

COMUNE DI SAN BONIFACIO
Provincia di Verona

P.I.
tematico

**ELABORATI DI ACCORDO
DITTA ANTONELLO SIRO**

Elaborato

**DICHIARAZIONE
VAS**

N° progr.

09

Progettazione

STUDIO TECNICO
Arch. Maurizio Mazzon

PROGETTISTA URBANISTA
Arch. Emanuela Volta



Sindaco

Responsabile del procedimento

Consulenza

DICEMBRE 2018

**PROCEDURA PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA
DICHIARAZIONE DI ESCLUSIONE ALLA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA'**

OGGETTO: ACCORDO DITTA ANTONELLO SIRIO

La sottoscritta Architetto Emanuela Volta e residente in Via Termine 30A 37062 Villafranca di Verona in qualità di COLLABORATORE TECNICO COMPETENTE IN MATERIA DI VALUTAZIONI AMBIENTALI, incaricato della valutazione del Piano degli Interventi tematico denominato "ACCORDO PUBBLICO PRIVATO DITTA ANTONELLO SIRIO" individuato in Via Fossa Bassa loc. Fontanelle nel Comune di San Bonifacio (VR).

Richiamate le seguenti normative:

- Direttiva 2001 - 42 - CE
- Stralcio LR 11 2004
- D.G.R. 2988 dell'1 ottobre 2004
- D.G.R. 3262 del 24 ottobre 2006
- D.G.R. 3752 del 5 dicembre 2006
- D.Lgs. 152 del 3 aprile 2006 - parte seconda
- D.G.R. 2649 del 7 agosto 2007
- Legge Regionale 26 giugno 2008, n.4
- D.G.R. 791 del 31 marzo 2009:
- Legge 106 del 12 luglio 2011 "Decreto Sviluppo" art.5 comma 8.
- ART. 40 Legge finanziaria 2012 (LR 13/2012 pubblicata sul BUR n.28 del 10.04.12)
- D.G.R. 1646 del 7 agosto 2012 - Presa d'atto del parere n.84 del 3 agosto 2012 della Commissione VAS "Linee di indirizzo applicative a seguito del cd Decreto Sviluppo, con particolare riferimento alle ipotesi di esclusione già previste dalla Deliberazione n.791/2009 e individuazione di nuove ipotesi di esclusione e all'efficacia della valutazione dei Rapporti Ambientali di PAT/PATI"
- D.G.R. 384 del 25 marzo 2013 - Presa d'atto del parere n.24 del 26 febbraio 2013 della Commissione regionale VAS "Applicazione sperimentale della nuova procedura amministrativa di VAS".
- D.G.R. 1717 del 03 ottobre 2013 ad oggetto "Presa d'atto del parere n. 73 del 2 luglio 2013 della Commissione regionale VAS "Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 40, comma 1, della Legge della Regione Veneto 6 aprile 2012, n. 13, nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della Legge della Regione Veneto 26 giugno 2008, n. 4."
- D.G.R. 23 del 21 gennaio 2014 ad oggetto "Disposizione in ordine all'organizzazione amministrativa in materia di ambientale, con particolare riferimento alla Commissione Regionale Valutazione Ambientale Strategica (VAS)"
- D.G.R. 1222 del 26 luglio 2016 ad oggetto "Disposizioni in ordine all'organizzazione amministrativa in materia ambientale, con specifico riferimento alla composizione della Commissione Regionale Valutazione Ambientale Strategica (VAS)"

Premesso:

che l'Art. 30 Aree di urbanizzazione consolidata delle NTA del PAT di San Bonifacio specifica che:

(...) nelle aree di urbanizzazione consolidata sono sempre possibili interventi di nuova costruzione o ampliamento di edifici esistenti nel rispetto degli obiettivi di tutela, riqualificazione e valorizzazione del territorio e in coerenza con i limiti quantitativi fissati nella disciplina dei singoli ATO

e che tra le direttive precisa che il PI disciplina gli interventi volti a:

(...) promuovere il completamento del tessuto insediativo e migliorare il patrimonio edilizio esistente, soprattutto abitativo, in risposta alle esigenze di oggi, favorendo gli interventi di recupero, riuso,

ristrutturazione sia edilizia che urbanistica, ponendo attenzione alle aree con attività dismesse o utilizzazioni incompatibili, attraverso:

