre al rapporto massimo di copertura è ammessa, nei limiti del 10% della superficie coperta, la realizzazione di strutture di tipo “telonato” (tunnel) finalizzato alla copertura delle operazioni di carico e scarico delle merci. Tali strutture dovranno rispettare le distanze del Codice Civile.

6. Previa comunicazione nelle forme previste è consentita la realizzazione di pensiline, così come previste del Regolamento Edilizio, non costituenti rilevanza edilizia, della sporgenza massima di m 1,50 e lunghezza massima pari al 50% di quella del fronte su cui viene installata. Tali strutture dovranno rispettare le distanze previste dal Codice Civile e le indicazioni contenute del Regolamento Edilizio.
7. I titolari delle attività industriali rientranti nell'elenco, periodicamente emanato dal Ministero della Sanità, delle industrie insalubri di prima e seconda classe, sono tenute, 15 giorni prima di iniziare l'attività stessa, a darne comunicazione ai sensi dell'art. 216 del R.D. n. 1265/34 e ss.mm.ii. Il Comune quando lo ritenga necessario nell'interesse della salute pubblica, può vietarne l'attivazione o subordinarla a determinate cautele. Non è comunque consentito l'insediamento di attività insalubri di cui all'art. 216 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie e ss.mm.ii (D.Min. Sanità 2 marzo 1987 e D. Min. Sanità 5 settembre 1994), relativamente alle voci descritte:

Parte Prima – Industrie di prima classe

- A) sostanze chimiche: tutte le produzioni (1-116)
- B) prodotti e materiali: relativamente ai numeri (1-58, 61-81, 82 (limitatamente a: lavorazione di minerali per la separazione raffinazione di metalli, fonderie di rottami di recupero, smaltatura), 83-96, 98-106, 112 (limitatamente a: catramatura, bitumatura, smaltatura, impregnazione con resine e solvente organico; impermeabilizzazione, appretto, colorazione), 113-115)
- C) attività industriali: relativamente ai numeri (4, 5, 7, 8, 9-20, 23, 28)

Parte Seconda – Industrie di seconda classe

- A) sostanze chimiche: tutte le produzioni (1-10)
- B) prodotti e materiali: relativamente ai numeri (1-2, 4, 6, 9-13, 15-18, 20, 22-23, 25-31, 33-34, 36-37, 40-42, 44-47, 50, 53-54)
- C) attività industriali: relativamente ai numeri (2, 6, 8, 13, 15)

Alle attività insalubri eventualmente esistenti, comprese nell'elenco di cui sopra, è consentito l'ampliamento e il mantenimento delle attività in essere, purché direttamente correlato all'attività esistente alla data di adozione della variante al P.R.G. (in data 13.12.2004), previa approvazione degli Uffici competenti.

- Art. 81 Aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale SA, SBc, SBr, SC, SD

1. Le aree destinate ad attrezzature e servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale sono:
- SA - le aree per l'istruzione, limitatamente ad asili nidi, scuole materne e scuole dell'obbligo;
 - SBc - le aree per attrezzature di interesse comune civili, i servizi sociali e sanitari di livello locale; la pubblica amministrazione, la sicurezza pubblica e la protezione civile; le attività culturali, associative e politiche; le attività compatibili;
 - SBr - le aree per le attrezzature di interesse comune religiose, edifici per il culto, abitazione del personale addetto, e funzioni connesse all'attività religiosa e di culto (catechistica, ricreativa, sociale, culturale, sportiva), funzioni assistenziali e per l'istruzione, chiese, opere parrocchiali e assimilabili;
 - SC - aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport, la ricreazione, il tempo libero, le aree boscate pubbliche; gli spazi aperti di libera fruizione per usi collettivi e di aggregazione;
 - SD - le aree a parcheggio pubbliche o di uso pubblico per le attrezzature per la mobilità anche su strutture a più piani;
2. I simboli e le grafie che distinguono i servizi, relativi alle diverse attrezzature, hanno valore indicativo; la destinazione specifica delle singole aree per gli usi consentiti sopra indicati può essere modificata con delibera di Consiglio Comunale.

...

7. Le aree "SC" del P.I. prevedono:

A) Zone a verde naturale ed attrezzato.

Sono destinate a parchi naturali ed ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti. Sono ammesse unicamente costruzioni ad uso chioschi per il ristoro, tettoie aperte, servizi igienici, attrezzi per il gioco dei bambini (esclusione d'attrezzature o campi sportivi); tali costruzioni devono essere opportunamente ambientate mediante alberature e cespugli.

Il P.I. si attua applicando i seguenti indici:

- indice fondiario $I_f = 0,03 \text{ mc/mq}$;
- altezza massima $H = \text{m. } 3,00$;
- distanze dai confini: quelle minime previste dal Codice Civile;
- distanze dalle strade: minimo ml. 7,50;
- parcheggi = 0,05 Superficie dell'area.

B) aree per impianti sportivi.

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti. Oltre alle attrezzature sportive ed ai depositi di loro pertinenza in un unico aggregato edilizio, sono ammesse unicamente costruzioni, strettamente connesse con la struttura sportiva, ad uso bar, chioschi per il ristoro, servizi igienici e l'abitazione per il personale di custodia con massimo di mc 500.

Il P.I., nel caso di nuovi impianti sportivi e/o ampliamenti, si attua applicando i seguenti indici;

- indice fondiario:
 $I_f = 3,00 \text{ mc/mq.}$ per gli impianti coperti;
 $I_f = 2,00 \text{ mc/mq.}$ per gli impianti scoperti;
 $I_f = 0,015 \text{ mc/mq.}$ per le costruzioni ammesse ed elencate al comma precedente;
- altezza massima per le palestre $H = \text{m. } 13,00$;
- altezza massima per le altre costruzioni $H = \text{m. } 6,50$;
- distanze dai confini e dalle strade: pari all'altezza dell'edificio con minimo di m. 5,00;
- parcheggi = 0,10 superficie dell'area.

Le attrezzature sportive dovranno comunque essere conformi alle normative CONI vigenti.

8. Nei parcheggi pubblici e pertinenziali di uso pubblico le dimensioni lineari del singolo posto auto, al netto degli spazi di manovra, devono osservare i minimi di m. 2,50 x 5,00. Le aree destinate a parcheggi pubblici devono preferibilmente essere sistemate a raso.
9. Preferibilmente e ove possibile i parcheggi pubblici devono essere eseguiti con superficie drenante, alberati con essenze autoctone con alberi posti mediamente ogni 5-6 m che comunque non compromettano la funzionalità del servizio e/o rappresentino pericolo per la pubblica incolumità.
10. Può essere consentita la realizzazione e gestione di attrezzature di interesse comune anche da parte di privati, a mezzo di apposita deliberazione del Consiglio Comunale e di una convenzione nella quale siano definite:
- le modalità di esercizio delle aree con destinazione pubblica quali parcheggi, collegamenti pedonali, aree attrezzate a verde, impianti sportivi, ecc.;
 - la destinazione d'uso degli impianti con particolare riferimento alla pubblica utilità della loro gestione;
 - la durata della convenzione, le modalità di esercizio e gli usi alla sua scadenza, qualora non venga rinnovata;
 - le garanzie reali o finanziarie.
11. Ai sensi dell'art.37 della legge 11/2004, con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21, sono previste compensazioni che consentono ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.
12. I contenuti, i parametri e gli indici per l'edificazione per alcune singole sottozone "SC" sono fissati dal Repertorio Normativo.
13. I servizi e gli impianti di interesse comune possono essere realizzati, previa concessione temporanea del diritto di superficie, da cooperative, enti, società o privati che si impegnino mediante convenzione, a costruire sull'area pubblica, secondo un progetto conforme alle esigenze comunali, a loro cura e spese, l'edificio o gli impianti, assumano la gestione del servizio rispettandone i fini sociali, garantendo, durante questo periodo, il controllo pubblico sul servizio ed un uso convenzionato dei servizi da parte del Comune.

