

COMUNE DI ALBAREDO D'ADIGE
Provincia di Verona

ACCORDO PUBBLICO PRIVATO n.13 – Piano degli Interventi Variante n. 4

**PROGETTO DI AMPLIAMENTO DELL'EDIFICIO PRODUTTIVO
ESISTENTE – Via dell'Agricoltura n. 21**

RELAZIONE URBANISTICA

elaborato

0.01

n. progr.

Progettazione



PROGETTISTA
Dott. Ing. Andrea Carnaghi

Via Ponchielli, 6 - 20063 Cernusco Sul Naviglio - MI
tel: 02/92111906 – 02/92111909
mail: forma@forma-eno.it

Proprietà

RIGONI DI ASIAGO S.R.L.
Via Oberdan, n. 28 – 36012 Asiago
(VI)

Tecnico incaricato

Dott. Ing.
Andrea Carnaghi

Luglio 2022

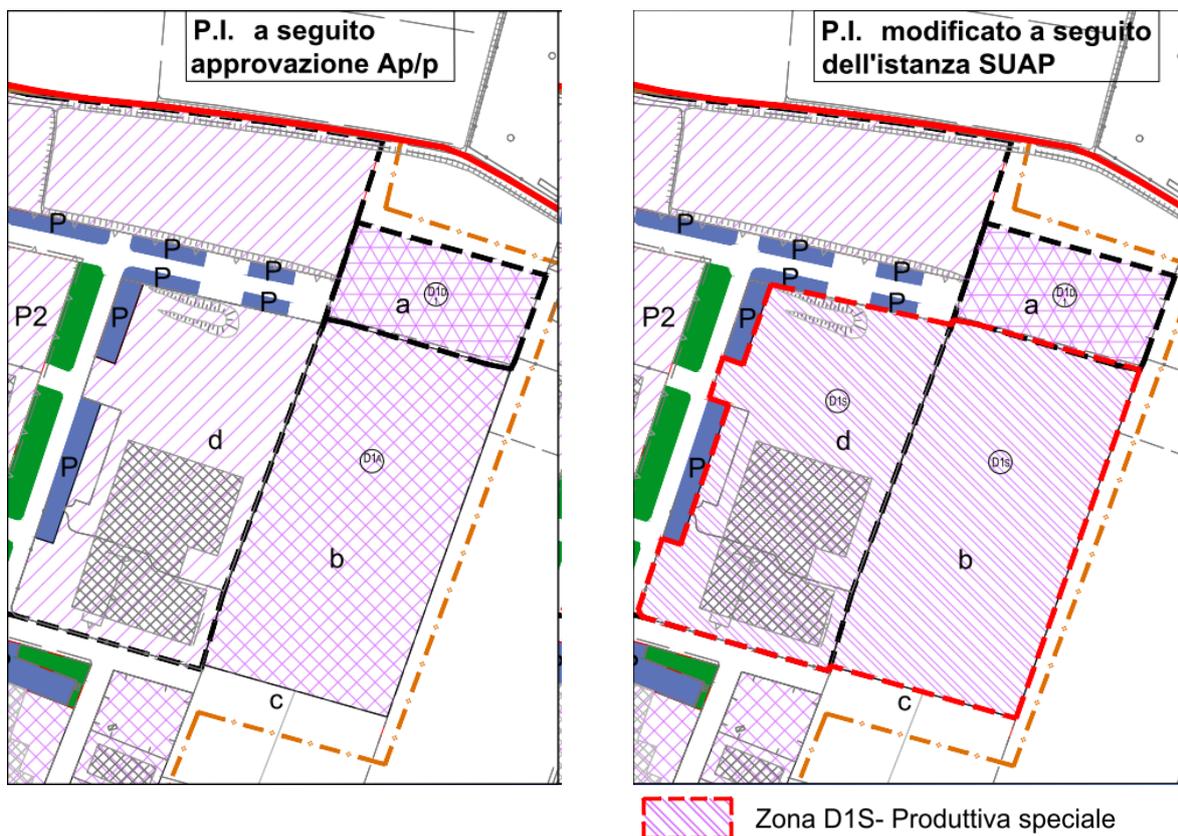
1. PREMESSA

La presente relazione urbanistica descrive le modifiche riportate alla scheda di accordo n° 13 della variante n° 4 al PI, approvata con DCC n°31 in data 21.12.2018.