- riordino, riqualificazione e completamento del sistema insediativo consolidato esistente. A tal fine il PI definisce le zone insediative da assoggettare a strumenti urbanistici attuativi di riqualificazione e ristrutturazione urbanistica e disciplina gli interventi ammissibili in assenza di strumento urbanistico attuativo. Inoltre il PI individua le possibilità di completamento, ispessimento e ampliamento del sistema insediativo da localizzare in adiacenza alle aree residenziali consolidate esistenti, anche attraverso il contemporaneo inserimento di adeguati servizi e luoghi centrali, stabilendone anche le modalità di intervento e i parametri quantitativi.*
- recupero e rigenerazione urbanistico - ambientale delle aree con attività dismesse o riusi temporanei degli immobili, applicando criteri di equità tra le proprietà interessate, così da stimolare la trasformazione urbanistica a vantaggio della collettività, promuovendo e facilitando l'iniziativa degli operatori e garantendo, allo stesso tempo, la massima qualità urbanistica degli interventi;*
- riqualificazione urbanistica delle aree economico - produttive esistenti, funzionale alle dinamiche della moderna economia, con la possibilità di individuare al loro interno sia attività produttive tradizionali che attività produttive innovative, ad alto contenuto tecnologico, attività di centro servizi all'impresa e all'uomo, attività logistica e di ricerca, terziario avanzato e attività commerciali e direzionali. In considerazione, inoltre, della posizione strategica del Comune di San Bonifacio nell'area vasta metropolitana veronese, quale porta orientale della stessa, il PI potrà prevedere la possibilità di valorizzare le aree economico-produttive anche sotto il profilo della vocazione fieristica e del turismo d'affari a supporto dell'importante Ente fieristico della Città di Verona;*

e nell'ulteriore considerazione che:

le NTO del PI tematico in oggetto individuano come interventi ammessi la **Riconversione volumi esistenti a destinazione commerciale con superficie di vendita <1.500 mq e che 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 aree di proprietà, che sono esterne all'ambito di intervento e che attualmente sono destinate a pista ciclabile.

Nell'Art. 58.1 ATO P1.1 Ambito Polo Produttivo SR11 delle NTA del PAT:

| <i>Carico insediativo aggiuntivo</i> | | | <i>Standard urbanistici richiesti</i> <i>mq/abitante</i> | |
|--------------------------------------|----|----------|---|-----------|
| | | | Primari | Secondari |
| Residenziale | mc | 0 | 10 | 20 |

| | | |
|-------------------------|----|------------|
| Abitante teorico | mc | 150 |
|-------------------------|----|------------|

| | | | | |
|---------------------------|------------|--|----|-------|
| Residenti | 172 | Standard urbanistici richiesti | | |
| ab. teorici aggiunti | 0 | <i>aree per servizi aggiuntive</i> | mq | 0 |
| Totale ab. teorici | 172 | <i>aree per servizi complessive (compreso l'esistente)</i> | mq | 5.160 |

| <i>Carico insediativo aggiuntivo</i> | | | <i>Standard urbanistici richiesti</i> | |
|--------------------------------------|-----|---------------|---------------------------------------|-------------|
| Commerciale/direzionale | Slp | | Standard | 100mq/100mq |
| | mq | 50.000 | <i>aree per servizi aggiuntive</i> | mq 50.000 |

| <i>Carico insediativo aggiuntivo</i> | | | <i>Standard urbanistici richiesti</i> | |
|--------------------------------------|------------|---------------|---------------------------------------|------------|
| Turistico/ricettivo | Volumetria | | Standard | 15mq/100mc |
| | mc | 15.000 | <i>aree per servizi aggiuntive</i> | mq 2.250 |

| <i>Carico insediativo aggiuntivo</i> | | | <i>Standard urbanistici richiesti</i> | |
|--------------------------------------|--------------------|----------------|---------------------------------------|------------|
| Industria/artigianato | Superficie di zona | | Standard | 10mq/100mq |
| | mq | 353.403 | <i>aree per servizi aggiuntive</i> | mq 35.340 |

Dichiara:

di escludere dalla procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS il progetto in riferimento a quanto espresso dal PARERE n. 73 del 02 Luglio 2013 (o.d.g. 14 del 02 Luglio 2013) avente per OGGETTO: *Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n 58/2013 della Corte costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 40, comma 1, della Legge della Regione Veneto 6 aprile 2012 2012, n13 nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della Legge della Regione Veneto 26 giugno 2008, n. 4. con particolare riferimento alle ipotesi di esclusione già formulate con il parere 84 del 03/08/2012 e recepite dalla Giunta Regionale con DGR n. 1646 del 7 agosto 2012 :*