Scaduto il termine della concessione, il Comune gratuitamente entra in piena proprietà dell'edificio e/o degli impianti e termina ogni suo obbligo nei confronti del concessionario.

E' pure ammessa la costruzione dei servizi e degli impianti da parte dei proprietari dell'area.

- Art. 84 Viabilità esistente e di progetto

1. Il progetto delle opere stradali, deve assicurare il corretto inserimento delle infrastrutture nell'ambiente, modellando i manufatti sull'andamento dei terreni.
2. Sono da evitare alterazioni dei piani campagna, ad eccezione dei necessari raccordi viabilistici, delle sistemazioni del terreno previste dal progetto di contestualizzazione degli interventi nel paesaggio circostante e, nelle zone rurali, dei miglioramenti fondiari.
3. Le indicazioni risultanti nelle tavole del P.I. in ordine alle caratteristiche tecnologiche delle opere previste, quali assi stradali, sezioni, raggi di curvatura, hanno un valore indicativo e devono essere precisate nel progetto esecutivo delle opere stesse, sempre nel rispetto dei principi informatori del P.I.
4. L'indicazione delle sedi stradali riportata negli elaborati grafici deve intendersi come previsione di massima, ed è possibile, all'atto esecutivo, apportare delle varianti a condizione che non modifichino sostanzialmente il tracciato previsto.
5. Per i tratti stradali interni ai centri abitati e le aree pubbliche adiacenti devono essere previsti progetti di riqualificazione dell'arredo e delle pavimentazioni, soluzioni di moderazione del traffico, rimodellamento delle sedi, miglioramento della qualità e tipologia dell'illuminazione.
6. Gli interventi edilizi non dovranno pregiudicare la funzionalità dei tracciati, ancorché indicativi.

Con la presente istanza si prevedono delle varianti, riferite esclusivamente all’ambito di intervento del presente SUAP, rispetto alle “Norme Tecniche Operative e Repertorio Normativo” del Piano degli Interventi, che possono essere schematizzate nel modo seguente:

- STRUMENTO ATTUATIVO – SUAP anziché PUA – Con la presente istanza, come indicato nella pratica presentata, si propone di intervenire con la procedura SUAP in variante urbanistica ai sensi dell’art. 4 della LRV 55/2012 e smi, avente natura urbanistico/edilizia: l’ambito progettuale proposto sostituisce lo strumento del Piano Urbanistico Attuativo, garantendo la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard urbanistici come concordato con il Comune. La progettazione contestuale delle dotazioni territoriali e dell’ampliamento produttivo, comprensivo delle aree esterne private, assicura una stretta relazione fra costruito e spazi esterni (privati e pubblici), permettendo un dialogo fra ambiente interno e esterno, in termini di fruizione e di gestione.
- RIDUZIONE AREE “SC” DEL PI – Come già previsto nella pratica presentata e in coerenza con il parere della G.C. espresso con delibera n. 113 del 28 luglio 2020, si conferma la richiesta di riduzione delle aree a verde naturale ed attrezzato. Come specificato nei punti successivi, la riduzione delle aree è compensata con la monetizzazione delle stesse.

ALLEGATO alle Norme Tecniche Operative
REPERTORIO NORMATIVO - Zone D

TIPO ZONA P.I.	NUMERO ZONA P.I.	Densità territoriale massima (ind/mq)	Densità fondiaria massima (ind/mq)	Rapporto fondiario di copertura (% massima)	Altezza massima degli edifici (m)	Distanza minima dal confine (m)	Distanza minima dal fabbricato (m)	Data di entrata in vigore della previsione urbanistica	Modalità di intervento	Contributo straordinario art. 19, c. 4, lett. d-ter DPR 380/2001	Altre norme	Note
D	31	-	-	50%	10,00	5,00	10,00	-	-	-	-	l'urbanismo approvato con piano delle alterazioni e valorizzazione dei beni immobili comunali con DCC n. 31 del 19/05/2016
D	32	-	-	50%	10,00	5,00	10,00	-	-	-	Le superfici utili destinate ad attività commerciali devono essere superiori a mq 400 anche su più piani.	-
D	33	-	-	50%	12,00	6,00	12,00	-	-	-	All'interno dell'ambito del PUA, valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui allo specifico strumento attuativo, PUA n. 33. Le superfici utili destinate ad attività commerciali devono essere superiori a mq 400 anche su più piani.	-
D	46	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	SUAP approvato con DCC n. 9 del 24/02/2020
D	34	-	-	50%	12,00	6,00	12,00	-	-	-	All'interno dell'ambito del PUA, valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui allo specifico strumento attuativo, PUA n. 34. Le superfici utili destinate ad attività commerciali devono essere superiori a mq 400 anche su più piani.	-
D	35	-	-	50%	12,00	6,00	12,00	-	-	-	All'interno dell'ambito del PUA, valgono gli indici, le distanze e la disciplina di cui allo specifico strumento attuativo, PUA n. 35. Le superfici utili destinate ad attività commerciali devono essere superiori a mq 400 anche su più piani.	-
D	36	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	SUAP approvato con DCC n. 43 del 15/07/2021
D	37	-	-	50%	10,00	5,00	10,00	-	-	-	Le superfici utili destinate ad attività commerciali devono essere superiori a mq 400 anche su più piani.	-
D	38	-	-	50%	10,00	5,00	10,00	-	-	-	Le superfici utili destinate ad attività commerciali devono essere superiori a mq 400 anche su più piani.	-
D	39	-	-	50%	12,00	6,00	12,00	09/03/2018	PUA	-	Le superfici utili destinate ad attività commerciali devono essere superiori a mq 400 anche su più piani.	-
D	40	-	-	50%	12,00	6,00	12,00	09/03/2018	PUA	-	Le superfici utili destinate ad attività commerciali devono essere superiori a mq 400 anche su più piani.	-

Per maggiori dettagli si rimanda alle Tavole di progetto allegate alla presente istanza.

6.2. IL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

6.2.1 – LA POTENZIALITA’ EDIFICATORIA

In base al Repertorio normativo allegato alle NTO del PI, il “Rapporto di copertura fondiario massimo” delle zone produttive classificate come D/31, D/32, D/38, D/39, D/40 è del 50%, mentre per la zona D/36 si riporta la seguente precisazione: SUAP approvato con DCC n. 43 del 15/07/2021.

A) – DATI PRATICA PRESENTATA

Come evidenziato nell’estratto della Variante parziale al PRG/PI, le superfici D1A, D1A speciale e D1B ricadenti all’interno dell’area di intervento sono pari a:

$19.889,00 \text{ mq} + 4.010 \text{ mq} + 13.848 \text{ mq} + 2.692 \text{ mq} = 40.439 \text{ mq}$



Pertanto la potenzialità edificatoria della proprietà è pari a: $40.439 \text{ mq} \times 50\% = 20.219,5 \text{ mq}$

Varianti parziale al PRG/PI, le superfici D1A, D1A speciale e D1B ricadenti all’interno dell’area di intervento sono pari a:

$19.889,00 \text{ mq} + 4.010 \text{ mq} + 13.848 \text{ mq} + 2.692 \text{ mq} = 40.439 \text{ mq}$

Pertanto la potenzialità edificatoria della proprietà è pari a: $40.439 \text{ mq} \times 50\% = 20.219,5 \text{ mq}$

Attualmente sulla proprietà insistono le seguenti superfici coperte:

$A = 5.395,2 \text{ mq}$ (P.d.C. 155/2008 del 1/12/2008)

$B = 239,70 \text{ mq}$ (DIA del 14/03/2012)

$C = C.1 + C.2 = 123,00 + 1.233,11 = 1.356,11 \text{ mq}$ (P.d.C. 971/2013 del 16/10/2013)

Si precisa che a tali superfici è stato applicato il Piano Casa (L.R. 14/2009 e s.m.i.):
20% + 10% da fonti rinnovabili):