Le modifiche si inseriscono nell'ambito del progetto di ampliamento del centro produttivo della ditta Rigoni di Asiago, che prevede l'installazione di nuovi impianti produttivi non compatibili con i parametri urbanistici della scheda accordo vigente.

Le modifiche apportate possono essere riassunte come:

1. Modifica cartografica e riclassificazione degli ambiti di proprietà della ditta Rigoni di Asiago come zona D1S – Produttiva Speciale.



2. Inserimento della precisazione: "La proposta progettuale allegata non è vincolante pur nel rispetto dei parametri urbanistici imposti;
3. Incremento del parametro urbanistico relativo all'altezza massima altri edifici (da ml 12.00 a ml 13.00).
4. Inserimento delle prescrizioni della zona D1S – Produttiva Speciale.

Di seguito vengono allegate:

1. Scheda accordo n. 13 approvata;
2. Scheda accordo n. 13 modificata

Stralcio elaborato P.I. - sc 1:2000

Legenda

 Ap/p n.:	Ambito oggetto di accordo	 P	Zona F4A - Parcheggi pubblici
	Zona D1A- Produttiva di completamento		Zona E - Agricola
	Zona D1B- Pua approvato		Perimetro centri abitati
	Zona D1D- Produttiva di progetto		

Dati generali Ambito Accordo

- **localizzazione:** Via dell'Agricoltura 21/23

- individuazione nel PAT

--tav 4:ATO 1 Zona Produttiva-ambito interessato da linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo / commerciale

--tav 3:ambito individuato come area idonea - sito di possibile interesse archeologico

--tav 2:ambito non interessato da invariants

--tav 1:ambito non interessato da vincoli

- **classificazione nel PI vigente:** Zona D1D - Produttiva di progetto assoggettata a PUA esteso all'intero ambito previsto nella zonizzazione (ambito costituito dalle proprietà a- Gobbo, b -Rigoni e c -Soc. Agr. Attilio)

Richiesta

Premesso che la ditta Rigoni di Asiago:

- è proprietaria dell'area adiacente all'ambito oggetto di accordo, individuata al Fig. 2 mapp. 618 - 619 -715 di mq 24.885 e classificata nel PI vigente come Zona D1B con PUA approvato, su cui ricade l'attuale complesso produttivo per la lavorazione di confetture e creme spalmabili;

- è altresì proprietaria dell'area adiacente a quella dell'attuale complesso produttivo, individuata al Fig. 2 mapp. 538-11, di mq 26.270, costituente parte centrale dell'ambito oggetto di accordo, classificato nel PI vigente come Zona D1D - Produttiva di progetto, con indice di copertura non superiore al 60%, pari a mq 15.762, e soggetto a PUA unitario; tale ambito è costituito dalle proprietà a- Gobbo (fig 2. mapp. 517 parte e 153 parte di ca mq 6.550), b- Rigoni e c- Soc. Agr. Attilio (fig 2 mapp 645 parte, 647 parte e 634 parte di mq 1.725).

La richiesta avanzata dalla Ditta Rigoni di Asiago prevede l'ampliamento del complesso produttivo esistente nell'area di proprietà adiacente all'attuale complesso produttivo, al fine di affiancare alle attuali strutture nuovi corpi di fabbrica per il potenziamento della produzione, per far fronte alle esigenze di mercato.