L'esclusione dalla Verifica di Assoggettabilità a a VAS l'intervento fa riferimento a quanto riportato dal parere stesso:

- *Gli ambiti individuati sulla Carta della Trasformabilità di PAT/PATI quali “aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana”, “aree di riqualificazione e riconversione”, la cui attuazione è prevista mediante Accordi di Programma ovvero Accordi Pubblico/Privato le cui relative destinazioni sono di natura residenziale fermo restando che nel Rapporto Ambientale devono essere contenute apposite schede di descrizione dello stato dei luoghi.*

Ed inoltre a:

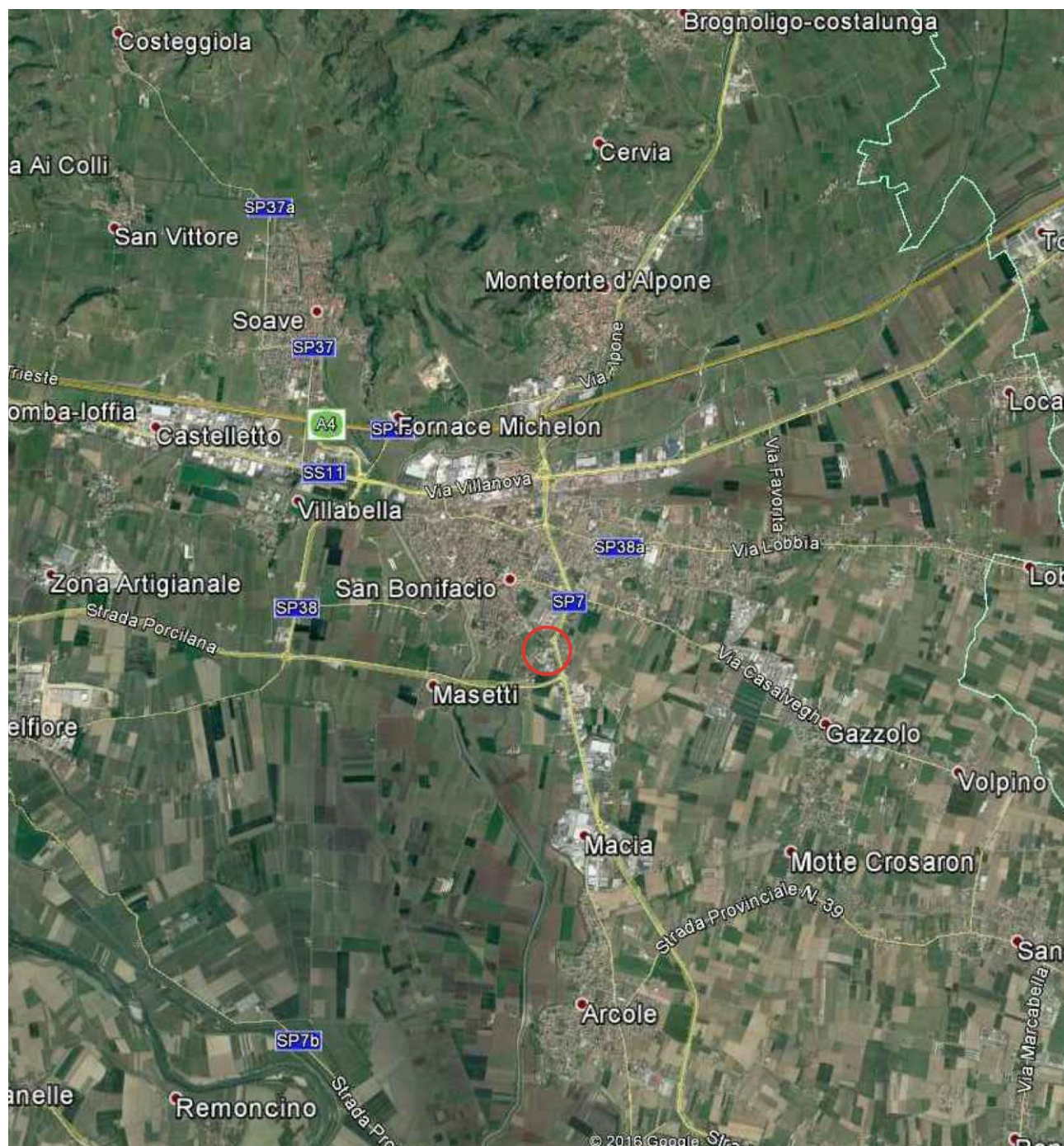
- *Se il Rapporto Ambientale del PAT/PATI ha considerato tutti gli effetti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi derivanti dalle azioni previste nel PAT/PATI stesso, il Piano degli Interventi non è sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità o a VAS in quanto meramente attuativo di scelte già compiute e completamente valutate in sede di valutazione del PAT/PATI, non andando a modificare i parametri urbanistici previsti dal PAT/PATI; qualora, invece, il PI modifichi detti parametri costituisce variante al PAT/PATI e come tale è sottoposto a verifica di assoggettabilità.*

A conferma di quanto dichiarato si definiscono di seguito le caratteristiche dell'accordo relativo alla ditta Antonello Sirio oggetto di valutazione.