$A + B + C = 5.395,2 \text{ mq} + 239,70 \text{ mq} + 1.356,11 \text{ mq} = 6.991,01 \text{ mq} \times 30\% = 2.097,30 \text{ mq}$

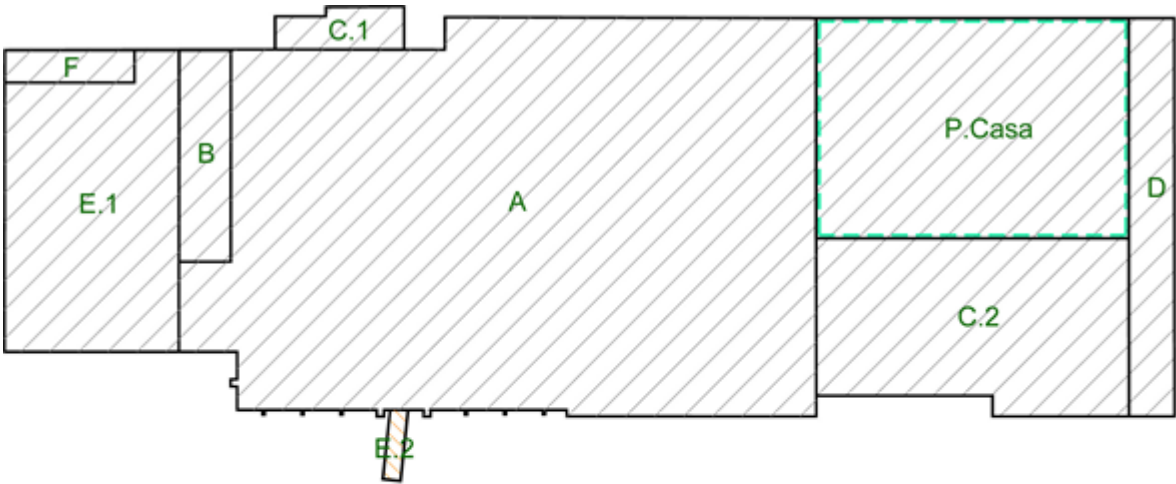
Piano Casa realizzato = 1.639,80 mq

$D = 486,60 \text{ mq}$ (P.d.C. 55.2/2014 del 19/06/2014)

$E = E.1 + E.2 = 1.159,36 \text{ mq} + 30,39 \text{ mq}$ (P.d.C. 18951 del 03/10/2017)

$F = 103,50 \text{ mq}$ (P.d.C. 18951 del 03/10/2017)

SCHEMA RAPPRESENTATIVO SUPERFICI COPERTE AUTORIZZATE



- Superfici coperte esistenti
- Superfici coperte esistenti - Piano Casa
- Superfici coperte autorizzate

Essendo prevista la completa demolizione della porzione C.1, la Superficie Coperta esistente al netto delle demolizioni risulta essere pari a:

$A + B + C.2 + D + E.1 + E.2 + F = 5395,2 + 239,7 + 1.233,11 + 486,6 + 1159,36 + 30,39 + 103,5 = 8.647,86 \text{ mq}$

Nel presente calcolo non è stata considerata la superficie da Piano Casa in quanto derivante da normativa specifica in deroga alle norme di P.R.G./P.I.

Come di seguito dimostrato, il presente progetto prevede di adoperare la capacità edificatoria derivante dalle Zone D1A, D1A speciale e D1B e da quanto previsto in applicazione dell'art. 4 L.R. 55/2012

Con il presente progetto si andrà a realizzare la seguente superficie: 8.760,00 mq

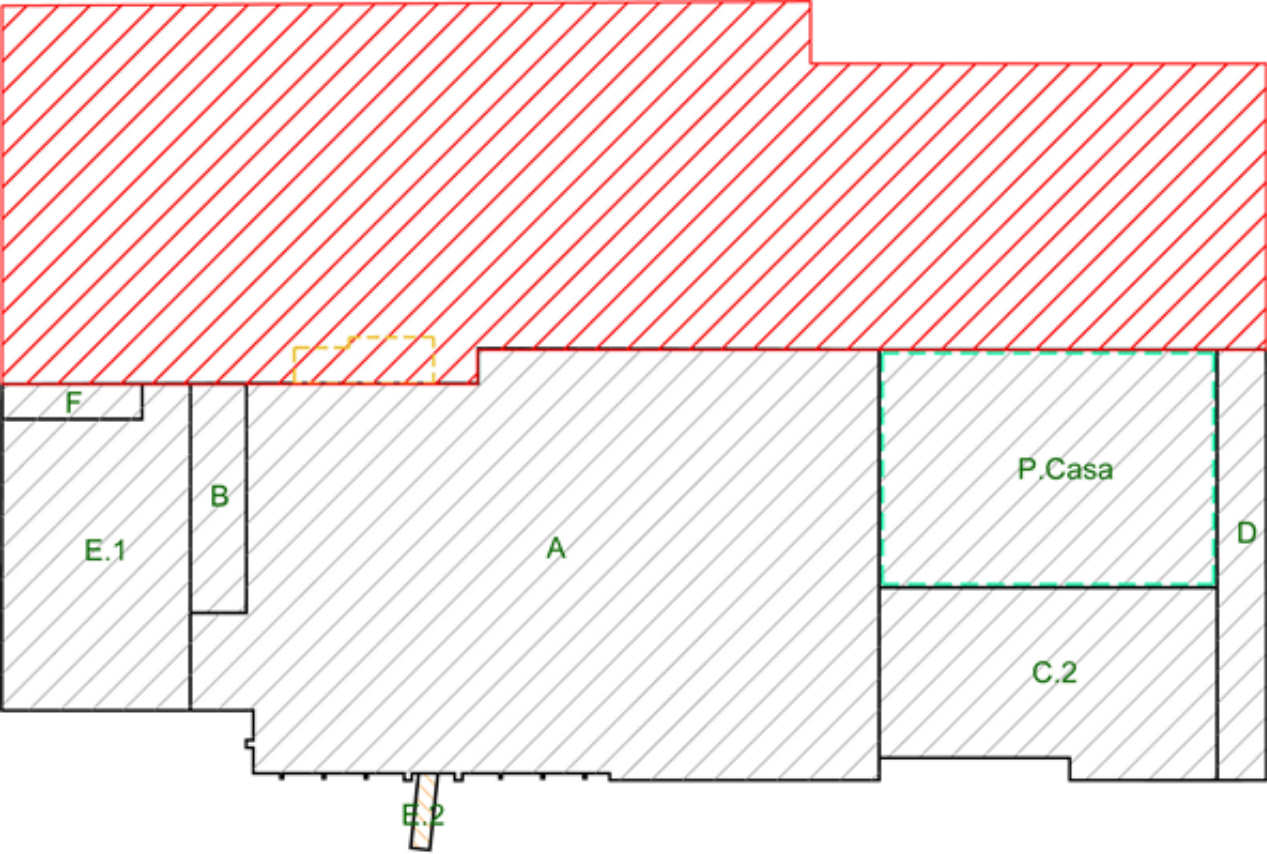
Pertanto all'interno della proprietà è prevista una Superficie Coperta complessiva (esistente + progetto) pari a mq: $8.647,86 \text{ mq} + 8.760,00 \text{ mq} = 17.407,86 \text{ mq}$

La Superficie Coperta complessiva (esistente + progetto) è inferiore alla capacità edificatoria disponibile: $17.407,86 \text{ mq} < 20.219,5 \text{ mq}$

Il 75% della capacità edificatoria disponibile è pari a: $20.219,5 \text{ mq} \times 75\% = 15.164,62 \text{ mq}$

La Superficie Coperta complessiva (esistente + progetto) è perciò superiore al 75% della capacità edificatoria disponibile: $15.164,62 \text{ mq} < 17.407,86 \text{ mq}$

La Superficie Coperta complessiva (esistente + progetto) prevista con il progetto a suo tempo presentato è inferiore alla potenzialità edificatoria complessiva del PRG/PI: non è perciò dovuto il contributo straordinario.