L'ampliamento è richiesto mediante intervento edilizio diretto (quindi senza PUA unitario, la cui redazione comporterebbe il coinvolgimento delle altre due proprietà costituenti l'ambito della Zona D1D) per permettere alla Rigoni srl l'adeguata indipendenza organizzativa e la realizzazione in tempi brevi di un polo logistico produttivo di primaria importanza economica.

Nello specifico l'ampliamento, ricadente nell'area di proprietà fg 2 mapp 538-11 di 26.270 mq, prevede:

- Superficie coperta fabbricati a progetto = mq 13.895 + mq 910 (di cortile coperto) + mq 896 (basamenti) = mq tot 15.701 circa < 15.762 (60%SF)

- Verde = 3.571 mq

- Parcheggi = 1.615 mq

Corpi di fabbrica, denominati:

- I: palazzina Servizi al personale;

- M: palazzina Servizi Industriali;

- N: magazzino materie prime temperatura ambiente, asservimento al nuovo ampliamento O "Reparto Prodotti nuovi base frutta, nocciolata, miele";

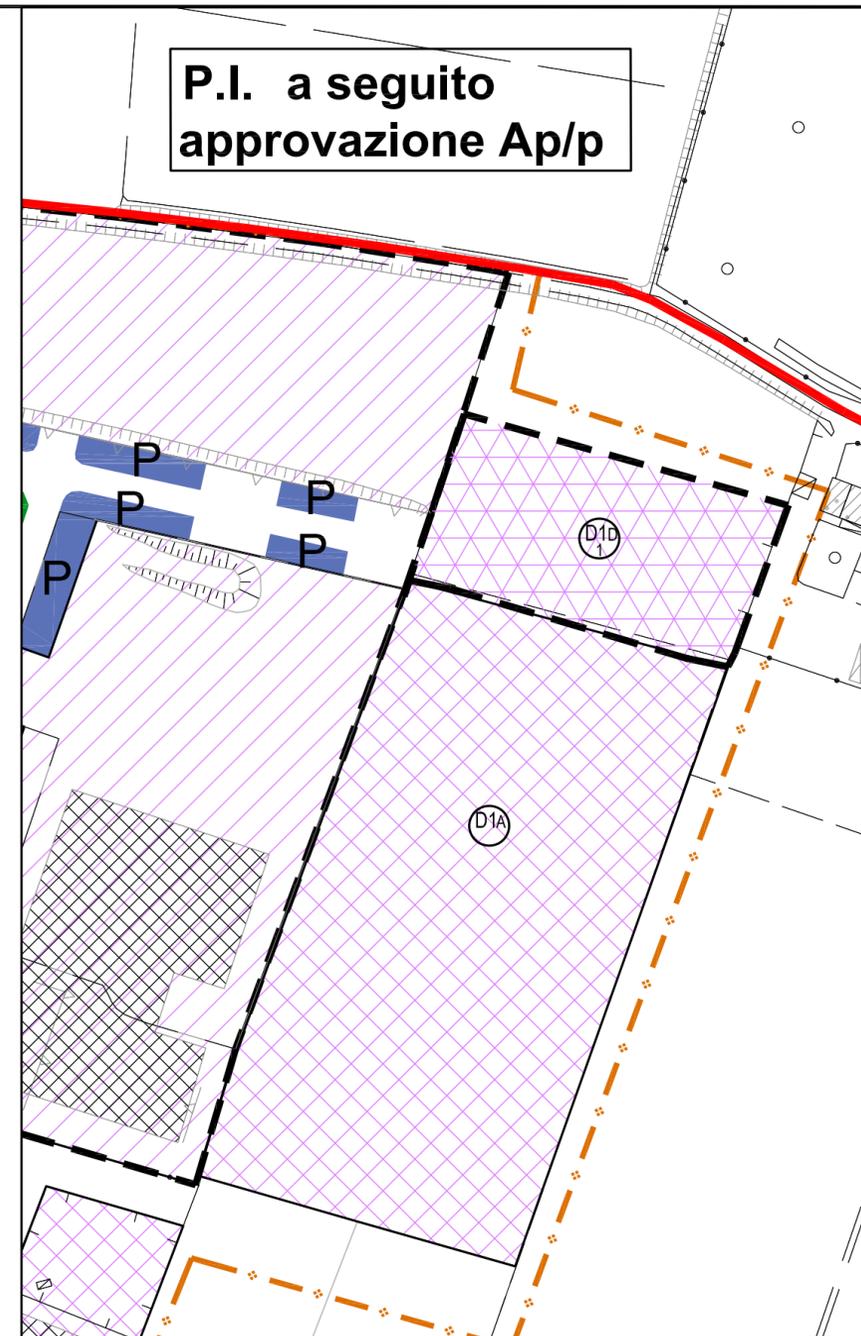
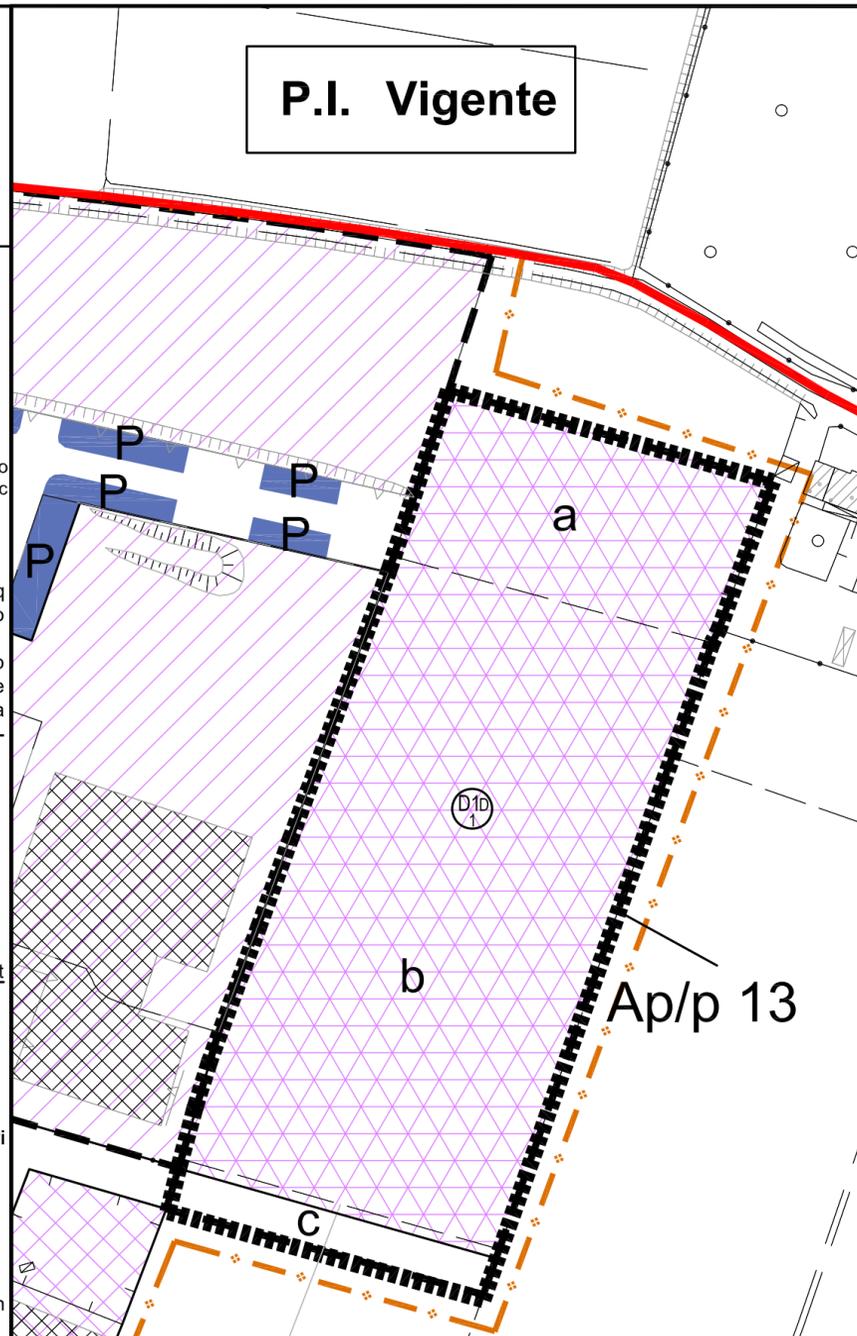
- O: ampliamento produttivo;

