

**COMUNE DI PALU'**  
Provincia di Verona

**P.I. \_2**

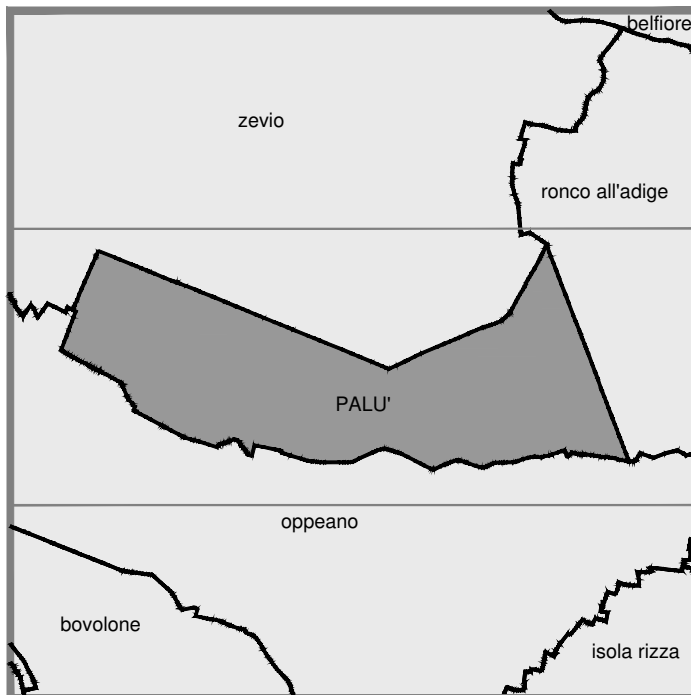
L.R. 23 aprile 2004 n.11, art. 18

Elaborato

**5**

Scala

## Fascicolo degli Accordi



### GRUPPO DI LAVORO

#### Progettisti incaricati

Arch. Luigi Torresani  
collaboratori  
Arch. Giovanni Frigo

### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

#### Comune di Palù

Sindaco: sig. Gianni Brigo  
Ufficio Tecnico: geom. Luca Galbero

#### Progettisti incaricati

Arch. Luigi Torresani

Rev. Maggio 2019



**Spett.le AMMINISTRAZIONE  
 COMUNALE DI PALU'**  
 via ROMA 29  
 37050 PALU'

**OGGETTO: richiesta di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004**

La sottoscritta PERAZZOLO EMANUELA nata a SAN BONIFACIO il 12/04/1963 e residente a PALU' in via BRESSANINE n° 1 in qualità di PROPRIETARIA e la ditta Pasetto f.lli srl con sede in Piazza Umberto I° San Giovanni Lupatoto in qualità di USUARIO del terreno/immobile individuato catastalmente al Foglio 4 mappale 241.

**Premesso che**

- la LR 11/2004, all'art. 6 prevede da parte dei Comuni la possibilità di concludere accordi con soggetti pubblici e privati per assumere nella pianificazione del territorio proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono.
- il comune di Palù ha approvato il PAT copianificato con la regione Veneto e la Provincia di Verona.
- l'Amministrazione Comunale di Palù sta redigendo il Piano degli Interventi.
- nel processo di formazione del PI il comune di Palù si è orientato ad avvalersi della metodologia degli accordi, acquisiti ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, per le iniziative di rilevante valore strategico ai fini dell'assetto del territorio comunale, anche per assicurare le migliori garanzie di efficacia di governo e di trasparenza amministrativa nello sviluppo di suddette attività.
- le aree in proprietà del richiedente ricadono nell'ATO 1 in zona E, in conformità con quanto previsto dal PAT approvato in conferenza dei servizi in data 09/10/2017 e successivamente ratificato dal Presidente della Provincia di Verona in data 24/01/2018 con delibera n° 8.
- lo scrivente proprietario delle aree sopra descritte propone un accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 che contemperì l'interesse pubblico a fronte delle esigenze del privato.
- l'Amministrazione Comunale può ravvisare la sussistenza di un rilevante interesse pubblico nella stipula di un accordo che a fronte dello sviluppo insediativo e dei relativi servizi, consente di concordare con la parte privata la corresponsione di un importo finalizzato alla realizzazione di un'opera pubblica o di un particolare interesse pubblico.

