

**COMUNE DI SAN BONIFACIO**  
**Provincia di Verona**

**P.I.**  
**tematico**

**ELABORATI DI ACCORDO**  
**DITTA ANTONELLO SIRO**

**Elaborato**

**RELAZIONE TECNICA**

**N° progr.**

**03**

**Progettazione**

**STUDIO TECNICO**

Arch. Maurizio Mazzon

**PROGETTISTA URBANISTA**

Arch. Emanuela Volta



**Sindaco**

**Responsabile del procedimento**

**Consulenza**

**DICEMBRE 2018**

## PREMESSA

Le ditte richiedenti sono proprietarie di un'area posta in via Fossa Bassa loc. Fontanelle del Comune di San Bonifacio con insediati al suo interno edifici residenziale ed edifici produttivi.

Tali edifici sono così distinti:

### Ditta n. 1

Antonello Ivano – Antonello Siro – Antonello Sonia – Antonello Vanda – De Benedetti Imelda:

Edificio “A” – Residenziale - foglio n. 32 mapp. 429 sub. 1-2-3

### Ditta n.2

Antonello Italia S.r.l.

Edifici “B-C” – Produttivi – foglio 32 mapp. 430 – mapp. 92 sub. 1-2-3 – mapp. 332 sub. 4-5.

### Ditta n.3

Antonello Siro

Edifici “D” – Residenziale – foglio 32 mapp. 332 sub. 1-2

Gli edifici di cui sopra sono stati realizzati negli anni 1985-1990 e al suo interno oltre agli edifici residenziali dei sig.ri Antonello è insediata l'attività della ditta Antonello Italia S.r.l. per la produzione di componenti di arredo.

L'azienda ritiene opportuno trasferire l'attività in un'area industriale in modo da sviluppare le attività produttive su un unico edificio per una razionalizzazione della produzione. Pertanto una volta trasferita l'attività in altro sito più consono tutti gli immobili esistenti rimarrebbero inutilizzati e per tale motivo si è provveduto a predisporre la presente richiesta per la loro trasformazione.

Da una analisi di mercato effettuata nella zona, si è potuto verificare che l'insediamento di attività commerciali di media dimensione (superficie di vendita fino a 1.500 mq) sono quelle più consone, vista la posizione in cui si trova l'area e vista anche la favorevole viabilità per accedere e recedere dal lotto su via Fossabasa, in quanto collegata direttamente alla rotatoria di via fontanelle e alla rotatoria della Strada Porcilana.

A seguito di quanto sopra, vi è stata la dimostrazione di interessamento da parte di una società per l'insediamento di attività commerciale “food” di media dimensione (con superficie di vendita inferiore a 1.500 mq), che prevede la completa demolizione degli edifici esistenti e la trasformazione della destinazione d'uso, senza aumento della superficie e del volume esistente.

## DESCRIZIONE GENERALE DEL PROGETTO

L'intervento proposto prevede la completa demolizione degli edifici esistenti e la realizzazione di una piastra commerciale costituita da un unico edificio con zona vendita avente una superficie inferiore a 1.500 mq e con annesso magazzino e locali accessori, il tutto a con caratteristiche planivolumetriche inferiori all'esistente, sia per volume che per superficie.

Il tutto meglio rappresentato negli allegati elaborati grafici.

Per la redazione del presente progetto sono stati analizzati i seguenti aspetti:

### VIABILITA'

Per la viabilità è stata predisposta una relazione sull'analisi del traffico esistente considerando le varie attività presenti nella zona ed è stata predisposta una simulazione del traffico futuro, considerando l'insediamento della nuova attività commerciale interna al lotto oggetto di richiesta e la futura attività commerciale che andrà ad insediarsi nell'area limitrofa "ex Gran Viale".

L'analisi ha dimostrato che la viabilità esistente è in grado di assorbire, senza ripercussioni significative, l'incremento del traffico derivante delle nuove attività, in quanto accesso e recesso al lotto avviene direttamente su via Fossabassa, collegata alle due rotatorie esistenti.

Si allega studio del traffico redatto dal dott. Pasetto con evidenziato quanto sopra descritto.

### VALUTAZIONE IDRAULICA

L'area oggetto di richiesta attualmente è quasi completamente impermeabilizzata e la futura realizzazione non va ad alterare la situazione attuale.

Tuttavia il progetto, per migliorare la situazione esistente, prevede la realizzazione di vasche di accumulo per regolare e rendere costante lo scarico delle acque meteoriche. Inoltre i parcheggi saranno realizzati con pavimentazione drenante al fine di diminuire la superficie impermeabile.

