

	<b>SAN PIETRO MOSEZZO (NO)</b>	<i>PROJECT:</i> 19017	
		<i>DOC.NO.:</i> 19017 D 00 AU 014 RR	
	PEC AMBITO NORD COMPARTO ATTUATIVO 1	<i>DATE:</i> 06/05/2019	
		<i>PAGE:</i> 1 of 1	<i>REV.</i> 00

**Comune di San Pietro Mosezzo**

## **Piano Esecutivo Convenzionato**

### **Norme Tecniche di Attuazione del Piano Esecutivo Convenzionato inerente il Comparto Attuativo 1 dell'Ambito Nord delle Aree Produttive di nuovo impianto del vigente PRGC**

**Elaborato 19017-D-00-AU-014-RR-00**

00	06/05/2019			GA	GF	AM
<b>REV.</b>	<b>DATE</b>	<b>DESCRIPTION</b>	<b>PAGES</b>	<b>PREPARED BY</b>	<b>CHECKED BY</b>	<b>AUTHORIZED BY</b>

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO  
INERENTE AL COMPARTO ATTUATIVO N. 1 DELL'AMBITO NORD DELLE AREE  
PRODUTTIVE DI NUOVO IMPIANTO DEL VIGENTE PRG COMUNALE**

***Art. 1 - Oggetto, finalità e Ambito del Piano Esecutivo Convenzionato (PEC)***

1. Le presenti Norme Tecniche regolano l'attuazione degli interventi infrastrutturali, urbanizzativi ed urbanistico - edilizi, per funzioni private, pubbliche e di interesse pubblico e generale previsti dal Piano Esecutivo Convenzionato inerente il Comparto Attuativo n. 1 dell'Ambito Nord delle Aree Produttive di Nuovo Impianto previste dal vigente Piano Regolatore Generale del Comune di San Pietro Mosezzo, così come riprodotto - quanto all'articolazione dei comparti attuativi inclusi in Ambito Nord, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 17, comma 12, lett. c) ed e) della LR 56/77 - con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 17.4.2019.
2. L'Ambito oggetto del Piano Esecutivo Convenzionato è individuato (su base catastale) nelle Tavole AU001 ivi annesse. L'estensione territoriale complessiva (catastale e reale) dell'Ambito oggetto di PEC è pari a mq. 392.747.
3. La determinazione della capacità edificatoria massima ammissibile derivante dall'applicazione dei parametri dettati dall'art. 5.3.3 delle NTA di PRGC, e di quella effettivamente dedotta nello Piano Esecutivo Convenzionato, in uno con la dimostrazione del rispetto degli indici e dei parametri previsti dallo strumento urbanistico comunale vigente e dal Regolamento Edilizio, nonché l'azonamento interno al Comparto Attuativo 1 sono indicati al successivo art. 3, comma 6 delle presenti NTA e dimostrati nelle Tavole AU004, AU005 (*"Verifiche Urbanistiche"*) annesse al PEC.

***Art. 2 - Destinazioni d'uso***

1. In conformità a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 3.5.5 delle NTA del vigente PRGC del Comune di San Pietro Mosezzo, è ammessa l'allocazione in sito di "destinazioni d'uso proprie", nella percentuale minima del 60% della SUL, e di "destinazioni d'uso ammesse", ivi attivabili nella percentuale massima del 40% della SUL.
2. Posto quanto sopra, il Piano Esecutivo Convenzionato prevede di allocare a valere sul Comparto Attuativo n. 1 esclusivamente "destinazioni d'uso proprie"; in particolare è prevista - fino alla concorrenza dell'intera SUL dedotta in PEC - l'allocazione in sito di insediamenti a destinazione logistica (b4) e di attività direzionali minute (e2), risultandone attestata la conformità delle previsioni funzionali del PEC con la disciplina urbanistica di riferimento.
3. E' sempre ammessa, senza che ciò costituisca variante al PEC, la modifica di destinazione

d'uso tra "funzioni proprie", all'interno del catalogo di quelle previste dall'art. 3.5.5 delle NTA. Analogamente, è ammessa, senza che ciò abbia a costituire variante al PEC, la modifica di destinazione d'uso tra "funzioni proprie" e "destinazioni d'uso ammesse", a condizione che venga dimostrato il rispetto della relativa parametrizzazione massima, nella percentuale prevista dal citato art. 3.5.5 delle NTA del vigente PRGC.