**Tutto ciò premesso**

La sottoscritta PERAZZOLO EMANUELA nata a SAN BONIFACIO il 12/04/1963 e residente a PALU' in via BRESSANINE n° 1 in qualità di PROPRIETARIA e la ditta Pasetto f.lli srl con sede in Piazza Umberto I° San Giovanni Lupatoto in qualità di USUARIO del terreno/immobile individuato catastalmente al Foglio 4 mappale 241; d'ora innanzi definito come ditta proponente, propone all'Amministrazione Comunale di Palù di concludere il seguente accordo ai sensi della LR 11/2004 art. 6:

**Art. 1**

Le premesse vengono condivise, acquisite ed approvate quale parte integrante del presente atto.

**Art. 2**

La ditta proponente fornisce la più ampia garanzia della piena proprietà delle aree oggetto del presente accordo, nonché della libertà delle stesse da oneri, servitù e vincoli di ogni genere.

**Art. 3**

La ditta proponente chiede di costruire un deposito non presidiato per transito e magazzino temporaneo limitato di sottoprodotti animali, in via Bressanine di circa mq 1330 (corrispondente a mq 2660 di area in Zona D3 con Ic 50%), rendendosi disponibile a riconoscere un beneficio pubblico da destinare all'esecuzione di opere pubbliche tramite il versamento al comune di Palù dell'importo omnicomprensivo di 43.225,00 (euroquarantatremiladuecentoventicinque) calcolato secondo le modalità previste all'art. 13 delle NTO del PI come risulta dal successivo art. 4, affinché il Comune provveda all'esecuzione di opere pubbliche.

**Art. 4**

L'importo di cui al precedente Art. 3, definito in base all'art. 13.1.5 delle N.T.O. del P.I. è calcolato sull'area riclassificata in zona D3 di mq 2.660,00 per consentire un'area coperta edificabile di mq 1.330,00 da destinare a deposito non presidiato per transito e magazzino temporaneo limitato di sottoprodotti animali; l'area sarà inclusa in un ambito di pertinenza più ampio di mq 10.000,00 per consentire la realizzazione di opere di mitigazione/compensazione ambientale, quali barriere alberate e impianti di raccolta e laminazione acque meteoriche. (vedi allegato "schede A1 e A2")

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLO STATO FINALE					
valore attuale area	mq	2.660,00	x	€/mq	10 =€ 26.600,00
valore futuro area	mq	2.660,00	x	€/mq	75 =€ 199.500,00
ZTO D3 (Ic 50%)	mq	<b>1.330,00</b>			
<b>plusvalenza</b>					<b>€ 172.900,00</b>
PARAMETRI					
<b>a</b>	<b>intervento di riqualificazione</b>	€	x	15,00%	=€ 0,00
<b>b</b>	<b>variazione zona</b>	€	172.900,00	x	25,00% =€ 43.225,00
<b>c</b>	<b>alta innovazione</b>	€	0,00	x	20,00% =€ 0,00
<b>quota perequativa</b>					<b>€ 43.225,00</b>



**Art. 5**

Il pagamento al Comune di Palù dell'importo di € 43.225,00 di cui al precedente Art. 3 è subordinato all'approvazione da parte del Comune di Palù del Piano degli Interventi che preveda che l'area individuata nella planimetria nell'allegata "scheda di intervento" ed individuata catastalmente al Foglio 4 mappale 241 parte sia soggetta a riclassificazione da zona "E" Agricola a zona "D3" Attività Produttive in Zona Impropria con scheda d'intervento.

**Art. 6**

Il versamento di € 43.225,00 (euroquarantatremiladuecentoventicinque) sarà effettuato dalla ditta proponente entro 60 gg dall'adozione del Piano degli Interventi, e comunque prima dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale.

**Art. 7**

La ditta proponente si impegna a rispettare le misure compensative da adottare per garantire l'invarianza idraulica (pareri del Genio Civile di Verona prot. n. 166709 del 18.04.2013 e del Consorzio di Bonifica Veronese prot. n° 5973 del 04.04.2013), calcolate in 577 mc/ha per tutte le estensioni produttive, con le seguenti condizioni e prescrizioni:

- Sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico;
- Dovrà essere previsto l'obbligo della realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica;
- Dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc.).