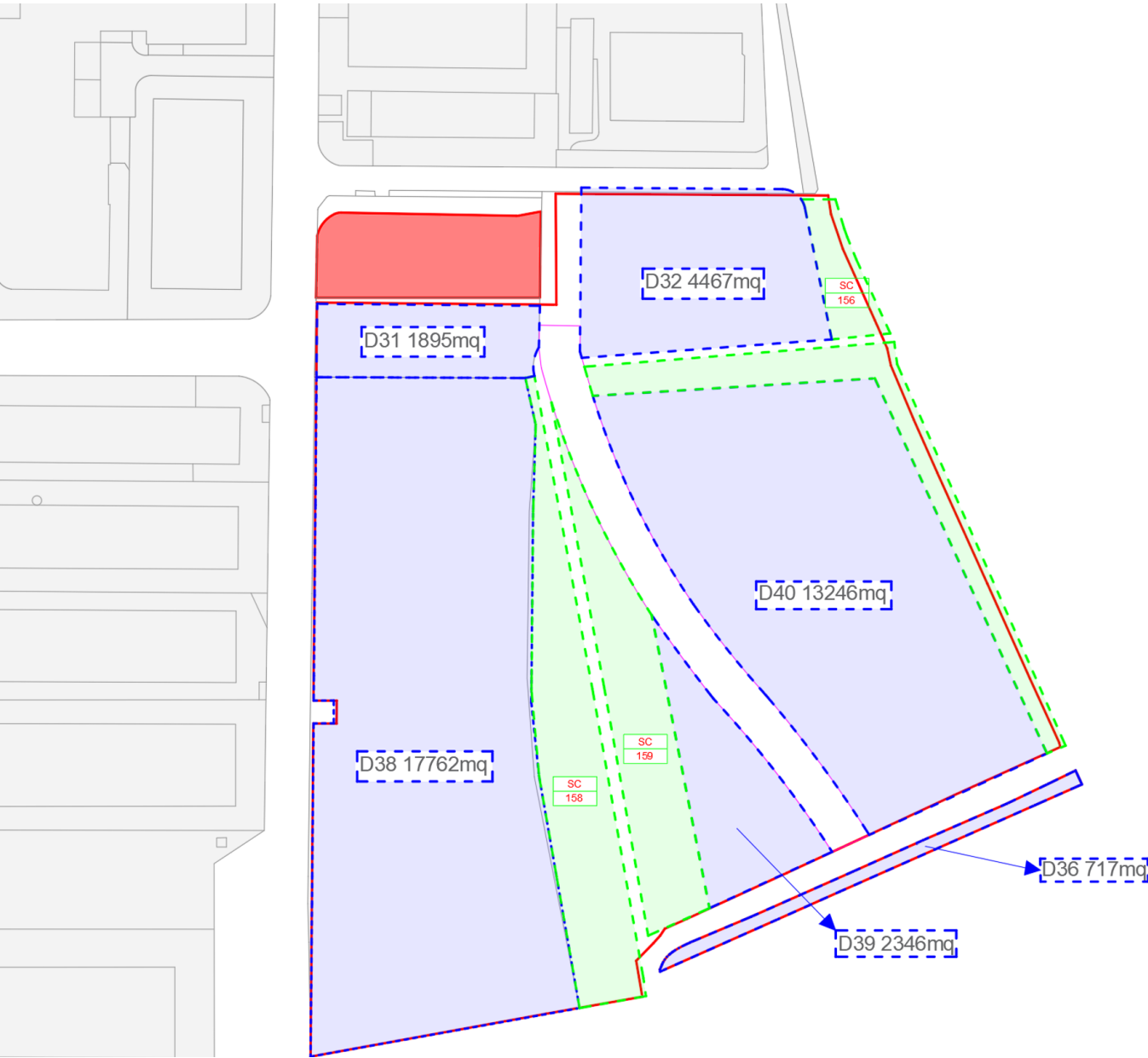


- Superfici coperte esistenti
- Superfici coperte esistenti - Piano Casa
- Superfici coperte autorizzate
- Superfici coperte in demolizione
- Superfici coperte in ampliamento

B) – DATI PRATICA VARIANTE

Come evidenziato nell’estratto del PI, le superfici D/31, D/32, D/38, D/39, D/40 e D/36 ricadenti all’interno dell’area di intervento sono pari a:

$1.895\text{mq} + 4.467\text{mq} + 17.762\text{mq} + 2.346\text{mq} + 13.246\text{mq} + 717\text{mq} = 40.433\text{mq}$



Pertanto la potenzialità edificatoria della proprietà è pari a: $40.433\text{mq} \times 50\% = 20.216,50^*$

*considerando anche per la zona D/36 un rapporto di copertura massimo del 50%

Attualmente sulla proprietà insistono le seguenti superfici coperte:

$A = 5.395,2 \text{ mq}$ (P.d.C. 155/2008 del 1/12/2008)

$B = 239,70 \text{ mq}$ (DIA del 14/03/2012)

$C = C.1 + C.2 = 123,00 + 1.233,11 = 1.356,11 \text{ mq}$ (P.d.C. 971/2013 del 16/10/2013)

Si precisa che a tali superfici è stato applicato il Piano Casa (L.R. 14/2009 e s.m.i.):

20% + 10% da fonti rinnovabili):

$A + B + C = 5.395,2 \text{ mq} + 239,70 \text{ mq} + 1.356,11 \text{ mq} = 6.991,01 \text{ mq} \times 30\% = 2.097,30 \text{ mq}$

Piano Casa realizzato = $1.639,80 \text{ mq}$

$D = 486,60 \text{ mq}$ (P.d.C. 55.2/2014 del 19/06/2014)

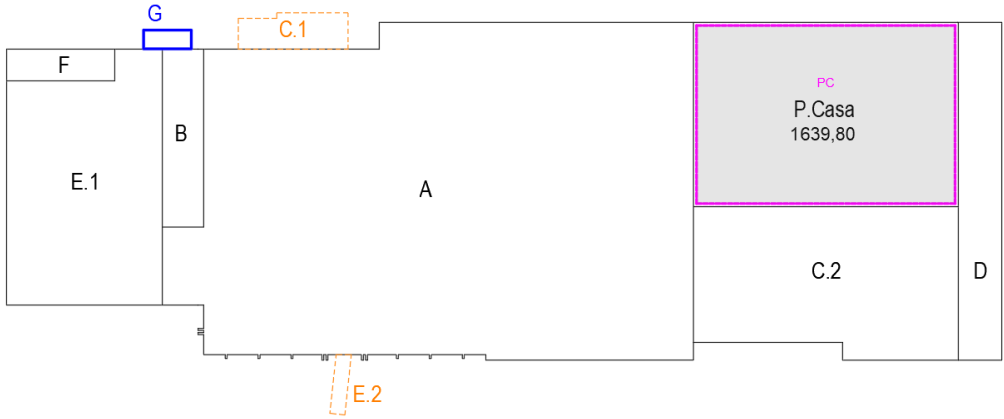
$E = E.1 + E.2 = 1.159,36 \text{ mq} + 30,99 \text{ mq}$ (P.d.C. 18951 del 03/10/2017)

$F = 103,50 \text{ mq}$ (P.d.C. 18951 del 03/10/2017)

$G = 29,58 \text{ mq}$ (SCIA del 24/09/2021)

SCHEMA RAPPRESENTATIVO SUPERFICI COPERTE AUTORIZZATE

SUPERFICI DEI FABBRICATI COME DA AUTORIZZAZIONI		
rif.	mq	note
A	5.395,20	
B	239,70	
C.1	123,00	magazzino in p.v.c. da demolire
C.2	1.233,11	
D	486,60	
E.1	1.159,36	
E.2	30,99	mai realizzata
F	103,50	
	8.771,46	
da "demolire"		
C.1	123,00	magazzino in p.v.c. da demolire
E.2	30,99	mai realizzata
	153,99	
netti mq. 8.617,47		
Edificato con SCIA del 24.09.2021 codice pratica 00897590246-21092021-1245 ptot. SUAP REP. PROV. VI/VI-SUPRO/0338572		
G	29,58	magazzino verticale
Edificato con Piano Casa		
PC	1.639,80	magazzino verticale