### SOTTOSERVIZI

Attualmente il lotto risulta essere asservito da tutti i principali sottoservizi e pertanto non è necessaria la realizzazione di nessuna opere di urbanizzazione e precisamente di prevede:

- Fognature acque nere: collegamento alla rete esistente;

- Fognature acque bianche: collegamento alla rete esistente previa laminazione su vasca di accumulo;
- Gas: collegamento alla rete esistente
- Acquedotto : collegamento alla rete esistente;
- Enel : allacciamento alla rete mediante realizzazione di nuova cabina ( si allega preventivo Enel per la realizzazione della cabina);
- Telefonia: collegamento alla rete esistente;

#### CAMPI ELETTRROMAGNETICI

Il lotto è attraversato dalla linea elettrica dell'alta tensione, "linea Sandra – Dugale 2202 kv" e per il rispetto all'esposizione dei campi elettromagnetici è già stato richiesto parere alla Terna, in quanto società competente.

Inoltre, per quanto sopra, sono stati eseguiti i rilievi da parte di un tecnico abilitato ed è in fase di verifica il rispetto all'esposizione ai campi elettromagnetici, come stabilito dal D.P.C.M. 08/07/2003.

#### STANDARD URBANISTICI

L'intervento proposto rispetta pienamente gli standard urbanistici previsti per le attività commerciali . I parcheggi verranno realizzati con rapporto di 1/1 all'interno del lotto e vincolati ad uso pubblico.

Inoltre il progetto prevede la cessione al Comune, delle are di proprietà, che sono esterne all'ambito di intervento e che attualmente sono destinate a pista ciclabile.

#### INDIVIDUAZIONE BENEFICIO PUBBLICO

Per il beneficio pubblico si prevede il pagamento del contributo previsto dalla Delibera di Giunta Comunale n.103 del 26/07/2017, come proposto nella Scheda Progetto.

Inoltre l'insediamento della nuova attività, a pieno regime, porterà all'assunzione di circa 20 dipendenti. La società che si insedierà si rende disponibile ad assumere il 50% del personale con residenza a San Bonifacio.

## DATI PLANO VOLUMETRICI

Comune di San Bonifacio fg. 32	mapp. num.	429	mq	802
	mapp. num.	430	mq	2.490
	mapp. num.	480	mq	16
	mapp. num.	608	mq	26
	mapp. num.	92	mq	1.995
	mapp. num.	332	mq	1.166
	mapp. num.	334	mq	1.890
	<b>Totale</b>		<b>mq</b>	<b>8.385</b>

Aree esterne all'ambito di intervento da cedere al  
Comune di San Bonifacio

mq 637

Area totale ambito di intervento                      mq ( 8.385 - 637 ) = **7.748**    mq

### EDIFICI STATO ATTUALE

DATI DI PROGETTO				SUPERFICIE		MQ	ALTEZZA		VOLUME		MC
EDIFICI RESIDENZIALI											
A1	10,75	x	15,05	=	161,79		x	5,95	=	962,64	
A2	4,60	x	5,30	=	24,38		x	2,90	=	70,70	
A3	5,00	x	5,00	=	25,00	211,17	x	2,50	=	62,50	1.095,84
D1	11,40	x	11,05	=	125,97		x	4,50	=	566,87	
D2	5,90	x	1,50	=	8,85		x	4,50	=	39,83	
D3	1,30	x	2,50	=	3,25	138,07	x	4,50	=	14,63	621,32
EDIFICI PRODUTTIVI											
B1	40,60	x	21,30	=	864,78		x	5,80	=	5.015,72	
B2	1,70	x	10,40 / 2	=	8,84		x	5,80	=	51,27	
B3	10,10	x	10,40	=	105,04		x	5,80	=	609,23	
B4	( 6,40 + 10,40 ) x 17,95 / 2			=	150,78	1.129,44	x	5,80	=	874,52	6.550,75
C1	35,40	x	20,40	=	722,16	722,16	x	6,15	=	4.441,28	4.441,28
TOTALE GENERALE				mq	2.200,84		mc		12.709,19		

### EDIFICIO COMMERCIALE DI PROGETTO

DATI DI PROGETTO		SUPERFICIE		VOLUME	
<b>SLP</b> (Superficie Lorda di Pavimento)		<b>mq</b>	<b>2.200,00</b>	<b>ALTEZZA MASSIMA</b>	<b>mt 7,50</b>

**STUDIO TECNICO MAZZON arch. MAURIZIO**

VIA GORIZIA, 50 - 37047 SAN BONIFACIO (VR) - Tel. 045.6100041 e-mail: info@mazzonmaurizio.it