

COMUNE DI SAN BONIFACIO  
Provincia di Verona

**P.I.**  
L.R. 11/2004

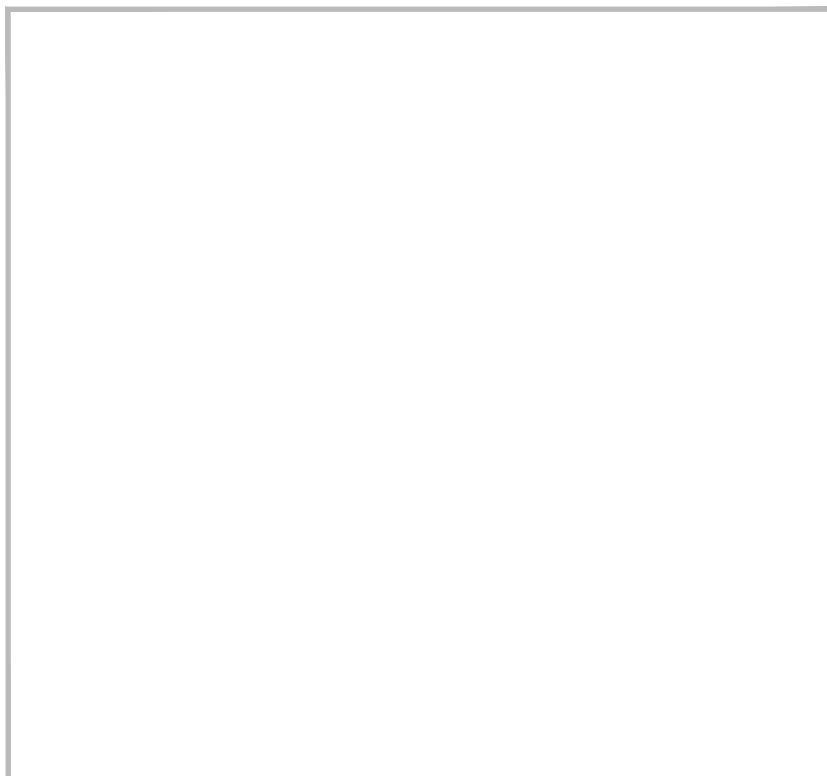
**P.I. TEMATICO "IL GIRASOLE"**  
RICLASSIFICAZIONE AREA IN ZONA Bf/63 PER INTERVENTO  
SOGGETTO AD ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004  
APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N. 146/2018

elaborato

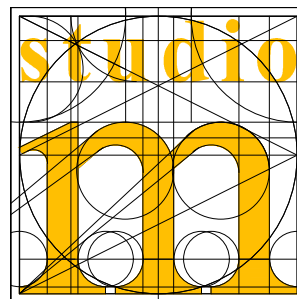
**RELAZIONE  
PROGRAMMATICA E  
DIMENSIONAMENTO**

n. progr.

**1**



PROGETTAZIONE



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA  
E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

**ANDREA MANTOVANI ARCHITETTO**

COLLABORATORI

arch. Daniel Mantovani

pian. terr. Katia Brunelli

arch. junior Valentina Mantovani

arch. Mattia Filippini

Via Valpolicella, 58 - 37029 S. Pietro in Cariano - VR  
tel 045/7702369

www.mantovanistudio.com mail: a.mantovani@awn.it  
PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it

**Sindaco**

Giampaolo Provoli

**Responsabile del procedimento**

**Progettista**

Arch. Andrea Mantovani

**Adottato con D.C.C. n.      del**

**giugno 2018**

# RELAZIONE

## PREMESSA

Il Comune di San Bonifacio è dotato di Piano Regolatore Comunale (PRC) formato dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con deliberazione provinciale n. 172/2016 e dal Piano degli Interventi n.1 di Allineamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n.15/2018 con modeste azioni di ispessimento dell'area urbana consolidata esistente.

La Relazione programmatica del Piano degli Interventi n.1 demanda a successivi P.I. anche tematici e/o puntuali l'attivazione, anche per temi, delle azioni e delle direttive del PAT.

Si presenta, secondo gli indirizzi del Piano degli Interventi n.1, il P.I. Tematico per la riclassificazione di una modesta area agricola, all'interno del centro abitato, in zona di completamento edilizio residenziale in via Don Antonio Martinello a Locara per la realizzazione di alcune abitazioni il cui intervento è soggetto ad Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004.

## RICLASSIFICAZIONE DELL'AREA IN ZONA TERRITORIALE Bf/63

La frazione di Locara è una delle più popolose del comune di San Bonifacio posta all'estremo est del territorio confinante con il comune vicentino di Lonigo, stretta tra la ex statale 11 a nord e la linea ferroviaria MI/VE a sud.