- P: magazzino prodotto finito temperatura ambiente;

- H: picking e spedizioni, eventuale ampliamento magazzini;

- Altezza max edifici (magazzini automatici) = 24.50 ml fuori terra.

La previsione dell'ampliamento è corredata da elaborati puntuali che descrivono il progetto di sviluppo industriale con una planimetria generale dell'assetto organizzativo finale dell'intero complesso produttivo.



Prescrizioni

Vista la richiesta avanzata dalla ditta Rigoni di Asiago, dopo vari incontri per valutarne la fattibilità, l'ambito oggetto di accordo (ca mq 34.545), a seguito approvazione dell'Ap/p, dall'attuale Zona D1D, viene classificato come segue:

- **area a** - Gobbo Paolo (ca mq 6.550): Zona D1D - Produttiva di progetto, in quanto area di sup. adeguata per l'attuazione di un PUA indipendente;
- **area b** - Rigoni di Asiago (mq 26.270): Zona D1A - Produttiva di completamento con parametri preassegnati, per apposito ampliamento del complesso produttivo della ditta Rigoni di Asiago con intervento diretto, stante la necessità di una sua indipendenza organizzativa nonché per agevolare l'attuazione dell'ampliamento richiesto;
- **area c** - Soc. Agr. Attilio (ca mq 1.725): Zona E - Agricola, in quanto area marginale di limitata dimensione per di più interessata da previsione di tracciato viario di progetto, al momento non necessario, ed inoltre già di fatto zona agricola coltivata a vigneto.

La scheda di accordo e i suoi parametri trovano individuazione:

- in cartografia di PI;
- nell'art 4.5 -Schede Accordo- delle NTO;

L'edificazione dell'ampliamento del complesso produttivo della ditta Rigoni di Asiago è consentito **con intervento diretto con assetto organizzativo dell'area di intervento**, inquadrato nell'assetto finale dell'intera area aziendale, come da elaborati allegati e relativi parametri dimensionali, **soggetto a VAS**, nel rispetto di:

- h max edifici (magazzini automatici)= ml 24.50);
- h max altri edifici = ml 12.00;
- messa a dimora di schermature arboree sui due lati (est e sud) a campagna, della proprietà Rigoni;
- disposizioni art. 4.5 NTO;

Comune di Albaredo d'Adige

Piano degli Interventi - Variante n. 4

Scheda accordo n. 13
Ditta Rigoni di Asiago

Stralcio elaborato P.I. - sc 1:2000

Legenda

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| Ambito oggetto di accordo | Zona D1S- Produttiva speciale |
| Zona D1A- Produttiva di completamento | Zona F4A - Parcheggi pubblici |
| Zona D1B- Pua approvato | Zona E - Agricola |
| Zona D1D- Produttiva di progetto | Perimetro centri abitati |