Essendo prevista la completa demolizione della porzione C.1e non essendo mai stato realizzato il manufatto E2, la Superficie Coperta esistente al netto delle demolizioni risulta essere pari a:

$A + B + C.2 + D + E.1 + F + G = 5395,2 + 239,7 + 1.233,11 + 486,6 + 1159,36 + 103,5 + 29,58 = 8.647,05 \text{ mq}$

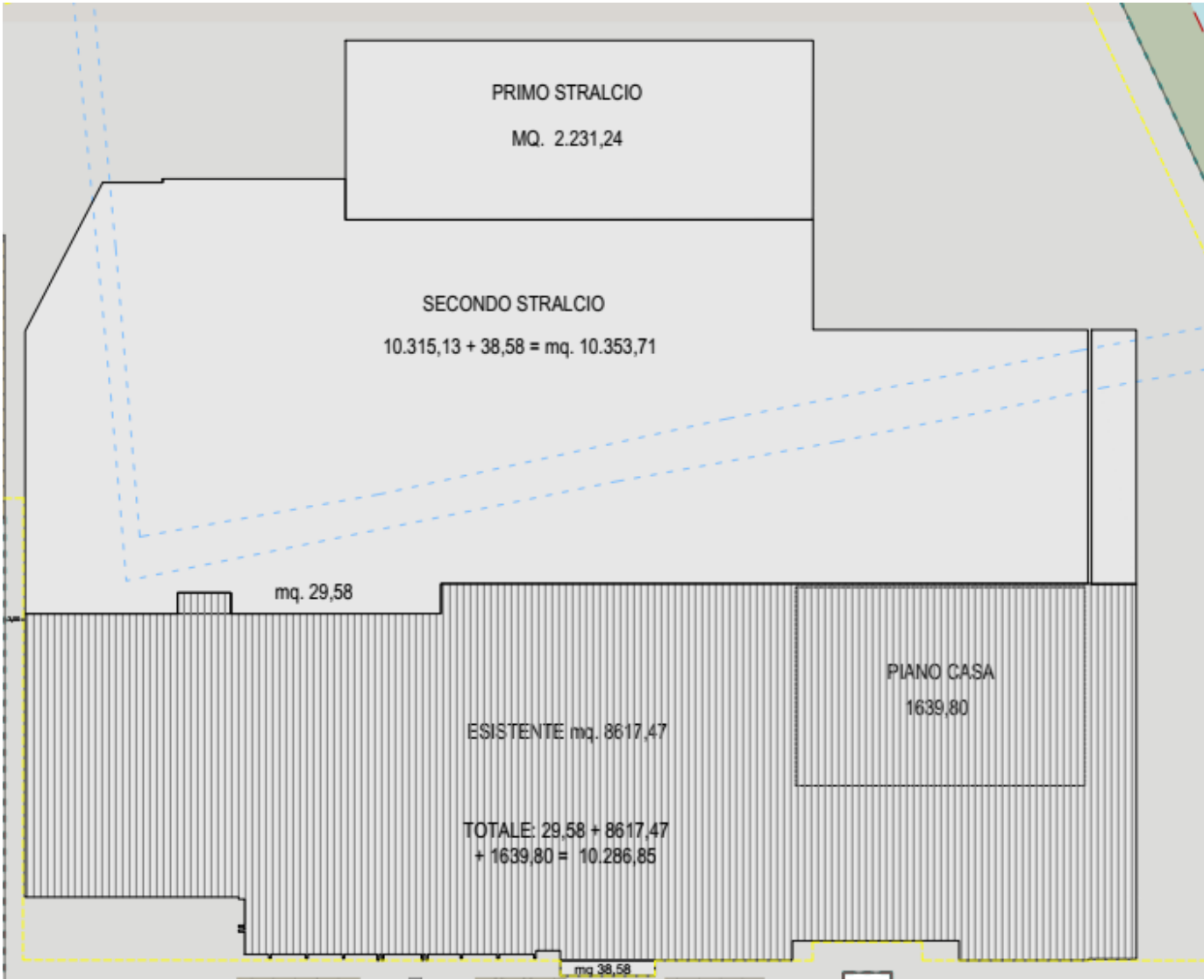
Nel presente calcolo non è stata considerata la superficie da Piano Casa in quanto derivante da normativa specifica in deroga alle norme di P.I.

Con il presente progetto in variante si andrà a realizzare la seguente superficie di progetto: 12.584,95 mq

Pertanto all'interno della proprietà è prevista una Superficie Coperta complessiva (esistente + progetto) pari a mq: $8.647,05 \text{ mq} + 12.584,95 \text{ mq} = 21.232,00 \text{ mq}$

La Superficie Coperta complessiva (esistente + progetto) è superiore alla capacità edificatoria massima prevista dal PI: $21.232,00 \text{ mq} > 20.216,5 \text{ mq}$, per una superficie coperta oltre l'indice di copertura massimo di **mq 1.015,50** ($21.232,00 - 20.216,50$): perciò è dovuto il contributo straordinario.

Si riporta di seguito schema grafico con indicazione della superficie coperta esistente e di progetto.



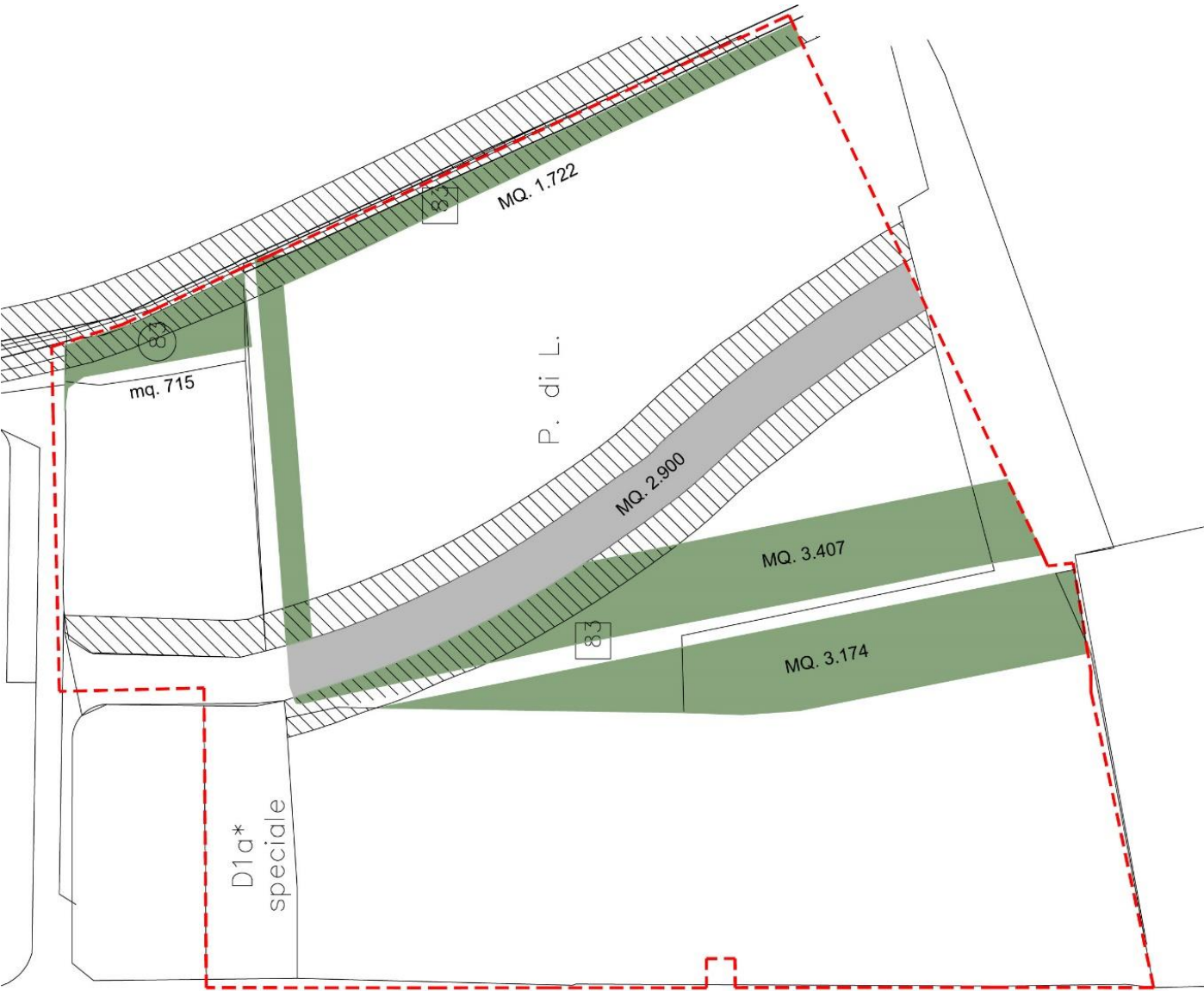
6.2.2 – GLI STANDARD PUBBLICI DA PIANO DEGLI INTERVENTI