1 LOCALIZZAZIONE E INQUADRAMENTO URBANISTICO

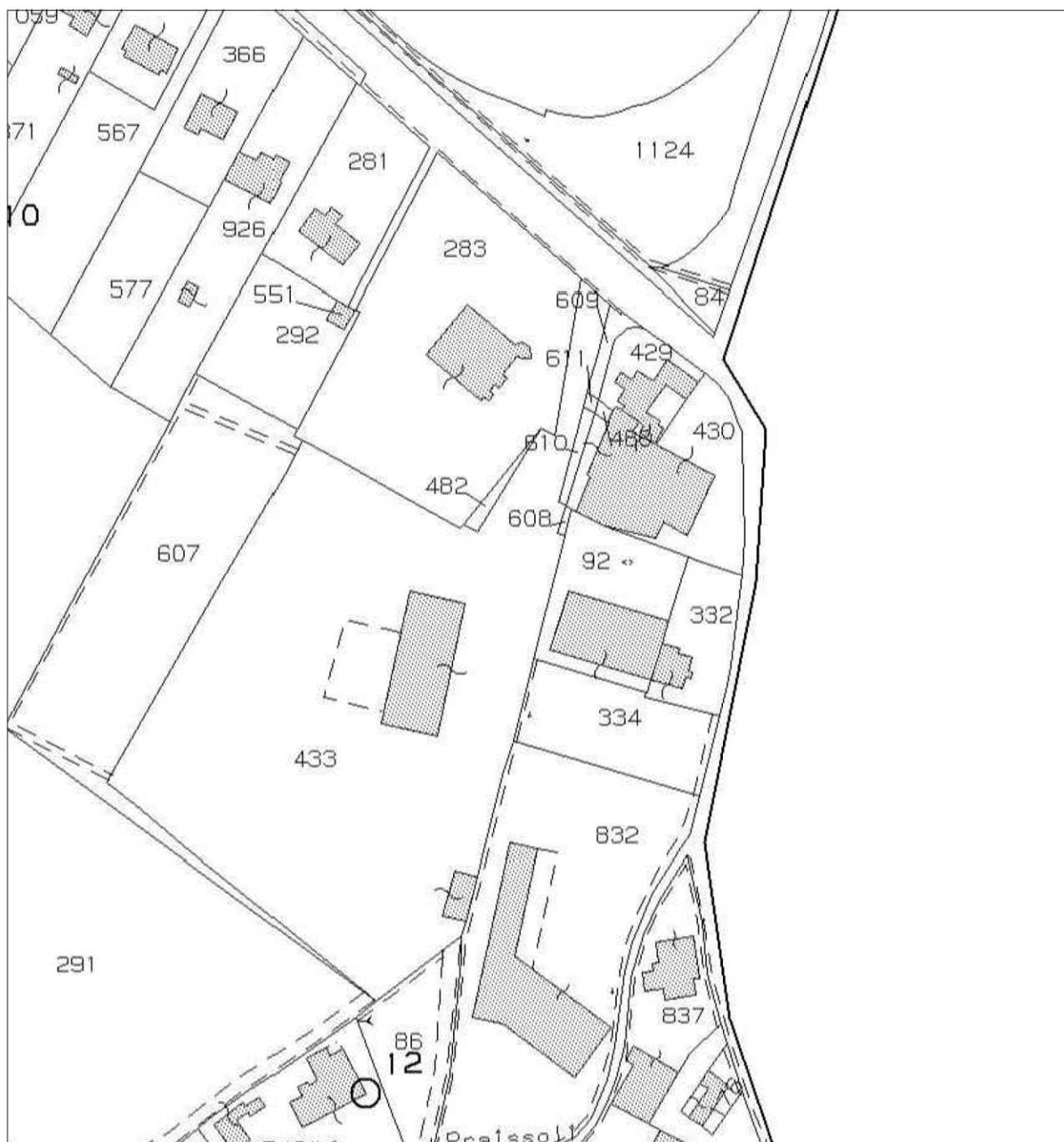
| | | |
|---|---|---|
| Comune di San Bonifacio Provincia di Verona | | Piano degli Interventi Art. 17 LR 11/2004 |
| ATO P 1.1 | Denominazione: ACCORDO PUBBLICO PRIVATO DITTA ANTONELLO SIRIO | INQUADRAMENTO CATASTALE E ORTOFOTO |
| | Ubicazione: Via Fossa Bassa loc. Fontanelle | |