Dati generali Ambito Accordo

- **localizzazione:** Via dell'Agricoltura 21/23
- **individuazione nel PAT**
 - tav 4:** ATO 1 Zona Produttiva-ambito interessato da linee preferenziali di sviluppo insediativo produttivo / commerciale
 - tav 3:** ambito individuato come area idonea - sito di possibile interesse archeologico
 - tav 2:** ambito non interessato da invariants
 - tav 1:** ambito non interessato da vincoli
- **classificazione nel PI vigente:** Zona D1D - Produttiva di progetto assoggettata a PUA esteso all'intero ambito previsto nella zonizzazione (ambito costituito dalle proprietà a- Gobbo, b -Rigoni e c -Soc. Agr. Attilio)

Richiesta

Premesso che la ditta Rigoni di Asiago:
- è proprietaria dell'area adiacente all'ambito oggetto di accordo, individuata al Fg. 2 mapp. 618 - 619 -715 di mq 24.885 e classificata nel PI vigente come Zona D1B con PUA approvato, su cui ricade l'attuale complesso produttivo per la lavorazione di confetture e creme spalmabili;
- è altresì proprietaria dell'area adiacente a quella dell'attuale complesso produttivo, individuata al Fg. 2 mapp. 538-11, di mq 26.270, costituente parte centrale dell'ambito oggetto di accordo, classificato nel PI vigente come Zona D1D - Produttiva di progetto, con indice di copertura non superiore al 60%, pari a mq 15.762, e soggetto a PUA unitario; tale ambito è costituito dalle proprietà a- Gobbo (fg 2. mapp. 517 parte e 153 parte di ca mq 6.550), b- Rigoni e c- Soc. Agr. Attilio (fg 2 mapp 645 parte, 647 parte e 634 parte di mq 1.725).
La richiesta avanzata dalla Ditta Rigoni di Asiago prevede l'ampliamento del complesso produttivo esistente nell'area di proprietà adiacente all'attuale complesso produttivo, al fine di affiancare alle attuali strutture nuovi corpi di fabbrica per il potenziamento della produzione, per far fronte alle esigenze di mercato.
L'ampliamento è richiesto mediante intervento edilizio diretto (quindi senza PUA unitario, la cui redazione comporterebbe il coinvolgimento delle altre due proprietà costituenti l'ambito della Zona D1D) per permettere alla Rigoni srl l'adeguata indipendenza organizzativa e la realizzazione in tempi brevi di un polo logistico produttivo di primaria importanza economica.

Nello specifico l'ampliamento, ricadente nell'area di proprietà fg 2 mapp 538-11 di 26.270 mq, prevede:
- Superficie coperta fabbricati a progetto = mq 13.895 + mq 910 (di cortile coperto) + mq 896 (basamenti) = mq tot 15.701 circa < 15.762 (60%SF)
- Verde = 3.571 mq
- Parcheggi = 1.615 mq

La proposta progettuale allegata non è vincolante pur nel rispetto dei parametri urbanistici imposti