**Art. 3 - Capacità edificatoria in previsione - Indici e parametri del Piano Esecutivo Convenzionato**

1. In via preliminare, si dà atto che il Piano Esecutivo Convenzionato esprime, in termini di SUL, una capacità edificatoria massima ammissibile pari a mq. 311.988, calcolata in applicazione del parametro di 1 mq. ogni mq. di Superficie fondiaria (mq. 311.988 [SF] x 1mq/mq = mq. 311.988).

2. A fronte di ciò, il PEC – del tutto coerentemente - deduce, al proprio interno, una SUL complessiva di mq. mq. 311.988, articolata, dal punto di vista delle destinazioni d'uso, esclusivamente nelle "funzioni proprie" ricomprese nel novero delle attività a tale titolo previste dall'art. 3.5.5, comma 2 delle NTA di PRGC.

E' sempre ammesso, senza necessità di approvazione di preventiva variante al PEC, il cambio di destinazione d'uso, nei limiti di cui al precedente art. 2, comma 3.

3. La realizzazione delle capacità edificatorie e funzionali previste in PEC è soggetta al rilascio di uno o più Permessi di Costruire o alla formazione di equipollenti titoli abilitativi (SCIA alternativa di cui all'art. 23 del DPR 380/2001): la determinazione della correlata SUL è da computarsi con le esclusioni previste dal vigente PRGC e dal vigente Regolamento Edilizio del Comune di San Pietro Mosezzo.

4. La SUL di cui al comma 1 è realizzabile all'interno delle aree azionate come superficie fondiaria privata nella Tavola AU004 e AU005 di PEC: a valere sulla SF potranno essere realizzati uno o più edifici, fino alla concorrenza della SUL e della SC di cui al successivo comma 5.

5. L'attuazione delle previsioni edificatorie e funzionali previste in PEC, si uniforma ai seguenti indici e parametri urbanistico-edilizi:

Superficie Territoriale (ST), su base catastale	= mq. 392.747;
Superficie Fondiaria (SF)	= mq. 311.988;
SUL massima ammissibile (1mq/mq di SF)	= mq. 311.988;
SUL dedotta in PEC per funzioni proprie	= mq. 311.988;
SC massima ammissibile (50% di SF)	= mq. 155.994;
SC dedotta in PEC	= mq. 155.994;
Aree in cessione per urbanizzazioni primarie (PEC 1)	= mq. 2200;
Aree in cessione per standard urbanistici (20% ST)	= mq. 78.549, di cui:

Aree a verde alberato (10% SF)	= mq. 31.201;
Fabbisogno parcheggi privati pertinenziali	= mq. 93.599;
Dotazione parcheggi privati pertinenziali in PEC	= mq. 124.509 > mq. 93.599.

6. Per quel che concerne l'altezza massima dell'edificio in progetto, trova applicazione quanto disposto dall'art. 3.5.5, comma 8 delle NTA del PRGC comunale, in base al quale è prevista un'altezza di m. 12 per edifici multipiano e un'altezza libera per edifici a 1 piano fuori terra, e volumi tecnici.

Per quel che concerne il limite di m. 12 per gli edifici pluripiano, si precisa che esso deve intendersi riferito all'altezza massima della parte agibile dell'edificio, al netto dei volumi tecnici.

Si specifica che i mezzanini non rientrano nel calcolo totale dei piani.

Si specifica inoltre che, in assenza di un preciso riferimento normativo comunale o nazionale, si definisce come multipiano un edificio strutturato a più piani; ne deriva quindi che, qualora all'interno dello stesso fabbricato, vi fossero due parti strutturalmente indipendenti, anche se non separate fisicamente l'una dall'altra, aventi l'una più piani e l'altra un piano unico fuori terra, si intenderà come multipiano la sola parte strutturata con più piani.

#### **Art. 4 - Attuazione degli interventi**

1. L'attuazione degli interventi privati contemplati nel Piano Esecutivo Convenzionato è assentita, anche per eventuali stralci funzionali, mediante rilascio di uno o più Permessi di Costruire, ovvero mediante equipollenti titoli edilizi abilitativi.

2. E' espressamente ammessa la possibilità di attuazione degli interventi mediante ricorso all'istituto della SCIA alternativa: in conformità al disposto di cui 3, comma 2, lettera g), punto 2), lettera b) del D.Lgs. 222/2016 del 25.11.2016 (recante modifiche all'art. 23 del DPR 380/2001, con espressa previsione, - al comma 01, lettera b), della possibilità di ricorrere a tale istituto nel caso di "*interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica*", qualora gli stessi, così come nel caso di che trattasi, "*siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati (...), che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi*"), si dà atto che sussistono, relativamente al Piano Esecutivo Convenzionato, disposizioni plano-volumetriche, tipologiche e costruttive di dettaglio tali da legittimare il ricorso al suddetto istituto.