L'ispessimento riguarda una modesto terreno collocato in zona centrale al nucleo abitato, circondato da complessi residenziali realizzati negli ultimi anni. L'area di circa mq 2.900 ha accesso diretto da via Don Antonio Martinello, strada di lottizzazione, che finisce proprio davanti all'area ed è completa di tutte le principali reti tecnologiche e completa di aree a servizi di verde e parcheggi. Il PAT colloca l'area nell'ATO A2.2 - Ambito di Locara tra le aree aperte, non ci sono vincoli ed è geologicamente idonea a condizione, nel PI n.1 vigente è classificata come zona

agricola. La vocazione agricola è oramai compromessa sia per l'esigua superficie, per la presenza di abitazioni costruzioni che per la localizzazione non idonea a culture che prevedono l'utilizzo di sostanze inquinanti. Il PI procede a riclassificare una porzione di terreno individuato sugli elaborati di piano come Zona Territoriale Omogenea Bf/63 area urbana di completamento edilizio.

La ditta proprietaria provvederà al completamento ed al collegamento alle reti tecnologiche ed alla realizzazione delle opere per ottemperare quanto previsto dal parere di compatibilità idraulica.

## CONSUMO DI SAU

La nuova Legge Regionale n.14/2017 sul contenimento del consumo di suolo all'articolo n.2 definisce il "consumo di suolo" come l'incremento o decremento della superficie naturale e seminaturale interessata da interventi di impermeabilizzazione del suolo, o da interventi di copertura artificiale che ne compromettano le funzioni eco sistemiche e le potenzialità produttive.

La trasformazione del presente PI Tematico prevede una impermeabilizzazione stimata in mq 1.500, compresa la superficie coperta degli edifici di progetto e degli elementi pavimentati esterni di servizio alle abitazioni.

La Quantità di Consumo di Suolo utilizzabile ammonta a mq 270.000 che detratta la superficie stimata dal presente PI rimane mq 268.500.

## QUADRO CONOSCITIVO

Successivamente alla definitiva approvazione del PI tematico sarà consegnato il Quadro Conoscitivo aggiornato per la pubblicazione a sensi di legge ed adeguata la documentazione relativa allo strumento urbanistico con l'inserimento della modifica.

## DIMENSIONAMENTO

L'Accordo prevede un utilizzo di una volumetria residenziale pari a mc 3.000. Il PAT dichiara che l'ATO A2.2 ha una capacità volumetrica residenziale di mc. 20.000 che detratti i mc.3.000 del presente PI sommano a mc.17.000.

Il volume totale insediativo aggiuntivo previsto dal PAT per l'intero territorio comunale è di mc 171.012 che detratti i mc 3.000 del presente PI restano mc.168.012, come riportato nella seguente tabella.

DIMENSIONAMENTO SISTEMA RESIDENZIALE					
		PIANO DEGLI INTERVENTI 2018/ GIRASOLE			
ATO	ZTO PI n.1	ZTO PI TEMATICO GIRASOLE	Volume Insediativo impegnato PI il Girasole  mc	Volume Insediativo aggiuntivo previsto del PAT X ATO  mc	Volume Insediativo aggiuntivo previsto PAT X ATO ancora disponibile mc
ATO A 1.1 Ambito agricolo pianura meridionale				0	0
ATO A 2.1 Ambito di Villabella				3.000	3.000
ATO A 2.2 Ambito di Locara	Zona Agricola	Bf/63	3.000	20.000	17.000
ATO A 3.1 Ambito di Prova-Lobia				29.600	29.600
ATO R 1.1 Capoluogo San Bonifacio				118.412	118.412
ATO P 1.1 Ambito Polo Produttivo SR11				0	0
ATO S 1.1 Ambito misto servizi- agricolo				0	0
		TOTALI	3.000	171.012	168.012

## COMPATIBILITA' IDRAULICA

Il PI Tematico è accompagnato dallo studio puntuale di compatibilità idraulica per il parere del Consorzio e del Genio Civile.

### VIncA DGR 1400/2017

Il PI è accompagnato dalla Relazione di VIncA ai sensi del punto 23 comma 2.2 della DGR 1400/2017 e dall'allegato E.

## ELABORATI DI PIANO

L'elaborazione del piano ha tenuto conto della struttura del PI vigente in modo da non presentare criticità e si sviluppa nei seguenti elaborati:

- 1 - Relazione Programmatica e Dimensionamento
- 2 - Estratto Norme Tecniche Operative
- 3 - Tavole 1:5000 PI vigente e variante
- 4 - Scheda Progetto
- 5 - Valutazione di compatibilità Idraulica
- 6 - Relazione di non Incidenza Ambientale