A) – DATI PRATICA PRESENTATA

Come evidenziato nell'estratto della Variante parziale al P.R.G./P.I., le aree per servizi attrezzate a parco, gioco e sport previste dal P.R.G./P.I. all'interno dell'area di intervento presentano una superficie pari a:

$715 \text{ mq} + 1.722 \text{ mq} + 3.407 \text{ mq} + 3.174 \text{ mq} = 9.018 \text{ mq}$

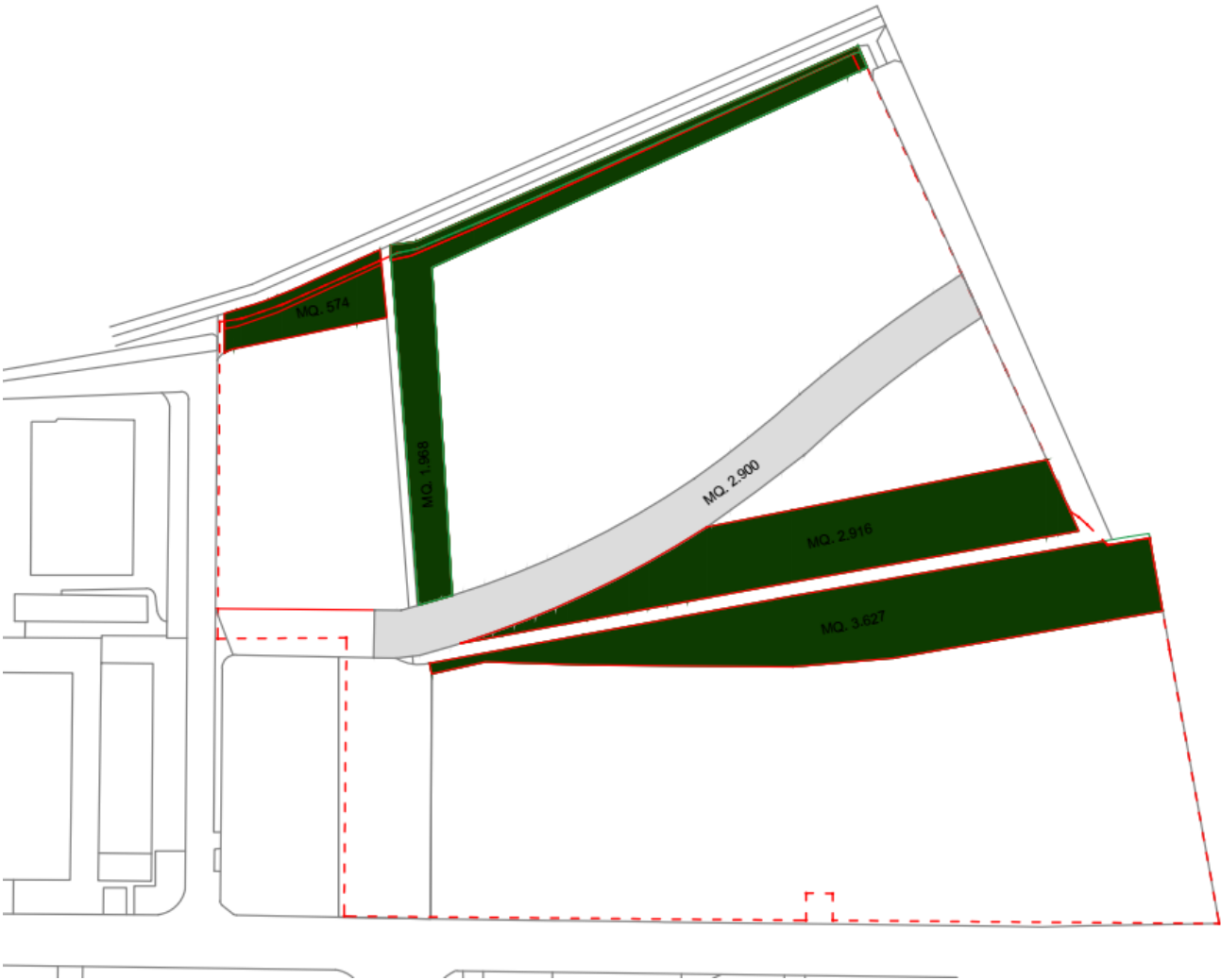
mentre la superficie della viabilità pubblica prevista dal P.R.G./P.I. all'interno dell'area di intervento è pari a 2.900 mq.



Estratto della Variante parziale al P.R.G./P.I.

B) – DATI PRATICA VARIANTE

Come evidenziato nell’estratto dal P.I., le zone a verde naturale e attrezzato all’interno dell’area di intervento presentano una superficie pari a:
 $574 \text{ mq} + 1.968 \text{ mq} + 2.916 \text{ mq} + 3.627 \text{ mq} = 9.085$
mentre per la superficie della viabilità pubblica si conferma quella riportata nella pratica presentata, pari a 2900 mq.



Estratto dal P.I.

6.2.3 – GLI STANDARD PUBBLICI DA LR 11/2004

Ai fini del dimensionamento delle aree per servizi la L.R. 11/2004 Titolo III art.31 comma 3 prevede: “Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d’uso non possono essere inferiori a: [...] relativamente all’industria e artigianato, mq. 10 ogni 100 mq. di superficie delle singole zone”. Di detti 10 mq, come da indicazioni preliminari del Comune di Camisano Vicentino, 5 mq si considerano da destinarsi a verde pubblico e 5 mq a parcheggi pubblici; la delibera di giunta comunale n.113 del 28/07/2020 tuttavia prescrive: “la dotazione delle aree a parcheggio, ai sensi dell’art.31 della L.R. 11/2004, sarà prevista nel 10% e non 5%.”

La superficie territoriale acquisita dalla ditta Deltacoils S.P.A. ai fini dell’ampliamento in oggetto ha una superficie territoriale di 25.610,00 mq; la previsione di parcheggi pubblici ha perciò una superficie di:

$$25.610,00 \text{ mq} \times 10\% = 2.561,00 \text{ mq}$$

di cui 1.280,50 mq da standard P.A.T. e 1.280,50 mq da delibera di giunta comunale n.113/2020. Le superfici di verde pubblico da P.A.T., poiché di estensione inferiore rispetto alle superfici di verde pubblico da P.I., sono considerate ricomprese in queste ultime.

6.2.4 – LA MONETIZZAZIONE

Come successivamente dimostrato, il progetto prevede che le aree a standard siano in parte realizzate e in parte monetizzate a vantaggio del Comune di Camisano Vicentino.