3. Analogamente, è sempre ammessa la possibilità di ricomprendere in unitario strumento di pianificazione esecutiva più Comparti attuativi ricadenti nell'Ambito Nord delle "Aree produttive di nuovo impianto", così come individuati dal vigente PRGC comunale e dalla deliberazione del

Consiglio Comunale n. 21 del 17.4.2019.

**Art. 5 - Individuazione degli elementi prescrittivi del Piano Esecutivo Convenzionato - Varianti di PEC**

1. Costituiscono elementi tipologici prescritti del PEC, la cui modifica comporta la necessità di adozione e di approvazione di variante al PEC, quelli qui di seguito indicati:

- a) riduzione della dotazione di standard. Non necessita di approvazione di preventiva variante la modifica della tipologia di standard oggetto di conferimento (verde o parcheggi), fermo restando il rispetto delle previsioni localizzative inerenti le aree a verde di rispetto ambientale contenute nella cartografia di PRGC, così come disposto dall'art. 4.3.3 delle NTA di PRGC.
- b) modifiche comportanti sostanziali alterazioni tipologiche di impostazione del piano esecutivo; di contro, non necessitano di approvazione di preventiva variante le modifiche planivolumetriche e di articolazione distributiva della capacità edificatorie previste in PEC; analogamente, ingombri degli edifici in progetto sono riportati nel Piano Esecutivo a titolo indicativo, con la conseguenza che, fermo il rispetto delle aree di galleggiamento e delle caratteristiche tipologiche edilizie, i medesimi potranno trovare successiva diversa localizzazione e articolazione in fase di presentazione dei singoli Permessi di Costruire (o di equipollenti SCIA), anche con possibilità di traslazione della capacità edificatoria tra le diverse parti dell'edificio;
- c) unificazione in unitario PEC di più Comparti attuativi.

2. Le modifiche non riconducibili alle fattispecie indicate al precedente comma 1, ovverosia le variazioni che non alterano in modo sostanziale le caratteristiche tipologiche di impostazione del Piano Esecutivo Convenzionato, che non incidono sul dimensionamento globale degli insediamenti e che non diminuiscono la dotazione di aree per servizi pubblici o di uso pubblico, potranno, dunque, essere apportate in fase di esecuzione degli interventi, in sede di predisposizione dei progetti esecutivi di cui alla richiesta di rilascio del/i permesso/i di costruire o dei titoli edilizi equipollenti.

3. In particolare, le seguenti variazioni non essenziali di Piano Esecutivo Convenzionato sono assentite dal Comune, con l'approvazione dei relativi progetti:

- a) varianti incidenti sull'articolazione tipologica e distributiva degli edifici in progetto, nonché sull'aspetto esteriore del medesimo;
- b) modifiche della localizzazione delle aree indicate dal PEC per opere viabilistiche interne al comparto, opere di urbanizzazione, dotazioni di standard, nel rispetto di quanto previsto al precedente comma 2, lett. a);

- c) modifiche della forma e dell'aspetto esteriore degli edifici, modifica delle partizioni interne della SUL, della localizzazione e distribuzione degli spazi accessori, compresi i parcheggi pertinenziali privati;
- d) modifiche delle modalità realizzative delle opere di urbanizzazione;
- e) aumento delle superfici destinate a servizi;
- f) rettifiche ed aggiornamenti, catastali e cartografici;

4. Le modifiche non essenziali degli elementi costituenti le caratteristiche tipologiche del Piano Esecutivo Convenzionato sono autorizzate con il rilascio del titolo edilizio, ovvero con la formazione di equipollente SCIA alternativa ex art. 23 DPR 380/2001.

#### ***Art 6 - Retrocessione aree***

1. La retrocessione della proprietà delle aree o delle superfici cedute dai Soggetti attuatori al Comune resa necessaria da variazioni progettuali non richiede il preventivo svincolo dal regime di indisponibilità.

#### ***Art. 7 - Norma di prevalenza e di chiusura.***

1. In caso di discordanza tra i diversi elaborati di Piano Esecutivo Convenzionato, prevalgono le NTA sulle Tavole di PEC e sulla Convenzione, prevale la Convenzione sulle Tavole.

2. I richiami contenuti nel presente atto e nella Convenzione a provvedimenti normativi e/o legislativi di rango nazionale e/o regionale si intendono dinamicamente riferiti a quelli che, nell'arco temporale di vigenza del PEC, avranno ad essere approvati e vigenti, salvo i casi di ultrattività previsti nel presente atto, e non in contrasto con l'ordinamento.