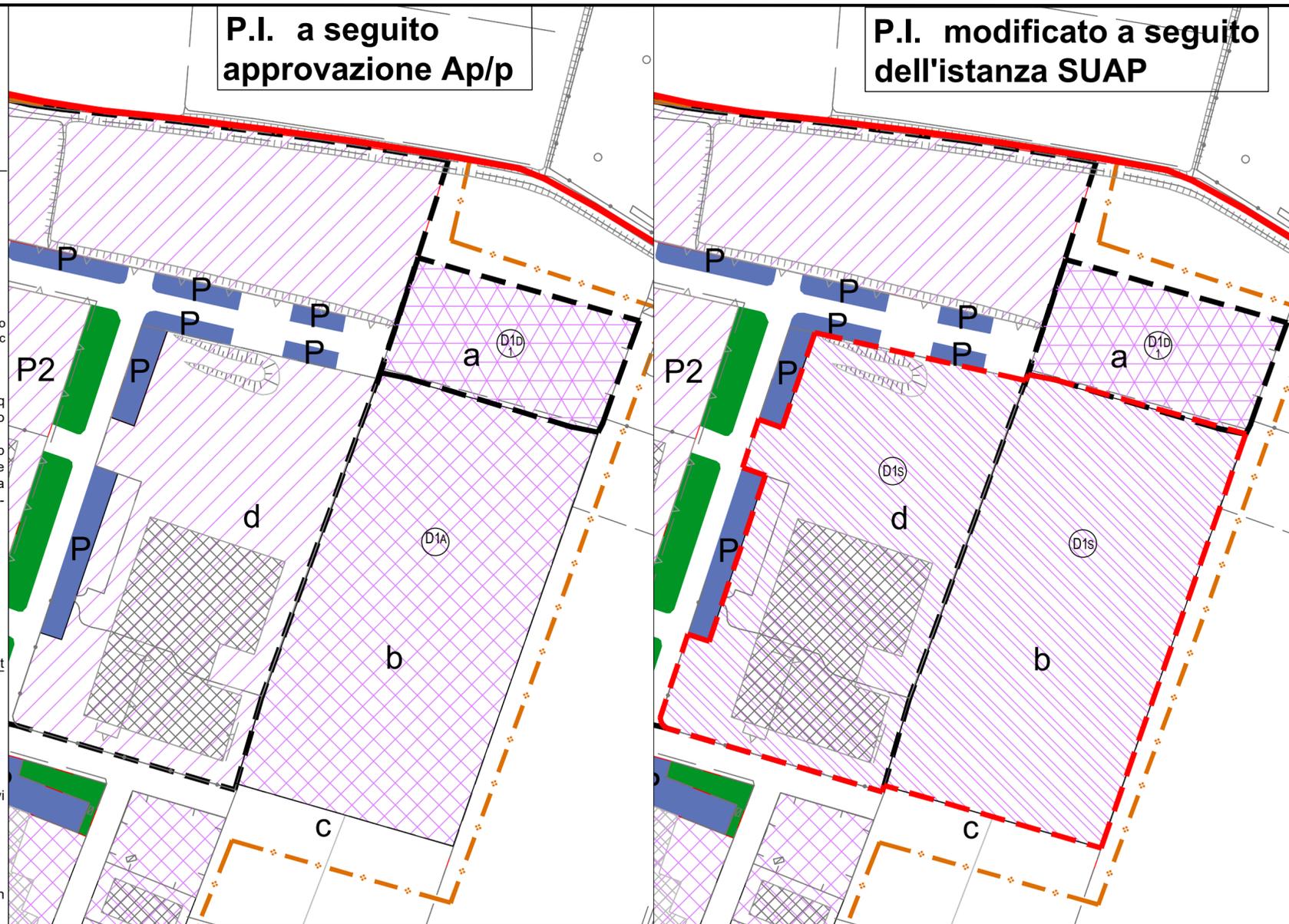
Corpi di fabbrica, denominati:

- I: palazzina Servizi al personale;
- M: palazzina Servizi Industriali;
- N: magazzino materie prime temperatura ambiente, asservimento al nuovo ampliamento O "Reparto Prodotti nuovi base frutta, nocciolata, miele";
- O: ampliamento produttivo;
- P: magazzino prodotto finito temperatura ambiente;
- H: picking e spedizioni, eventuale ampliamento magazzini;
- Altezza max edifici (magazzini automatici) = 24.50 ml fuori terra.

La previsione dell'ampliamento è corredata da elaborati puntuali che descrivono il progetto di sviluppo industriale con una planimetria generale dell'assetto organizzativo finale dell'intero complesso produttivo.