Fa parte integrante del presente accordo l'integrazione alla manifestazione d'interesse depositata al protocollo del comune in data 22/05/2018 al n. 1315.

**Art. 7 bis**

La ditta proponente si impegna a destinare il fabbricato oggetto d'intervento ad attività di deposito non presidiato per transito e magazzinaggio temporaneo limitato di sottoprodotti animali per 10 anni dalla dichiarazione di agibilità ed a non vendere o affittare l'immobile ad altre ditte per analogo periodo.

**Art. 7 ter**

Ogni variazione di destinazione d'uso dell'immobile oggetto della presente proposta costituirà contestuale decadenza della destinazione urbanistica dell'area e potrà essere autorizzata solo previa deliberazione favorevole del consiglio comunale.

**Art. 8**

La ditta proponente assume gli obblighi di cui al presente accordo per sé, successori ed aventi causa anche a titolo particolare e comunque si impegna, in caso di alienazione o costituzioni di diritti reali relativi alle aree oggetto del presente accordo, a trasferire a corpo, pro quota, agli aventi causa tutti gli obblighi derivanti dall'accordo medesimo, che all'atto del trasferimento non fossero, in tutto o in parte, adempiuti, rimanendo comunque sempre obbligate in solido nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

**Art. 9**

Il presente accordo, concluso tra le parti ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 verrà allegato e recepito nel progetto di Piano degli Interventi attraverso documenti di sintesi ricompresi nelle Norme Tecniche Operative venendone a costituire parte integrante e condividendone le forme di pubblicità e partecipazione.

**Art. 10**

La ditta proponente non eserciterà rivalsa o pretesa alcuna nei confronti dell'Amministrazione Comunale per tutte le spese sostenute qualora l'iter di approvazione

del Piano degli Interventi non fosse completato secondo quanto indicato nella presente proposta.


Inoltre la presente proposta di accordo è effettuata senza pregiudizio dei diritti di terzi.

**Art. 11**

Ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004 decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del Piano degli Interventi e del presente accordo, decadono le previsioni stesse, riferite alle aree in oggetto, per le quali non sia stata presentata relativa istanza e viene ripristinata la situazione urbanistica precedente la modifica.

Palù li

la ditta proponente

.....  
  
Pezaro Emme



REGIONE VENETO  
 PROVINCIA DI VERONA  
**COMUNE DI PALU'**

ATTIVITA' PRODUTTIVE  
 IN ZONA IMPROPRIA

SCHEDA DI INTERVENTO

**A1**

stato di fatto

proprietario dell'area: Perazzolo Emanuela

ditta: Pasetto F.lli S.r.l.

via: Piazza Umberto I°

n°:

C.A.P.: 37057

città: San Giovanni Lupatoto

TIPOLOGIA DI ATTIVITA':

destinazione d'uso	<input type="checkbox"/> artigianale	<input checked="" type="checkbox"/> industriale	<input type="checkbox"/> commerciale
titolo di godimento degli immobili	<input checked="" type="checkbox"/> proprietà	<input type="checkbox"/> affitto	<input type="checkbox"/> comodato
compatibilità con l'edificio	<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> IN PARTE
compatibilità con l'ambiente	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO	<input type="checkbox"/> IN PARTE

epoca di costruzione:

--

caratteristiche architettoniche:

--

--

--

stato di conservazione:

BUONO

MEDIOCRE

CATTIVO

urbanizzazione:

opere - servizi	esistente	da realizzare
strade	<b>X</b>	
parcheggi		<b>X</b>
fognatura		<b>X</b>
rete idrica		<b>X</b>
energia elettrica	<b>X</b>	
pubb. illuminazione		<b>X</b>
spazi verdi		<b>X</b>
attrezzature collettive		<b>X</b>
allacciamenti		<b>X</b>