Individuazione area oggetto di accordo pubblico – privato su foto aerea



Individuazione catastale

foglio 32 mapp. 429 – 430 – 480 – 608 – 92 – 332 – 334 ed al Catasto Edilizio Urbano foglio 32 mapp. 429 sub. 1 – 2 – 3 – 4, mapp. 430, mapp. 92 sub. 1 – 2 – 3, mapp. 332 sub. 1 – 2 – 3 – 4 – 5, mapp. 429 sub. 1 – 2 – 3, al Foglio n. 32 mappali n. 429-430-480-608-92-332-334





ANTONELLO IVANO - ANTONELLO SIRO - ANTONELLO SONIA
ANTONELLO VANDA - DE BENEDETTI IMELDA

Catasto Terreni

Fg 32 mapp. n. 429 - 480

Catasto Urbano - EDIFICIO "A"

Fg 32 mapp. n. 429 sub. 1-2-3



ANTONELLO ITALIA S.R.L.

Catasto Terreni

Fg 32 mapp. n. 92-332-334-430-608

Catasto Urbano - EDIFICIO "B-C"

Fg 32 mapp. n. 430

Fg 32 mapp. n. 92 sub. 1-2-3

Fg 32 mapp. n. 332 sub. 4-5



ANTONELLO SIRO

Catasto Terreni

Fg 32 mapp. n. 332

Catasto Urbano EDIFICIO "D"

Fg 32 mapp. n. 332 sub. 1-2



AMBITO DI INTERVENTO



EDIFICI RESIDENZIALI "A - D" - DA DEMOLIRE



EDIFICI PRODUTTIVI "B - C" - DA DEMOLIRE



INGOMBRO EDIFICAZIONE MASSIMA
EDIFICABILITA' mq 2.200 - H 7,50 mt



AREE DA CEDERE AL COMUNE DI SAN BONIFACIO
ALLARGAMENTO STRADALE - mq 637

Comune di San Bonifacio
Provincia di Verona

Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

**ATO
P 1.1**

Denominazione:
**ACCORDO PUBBLICO PRIVATO
DITTA ANTONELLO SIRIO**
Ubicazione: **Via Fossa Bassa loc.
Fontanelle**