L’area a verde pubblico di progetto ha una superficie 5.844,50 mq e l’area a parcheggio pubblico di progetto ha una superficie 2.562,00 mq. Vi è perciò una differenza tra la superficie delle aree per servizi da P.I. / L.R. 11/2004 e la superficie delle aree per servizi da progetto: questa differenza viene monetizzata come nelle tabelle a seguire.

LE AREE A SERVIZI					
AREE PUBBLICHE DA CEDERE AL COMUNE			P.I. - P.A.T.		SUAP ART. 4 LR 55/2012
	P.I. – STRADA/MARCIAPIEDE	mq	2.900,00*		155,00
	P.I. VERDE PUBBLICO	mq	9.085,00		5.844,50
	P.A.T. – STANDARD PARCHEGGI	mq	1.280,50		1.281,00
	PRESCRIZIONI DELIBERA GC N. 113/2020	mq	0,00		1.281,00
	P.A.T. – STANDARD VERDE	mq	0,00		0,00
	TOTALE AREE PUBBLICHE	mq	13.265,50		8.561,50
	DIFFERENZE AREE PUBBLICHE	mq	4.704,00		
	NOTE -Superficie da standard da destinare a verde: 0,00 perché non possono essere calcolati standard dove già concessi -Roggia da dismettere: non si considera la superficie della roggia per l’area che sarà acquisita dal Demanio in quanto monetizzata all’ente -Nel calcolo dell’area a strada relativa alla pratica SUAP non è stata considerata la superficie di proprietà Deltacoils già destinata a strada pubblica (Via del Commercio) -*P.I. - STRADA si conferma quanto riportato nella pratica presentata				
MONETIZZAZIONE	AREE				
	Sarà acquisita una superficie pari a mq 4.704,00 Per acquisire detta superficie che sarà destinata a verde privato e bacino di invaso la ditta Deltacoils s.p.a. pagherà la somma di euro 35,00 al mq	€			164.640,00
	MANCATA ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE				
	Strada mq 2.900,00 x 185 €/mq	€	536.500,00		
	Verde mq 9.085,00- 5.844,50 = mq 3.240,50 x 15 €/mq	€	48.607,50		
	Somma opere non realizzate	€	585.107,50		
	OPERE PUBBLICHE DA REALIZZAARE				
	Marciapiede via del Commercio mq 155 x 60 €/mq	€	9.300,00		
	Parcheggio pubblico Delibera G.C. n.113/2020 mq 1.281,00 x 100 €/mq	€	128.100,00		
	Sommano opere pubbliche	€	137.400,00		
	DIFFERENZA	€	447.707,50	50%	223.853,75
	IN TOTALE	€			388.493,75
	SOMMA DA VERSARE AL COMUNE € 388.493,75 – somma già versata pari a €50.000,00 = netti da versare	€	338.493,75		
	NOTE 50%: suddivisione del beneficio teorico a favore del privato per la mancata esecuzione di opere (D.P.R.: 380/2001)				

6.2.5 – LE DEROGHE AGLI INDICI

La presente richiesta di variante non prevede deroghe agli indici edilizi del P.I.

6.2.6 – MAGGIORE POTENZIALITA’ EDIFICATORIA

La presente istanza prevede un aumento della potenzialità edificatoria, in variante al Piano degli Interventi, di mq 1.015,50 corrispondente ad una superficie fondiaria di mq 2.031,00.

Come da accordi con l’Amministrazione Comunale, l’aumento di superficie coperta è consentito con il riconoscimento di un contributo straordinario così quantificato:

mq 2.031,00 superficie convenzionale

€/mq 59,00 valore dell’area edificabile produttiva non urbanizzata

50% indice perequativo

(€/mq 59,00 x mq 2.031,00) x 50% = € 59.914,50

6.2.7 – LA SOMMA COMPLESSIVA DA VERSARE AL COMUNE

L’importo complessivo da versare al Comune ai fini della determinazione del contributo straordinario è così composto:

- maggiore potenzialità edificatoria: 59.914,50 €
- mancata esecuzione di aree a servizi: 388.493,75 €
- deroghe agli indici: 0,00 €

Totale: 448.408,25 €

Importo già versato: 50.000,00 €

L’importo complessivo da versare al Comune è pari a 398.408,25 €

6.3. IL CRONOPROGRAMMA

L’intervento richiesto con la presente istanza avverrà nei tempi e nei modi previsti dalla convenzione; si prevede la realizzazione per stralci funzionali come indicato nella tavola di progetto.

7. IL QUADRO PROGETTUALE

7.1. IL PROGETTO

Nelle tavole allegate alla pratica SUAP vengono rappresentate la scala urbanistica dell'intervento e quella edilizia; eventuali modifiche rispetto alle stesse dovranno perciò essere valutate secondo la procedura di competenza.

Gli aspetti di natura urbanistica, ed in particolare quelli relativi al verde pubblico ed ai parcheggi pubblici, devono riferirsi alle tavole in scala urbanistica.

LA DESTINAZIONE D'USO – Il nuovo complesso edilizio verrà destinato prevalentemente alla produzione, con la presenza delle altre funzioni strettamente collegate all'attività principale.

GLI SPAZI SCOPERTI – Gli spazi esterni privati verranno gestiti a verde e /o pavimentati. È prevista la messa a dimora di essenze autoctone, con alberature d'alto fusto e arbusti. Sull'area privata è prevista inoltre la realizzazione dei parcheggi privati, con le rispettive aree di manovra.

7.1.1 L'EDIFICAZIONE

L'ampliamento in progetto, destinato all'attività, sarà in continuità con l'esistente. Tale ampliamento si svilupperà in due stralci funzionali, in struttura prefabbricata.

I DATI TECNICI DELL'AMPLIAMENTO

- Superficie ambito di intervento: mq 53.912,00
- Superficie fondiaria: mq 41.968,00
- Superficie coperta esistente: 8.647,05 mq (come descritta nelle tavole allegate alla pratica)
- Superficie coperta in ampliamento: 12.584,95 mq (come descritta nelle tavole allegate alla pratica)
- Altezza max ampliamento in progetto: come da tavole di progetto
- Distanza dai confini: come riportate nelle Tavole di progetto allegate alla pratica.

7.1.2 LE AREE PUBBLICHE

Il progetto prevede la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico di superficie pari a 2.562,00 mq con una capienza di 68 posti auto, di cui 3 per disabili, con accesso da via dell'Artigianato, e di un'area a verde

pubblico di superficie 5.844,50 mq, attrezzata con delle aree pedonali, panchine e cestini e prive di illuminazione pubblica, collegate a via del Commercio e al suddetto parcheggio pubblico.

PRECISAZIONI: per tutto quanto non specificato nei punti precedenti, vale quanto riportato nelle tavole di progetto e negli allegati alla pratica.

7.2. LE AUTORIZZAZIONI E/O NULLAOSTA

Per il perfezionamento del rilascio del provvedimento unico verranno acquisite le necessarie autorizzazioni / nullaosta richiesti per legge.

8. GLI ALLEGATI

8.1. MANIFESTAZIONE DI INTERESSE

Egregio Sig. Sindaco Marangon Renzo,
Piazza Umberto I, n.1, Camisano Vicentino (VI)
Egregio Responsabile dei Servizi Tecnici Segato Adalberto,
Piazza Umberto I, n.1, Camisano Vicentino (VI)
Comune di Camisano Vicentino (VI)

OGGETTO: Manifestazione di interesse per esigenze produttive

PROPONENTE: ditta Deltacoils s.p.a.