DIMENSIONI ATTUALI DELL'INSEDIAMENTO

superficie fondiaria	<b>0</b>
superficie coperta complessiva	<b>0</b>
superficie coperta dell'attività	<b>0</b>
sup. utile di pavimento dell'attività	<b>0</b>
volume dell'attività	<b>0</b>
volume residenziale di servizio	<b>0</b>
opere di urban. parcheggi	<b>0</b>
opere di urban. verde	<b>0</b>

opere di salvaguardia dell'inquinamento ambientale

esistente: **NO**

da realizzare: **SI**

Note:

le opere/aree di urbanizzazione da realizzare saranno decise in sede di progetto definitivo.

effetti provocati sull'ambiente naturale e storico

inquinamento: **NO**

incremento del traffico: **NO**

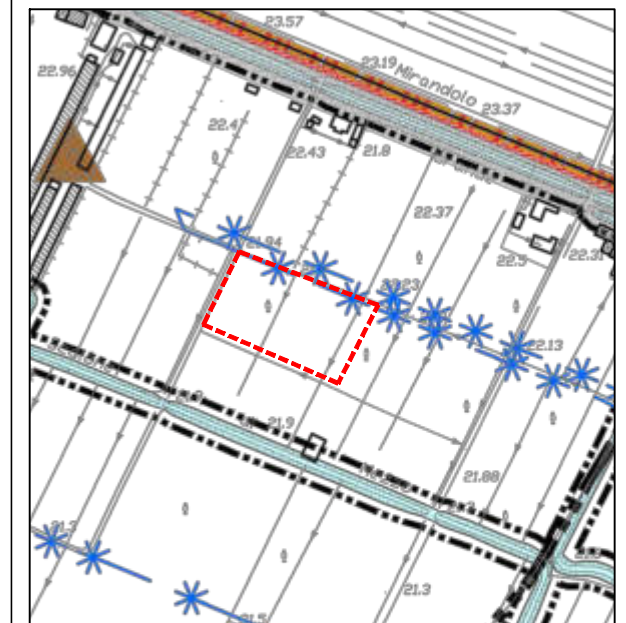
compromissione: **NO**



DATI CATASTALI

fog. 4 mappale 268

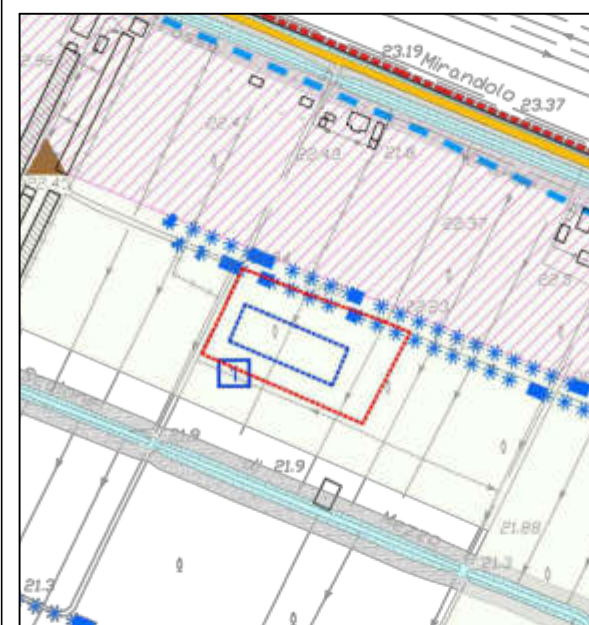
Ambito di pertinenza



PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Vincolo paesaggistico - corsi d'acqua

Ambito di pertinenza



PIANO DEGLI INTERVENTI N. 2 - Adottato

Vincolo paesaggistico - corsi d'acqua

Area di connessione naturalistica

Ambito accordo art. 6 L.R. 11/04 - n. 1

Ambito di pertinenza



FOTO AEREA

Terreno a seminativo

Ambito accordo art. 6 L.R. 11/04 - n. 1

Ambito di pertinenza

REGIONE VENETO  
 PROVINCIA DI VERONA  
**COMUNE DI PALU'**

**ATTIVITA' PRODUTTIVE  
 IN ZONA IMPROPRIA**

**SCHEDA DI INTERVENTO**

**A2**

**stato di progetto**

**proprietario dell'area:** Perazzolo Emanuela

**ditta:** Pasetto F.lli S.r.l.

**via:** Piazza Umberto I°

**n°:**

**C.A.P.:** 37057

**città:** San Giovanni Lupatoto

**TIPOLOGIA DI ATTIVITA':** Deposito non presidiato per transito e immagazzinaggio temporaneo e limitato di sottoprodotti animali