P.I. a seguito approvazione Ap/p

P.I. modificato a seguito dell'istanza SUAP



Prescrizioni

Vista la richiesta avanzata dalla ditta Rigoni di Asiago, dopo vari incontri per valutarne la fattibilità, l'ambito oggetto di accordo (ca mq 34.545), dall'attuale Zona D1D, viene classificato come segue:

- **area a** - Gobbo Paolo (ca mq 6.550): Zona D1D - Produttiva di progetto, in quanto area di sup. adeguata per l'attuazione di un PUA indipendente;
- **area b** - Rigoni di Asiago (mq 26.270): Zona D1S - Produttiva speciale con parametri preassegnati, per apposito ampliamento del complesso produttivo della ditta Rigoni di Asiago con intervento diretto, stante la necessità di una sua indipendenza organizzativa nonché per agevolare l'attuazione dell'ampliamento richiesto;
- **area c** - Soc. Agr. Attilio (ca mq 1.725): Zona E - Agricola, in quanto area marginale di limitata dimensione per di più interessata da previsione di tracciato viario di progetto, al momento non necessario, ed inoltre già di fatto zona agricola coltivata a vigneto;
- A seguito dell'istanza SUAP si classifica l'ambito in cui insiste l'attuale stabilimento come segue:
 - **area d** - Rigoni di Asiago (mq 24.885): Zona D1S - Produttiva speciale con parametri preassegnati.

La scheda di accordo e i suoi parametri trovano individuazione:

- in cartografia di PI;
 - nell'art 4.5 -Schede Accordo- delle NTO;
- L'edificazione dell'ampliamento del complesso produttivo della ditta Rigoni di Asiago è consentito **con intervento diretto con assetto organizzativo dell'area di intervento**, inquadrato nell'assetto finale dell'intera area aziendale, come da elaborati allegati e relativi parametri dimensionali, nel rispetto di:
- h max edifici (magazzini automatici)= ml 24.50;
 - h max altri edifici = ml 13.00;
 - messa a dimora di schermature arboree sui due lati (est e sud) a campagna, della proprietà Rigoni;
 - disposizioni art. 4.5 NTO;

Zona D1S - produttiva speciale

- Sono zone totalmente o parzialmente occupate da insediamenti produttivi;
- In tali zone è ammesso l'insediamento di attività così come definite al precedente art. 4.2. - Produttivo;
- In dette zone sono ammesse costruzioni da destinare all'alloggio del proprietario o custode (n° 1 alloggio) sino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva da realizzare contestualmente o dopo l'insediamento dell'attività. Tale volume dovrà essere organicamente inserito, costituendo corpo unico con l'edificio produttivo;
- Le strutture dovranno di norma essere realizzate come da parametri mentre le abitazioni e gli uffici potranno raggiungere l'altezza massima di ml. 7,50;
- Non è consentito il rilascio del certificato di abitabilità dei volumi residenziali se non contestualmente o dopo il rilascio del certificato di agibilità delle strutture produttive;
- Si prescrive la messa a dimora di idonee schermature arboree atte a creare una valida barriera acustica e visuale tra le zone produttive e le zone agricole;
- Già interventi all'interno della zona D1S dovranno rispettare i seguenti indici stereometrici:
 - Altezza dei fabbricati: non può superare i ml. 13,00 salvo volumi tecnici. Possono essere ammesse altezze superiori solo per documentate esigenze dei cicli di produzione;
 - Indice di copertura: non può superare il 60% della superficie fondiaria e comunque nel rispetto (non superiore) dei parametri dell'accordo di pianificazione approvato.
 - Distanza dai confini di proprietà: non può essere inferiore a H/2 con un minimo di ml. 5,00 fatte salve le costruzioni in aderenza.
 - Distanza dal ciglio stradale: all'interno dei centri abitati non può essere inferiore a 20,00 per edifici prospicienti le strade di tipo C e nel rispetto del D.M. 1444/1968 per le altre strade, salvo preesistenti allineamenti.
 - Distanza tra fabbricati: non può essere inferiore all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 ml. fatte salve le costruzioni in aderenza.

Comune di Albaredo d'Adige

Piano degli Interventi - Variante n. 4

Scheda accordo n. 13 - V1
Ditta Rigoni di Asiago