PAT

Tavola 01 – Tavola dei vincoli e della pianificazione territoriale

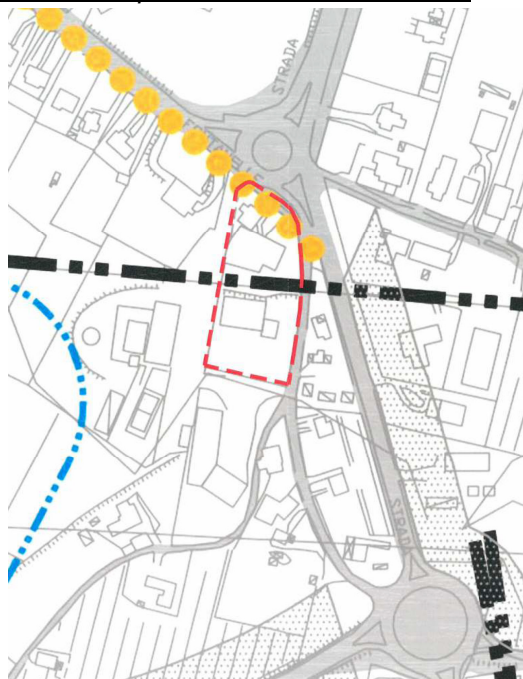


Tavola 02 – Tavola delle invarianti

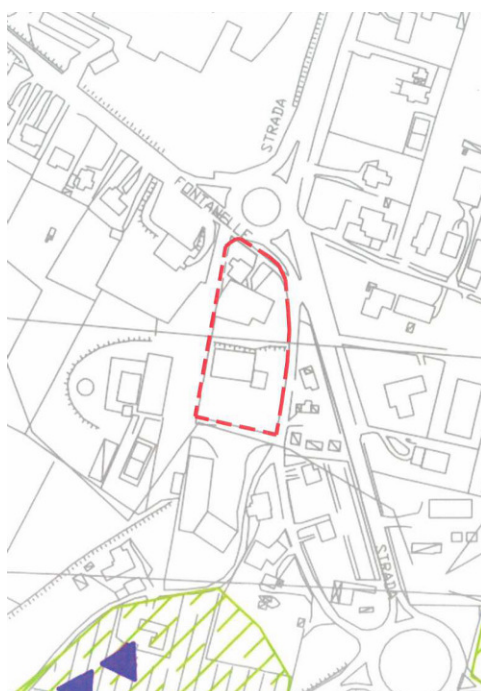
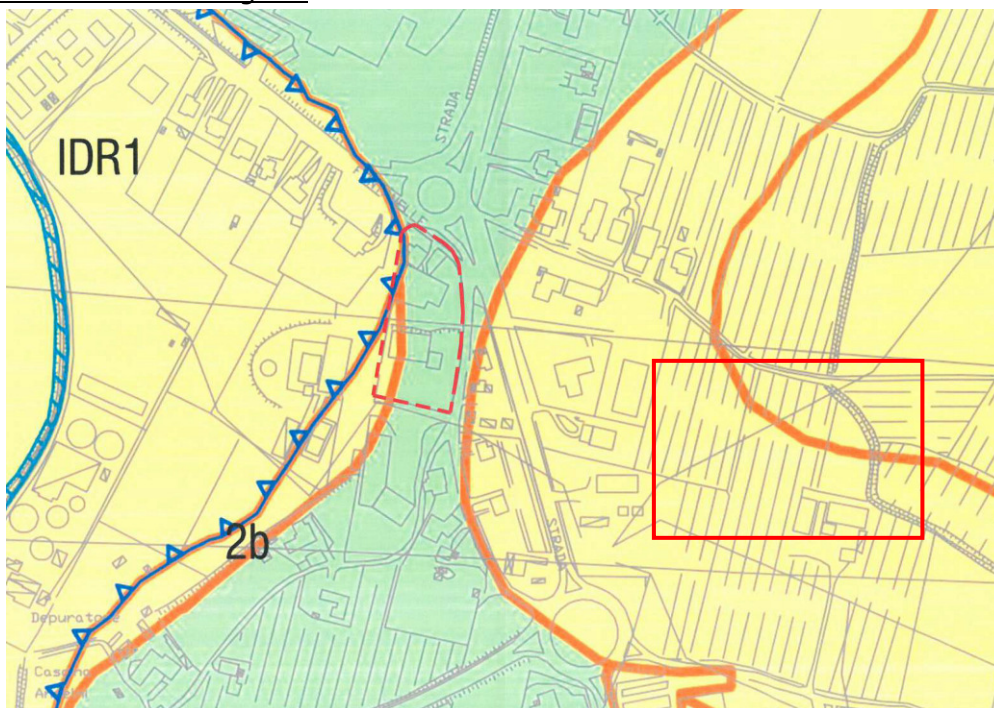


Tavola 03 – Tavola delle fragilità



LEGENDA



CONFINI COMUNALE

COMPATIBILITÀ GEOLOGICA - IDONEITÀ EDIFICATORIA DEI TERRENI



AREA IDONEA



AREA IDONEA A CONDIZIONE

TIPOLOGIA DI CONDIZIONE

Compatibilità geologica condizionata da rischi di ristagno idrico e/o esondabilità



IDR1



IDR2.06

Compatibilità geologica condizionata da altri fattori geologici (natura della litologia, soggiacenza della falda)