**DATI STEREOMETRICI**

	parametri NTO	esistente	progetto	totale
superficie dell'ambito di accordo (mq)	--	0	2.660	2.660
superficie coperta (mq)	max 50%	0	1.330	1.330
altezza (m)	max 8	0	8	8
volume - sup. coperta * h max (mc)	--	0	10.640	10.640
opere di urbanizzazione parcheggi (mq)	min 10%	0	266	266
opere di urbanizzazione verde (mq)	min 10%	0	266	266
superficie utile di pavimento (mq)	--	0	2.128	2.128

**PRESCRIZIONI**

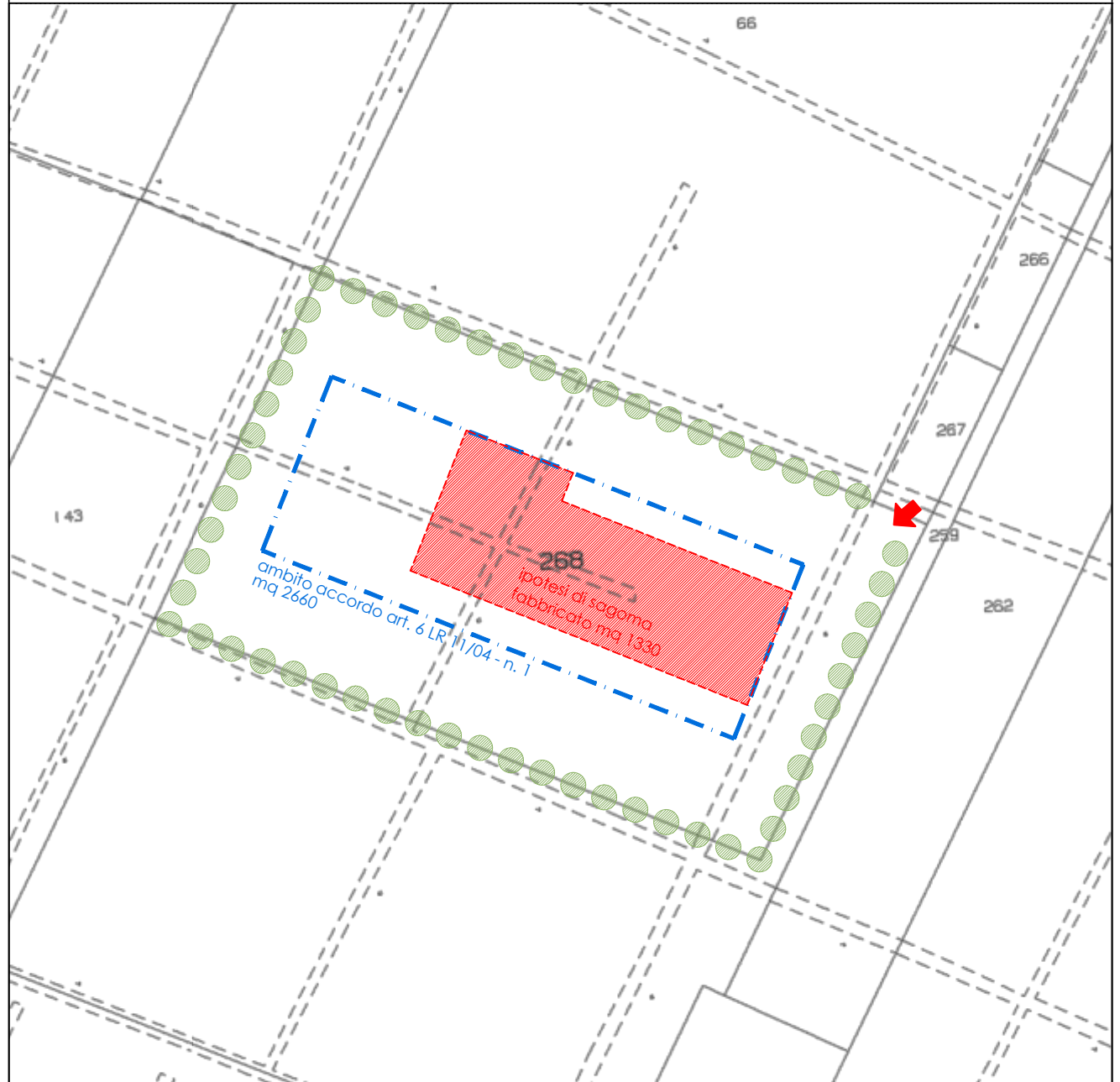
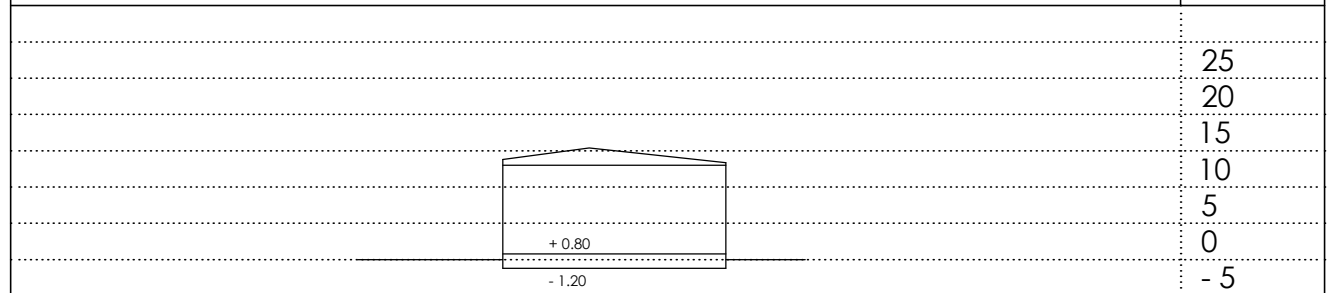
- Risultando l'attività nell'elenco delle Industrie Insalubri D.M. 05/09/94, la ditta dovrà dare avviso di attivazione al Sindaco ai sensi dell'art. 216 del T.U.LL.SS.
- Dovrà essere sempre garantito il mantenimento della catena del freddo e quanto previsto dal regolamento CE 1069/2009, onde evitare emissioni di odori molesti.
- Le acque meteoriche intercettate dalle superficie impermeabilizzate dovranno essere collettate separatamente e scaricate nella rete idraulica di superficie, previo transito in un bacino di laminazione opportunamente dimensionato ai sensi della DGR 2948/2009. Le acque dei servizi igienici e quelle di processo (lavaggio dei mezzi) dovranno essere collettate separatamente e raccolte in vasche a tenuta con asportazione periodica oppure idoneamente trattate ai fini dello scarico in corpo idrico superficiale o su suolo secondo le modalità previste dal Piano di Tutela delle Acque.
- I sistemi di illuminazione esterna dovranno rispettare quanto prescritto dalla L.R. 17/2009 e limitare la dispersione della luce al fine di ridurre al minimo gli effetti sulla fauna
- In sede di rilascio del permesso di costruire dovrà essere acquisito il parere di compatibilità paesaggistica (Dlgs 42/2004 s.m.i.)

**OPERE DI MITIGAZIONE**

- Lungo il perimetro del più ampio ambito di proprietà e lungo la viabilità di accesso dovranno essere messi a dimora filari arboreo-arbustivi, al fine di mitigare le emissioni rumorose e di inquinanti nonché l'impatto visivo dell'attività.
- Per la realizzazione delle opere a verde dovranno essere utilizzate esclusivamente specie di tipo autoctono ed in grado di raggiungere dimensioni utili alla mitigazione visiva delle opere (ad es. Populus nigra, Acer campestre per le alberature)

**PROFILI QUOTATI**

1:100



**PLANIMETRIA SU BASE CATASTALE**

1:1000

**LEGENDA**

- perimetro edificio di progetto
- filari alberati
- ingresso carraio e pedonale

**NOTE**

L'ambito di accordo si inserisce in un più ampio ambito di pertinenza di circa 10.000 mq di proprietà della ditta