Il sottoscritto **MARIN RENATO**, nato a BARINAS (VENEZUELA) il 29/08/1955 e residente in comune di CASTEGNERO CAP 36020 in via ALBERTO TRENTIN, n. 5, C.F. MRNRNT55M29Z614M,

in qualità di rappresentante legale della ditta **DELTACOILS S.P.A.** con sede in CAMISANO VICENTINO via DELL'ARTIGIANATO, n. 16, C.F. / P. I.V.A. 00897590246,

proprietaria e/o futura proprietaria del terreno in Comune di Camisano Vicentino **Fg. 23 mapp. 342, 372, 351, 178, 349, 521, 559, 560, 606, 853, 818, 746, 815, 743, 751, 849, 851,750, 394, 634, 930, 932, 934, 936, 953, 955,**

con la presente chiede quanto segue:

- l'eliminazione della viabilità locale prevista dal P.I. all'interno dell'area sopra specificata, ritenuta non necessaria e pertanto inutile alla luce di quanto riportato nella relazione tecnica allegata;
- la realizzazione dell'ampliamento della propria sede produttiva attraverso la procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive ai sensi dell'art.4 della L.R. 55/2012, in variante al P.I.

Il sottoscritto comunica con la presente, a fronte della possibilità di realizzare quanto sopra specificato (attuazione SUAP in variante al P.I.), la disponibilità a versare la somma di € a titolo di contributo straordinario (perequazione) secondo modalità e tempistiche da definirsi di comune accordo e che comunque dovranno essere coerenti con l'iter di approvazione del SUAP; in alternativa al versamento della somma sopra scritta la ditta dichiara la disponibilità a realizzare un'opera di interesse pubblico di pari importo.

Il sottoscritto comunica con la presente che i Tecnici di riferimento per quanto in oggetto sono:

- arch. Paride Cirillo con studio in Torri di Quartesolo (VI) via dei Bersaglieri 2/b;
- AUXO Studio Associato - arch. Franco Zanella e arch. Lorella Bressanello con sede a Vicenza, Corso Fogazzaro 18;
- dott. Marco Zecchinato con studio in Orgiano (VI) via Mottarella 17.

Alla presente allega relazione tecnica illustrativa firmata dal sottoscritto e dai tecnici incaricati.

Camisano Vicentino (VI), li 14/05/2020

IL PROPONENTE

8.2. DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

ORIGINALE

COPIA



COMUNE DI CAMISANO VICENTINO

Cod. Fisc. 80007050240

PROVINCIA DI VICENZA

C.A.P. 36043

Verbale di Deliberazione della Giunta Comunale

N. 113 di Reg.	OGGETTO:
data 28-07-2020	Determinazioni in merito alla richiesta di massima per Variante al PRG tramite Sportello Unico - Ditta Deltacoils

L'anno duemilaventi, il giorno ventotto del mese di luglio nella residenza Municipale, si è riunita la Giunta Comunale sotto la presidenza del SINDACO MARANGON RENZO, con l'assistenza del Segretario Comunale Dott. DE VITA MARIO, nelle persone dei Sigg.

MARANGON RENZO	Presente	PIERANTONI ABRAMO	Presente
FINCO ORIETTA	Presente	MAISTRELLO GINO	Presente
BORGIO STEFANO	Assente	PICCOLO CARLA	Presente

Il presidente, riconosciuta legale l'adunanza, invita i membri della Giunta a prendere in esame l'oggetto sopra indicato.

PARERI - ART. 49 D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267

Parere in ordine alla regolarità tecnica della proposta
Parere favorevole: IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO NIZZETTO ANDREA

[Handwritten signature]

DELIBERAZIONE DI GIUNTA n.113 del 28-07-2020

Pag. 1 di 4

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA l'istanza acquisita al SUAP in data 25.05.2020 (Pratica SUAP n. 00897590246-15052020-1146) e registrata al n. 7.590 di protocollo comunale, di parere preventivo per realizzazione ampliamento della sede produttiva attraverso procedura di SUAP ai sensi dell'art. 4 della L.R. 55/2012 in variante al P.I.;

VISTO l'argomento di Giunta Comunale n.141 in data 23.06.2020;

CONSIDERATO che su tale richiesta l'Amministrazione si è espressa favorevolmente, fatti salvi gli approfondimenti che verranno effettuati sulla proposta di variante completa in tutti i suoi elaborati.

PRESO ATTO

- che l'Amministrazione Comunale, per quanto riguarda in particolare la richiesta di eliminazione della viabilità locale, trattandosi di un unico lotto, richiama la Deliberazione di Giunta Regionale n. 3572 in data 24.11.2009, con la quale si approvava definitivamente la Variante n. 6 al P.R.G. di Camisano, precisandosi che *"la viabilità del P. di L. ortogonale a via Grimana, compresa la rotatoria in corrispondenza dell'incrocio con la medesima, sono vincolanti fatte salve modeste modifiche funzionali; la rimanente viabilità di piano potrà essere oggetto di modifica in sede di P.U.A. ai sensi dell'art.11 della L.R. 61/85 e nel rispetto dei vigenti articoli delle NTA del PRG."*
- che tale disposizione è stata inserita con lievi modifiche nelle Tavole grafiche di P.R.G. alla nota n.18 con la seguente dicitura: *"La viabilità del P. di L. ortogonale a Via Grimana, compresa la rotatoria in corrispondenza dell'incrocio con la medesima, sono vincolanti; la rimanente viabilità di piano potrà essere oggetto di modifica in sede di P.U.A.; D.G.R. n. 3.572 del 24/11/2009."*

ACQUISITO il parere – inserito in preambolo – del Responsabile del Servizio in ordine alla regolarità tecnica della proposta;

CONFERMATA dal Segretario Comunale, con la sottoscrizione del presente verbale, la conformità della proposta di deliberazione in oggetto alle leggi, allo statuto e ai regolamenti;

CON VOTI favorevoli unanimi resi in forma palese;

DELIBERA

- 1) **Di approvare** la premessa narrativa come parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) **Di dare atto che:**
 - l'ipotesi di Variante allo strumento urbanistico ai sensi dell'art.4 della L.R. 55/2012 tramite Sportello Unico, fatti salvi gli approfondimenti che verranno effettuati sulla

DELIBERAZIONE DI GIUNTA n.113 del 28-07-2020

Pag. 2 di 4

- proposta completa in tutti i suoi elaborati, appare sostenibile e compatibile con la strumentazione urbanistica sovraordinata;
- per quanto attiene agli aspetti che dovranno essere poi trasfusi nella convenzione (Art. 5 L.R. 55/2012) si precisa che:
 - a) la mancata previsione dello strumento urbanistico attuativo verrà sostituita comunque dalla previsione di una convenzione urbanistica;
 - b) il contributo ex art. 16 DPR 380/2001 sarà commisurato con modalità coerenti con l'intervento previsto;
 - c) la dotazione delle aree a parcheggio, ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2004 sarà prevista nel 10% e non 5%;

3) **Di accogliere** conseguentemente la proposta della ditta DELTACOILS, per le ragioni descritte in premessa, di non realizzazione della strada di collegamento tra le varie aree produttive di via Vanzo Nuovo;

4) **Di dichiarare**, con separata e unanime votazione, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 134, comma del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

DELIBERAZIONE DI GIUNTA n.113 del 28-07-2020

Pag. 3 di 4

IL PRESIDENTE
(MARANGON RENZO)



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. DE VITA MARIO)

De Vita Mario

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Camisano Vicentino, per 15 giorni consecutivi da oggi 3 AGO. 2020.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott. DE VITA MARIO)

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

Si certifica che la presente deliberazione, pubblicata all'Albo Pretorio del Comune di Camisano Vicentino dal 3 AGO. 2020 al 17 AGO. 2020 n. 928 registro pubblicazione atti, non ha riportato nei dieci giorni successivi all'eseguita pubblicazione alcuna denuncia di vizi di legittimità ed E' DIVENUTA ESECUTIVA il 27 AGO. 2020 ai sensi dell'art.134 comma 3° del D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.



PER COPIA CONFORME

ALL'ORIGINALE

Il Dipendente Incaricato

De Vita Mario

3 AGO. 2020

IL SEGRETARIO GENERALE
(Dott. DE VITA MARIO)



COMUNE DI CAMISANO VICENTINO

Pubblicato all'Albo Comunale il 3 AGO. 2020

Ritirato il _____

DELIBERAZIONE DI GIUNTA n.113 del 28-07-2020