2a



2b



2c



2d



AREA NON IDONEA

AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO



AREA ESONDABILE

TUTELA



CORSI D'ACQUA



IDROGRAFIA
ZONA DI TUTELA art 41 LR 11/2004



AREE DI TUTELA A RISCHIO ARCHEOLOGICO

NORME TECNICHE

Art. 13

Art. 13

Art. 13

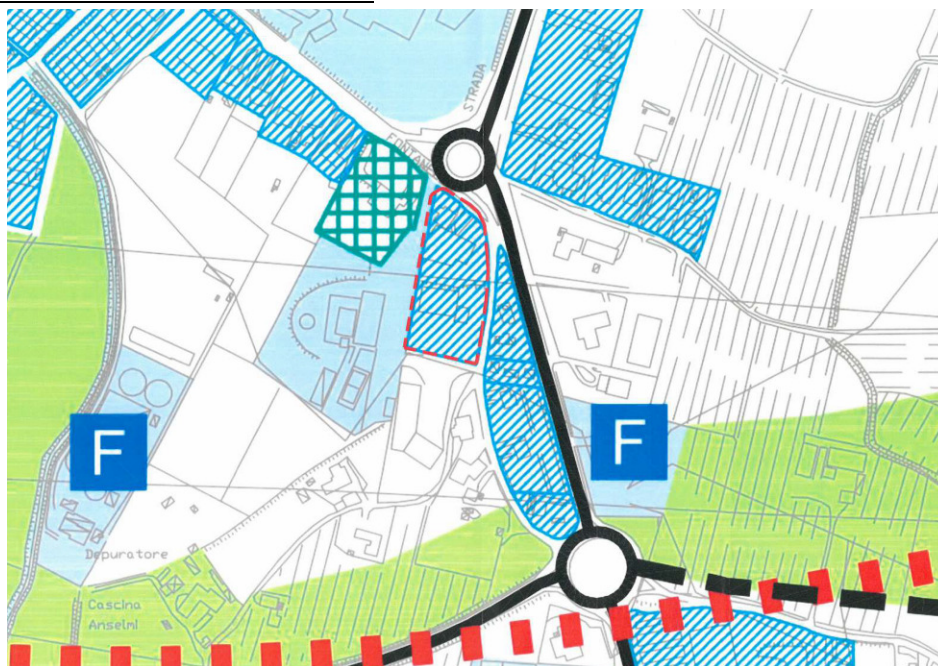
Art. 14

Art. 16

Art. 17

Art. 18

Tavola 04 – Tavola delle trasformabilità



LEGENDA

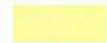


CONFINE COMUNALE

AZIONI STRATEGICHE



AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA



AREE DELLA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA PREVGENTE



AMBITO PRODUTTIVO DI INTERESSE PROVINCIALE CONSOLIDATO



AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE



GRANDI STRUTTURE DI VENDITA



AREA CON PROCESSO DI RIQUALIFICAZIONE IN CORSO (DISCARICHE DISMESSE)



OPERE INCONGRUE



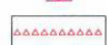
ELEMENTI DI DEGRADO



ATTIVITA' PRODUTTIVE PUNTIFORMI DI ATTENZIONE AMBIENTALE



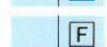
LINEE PREFERENZIALI DI SVILUPPO INSEDIATIVO ECONOMICO-PRODUTTIVO



LIMITI FISICI ALLA NUOVA EDIFICAZIONE



SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE DI MAGGIOR RILEVANZA ESISTENTI



SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DI MAGGIOR RILEVANZA ESISTENTI



SERVIZI DI INTERESSE COMUNALE DI MAGGIOR RILEVANZA DI PREVISIONE



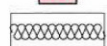
SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE DI MAGGIOR RILEVANZA DI PREVISIONE



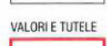
POLO SCOLASTICO DI RILIEVO PROVINCIALE



AREA POLIFUNZIONALE



RIQUALIFICAZIONE DELLA SR11 PADANA SUPERIORE E DEL TESSUTO INSEDIATIVO DI BORDO



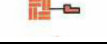
VALORI E TUTELE



CENTRI STORICI



VILLE VENETE



EDIFICI E COMPLESSI DI VALORE MONUMENTALE TESTIMONIALE

NORME TECNICHE

Art. 30

Art. 30

Art. 34

Art. 31

Art. 35

Art. 31.1

Art. 37

Art. 37

Art. 51.4.2

Art. 34

Art. 36

Art. 32

Art. 33

Art. 32

Art. 33

Art. 33

Art. 51.6.1

Art. 42

Art. 24.1

Art. 25

Art. 26

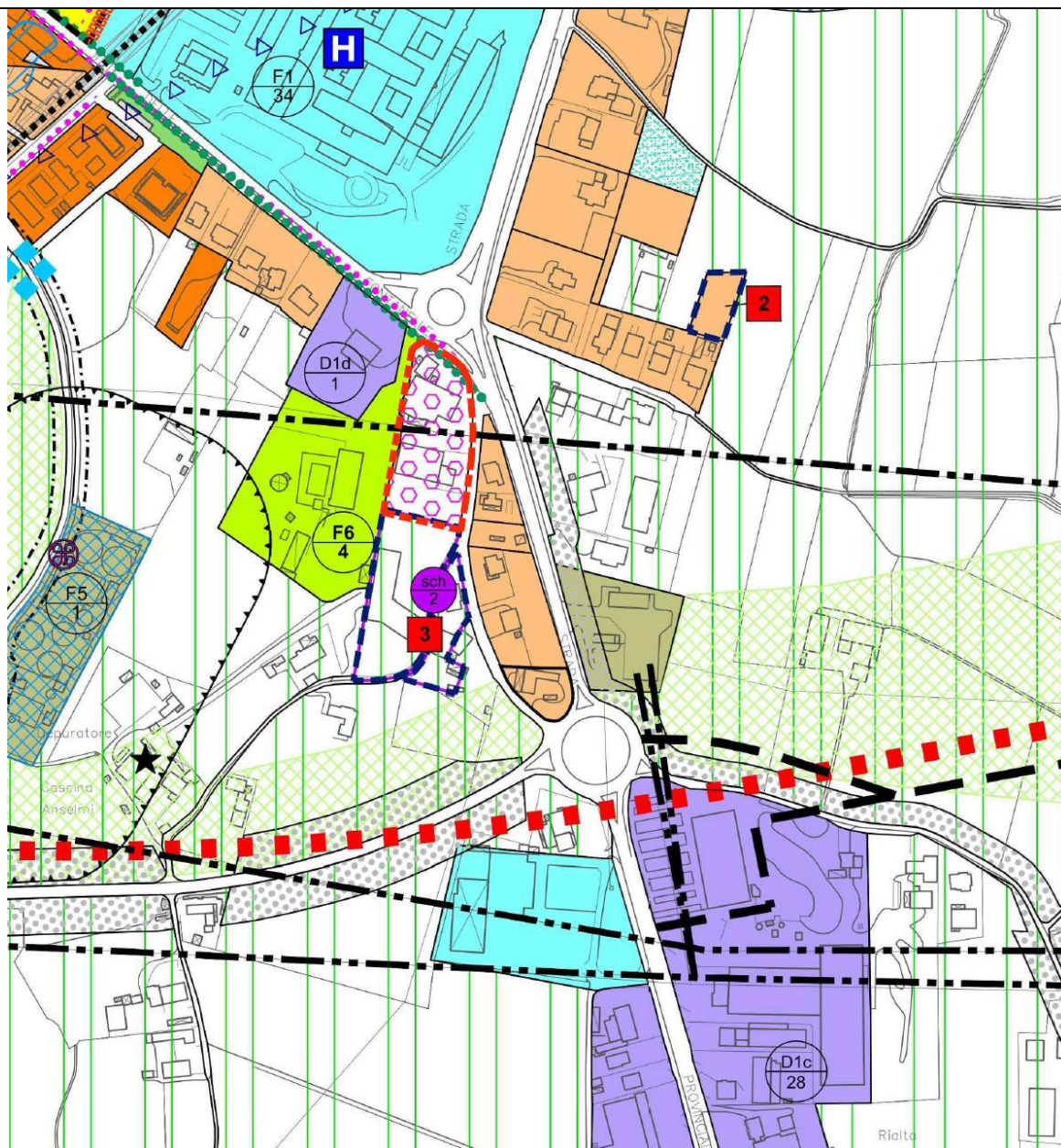
Comune di San Bonifacio
Provincia di Verona

Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

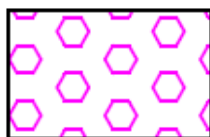
**ATO
P 1.1**

Denominazione:
**ACCORDO PUBBLICO PRIVATO DITTA
ANTONELLO SIRIO**
Ubicazione: **Loc. via Fossa Bassa loc.
Fontanelle**

PI



Art. 82



ZTO D3a impianti produttivi isolati

Art. 82 Zona D3a economico – produttiva impianti produttivi isolati

Sono le aree artigianali o industriali, di dimensioni modeste, non inseriti nell'ambito di una zonizzazione propria che si confermano nella loro ubicazione.

Il PI le individua puntualmente nei propri elaborati grafici e riporta integralmente le norme del PRG previgente.

Un'apposita scheda ne fissa le norme per la manutenzione straordinaria e gli eventuali ampliamenti ammessi, nonché per l'eventuale dotazione di infrastrutture carenti.

Le singole schede riportano:

- 1) Le indicazioni dello stato di fatto relativa all'area ammissibile di pertinenza, all'area coperta, alle aree di servizio e alle infrastrutture esistenti;
- 2) Gli ampliamenti possibili in percentuale di superficie coperta ed eventualmente in altezza per gli impianti produttivi;
- 3) L'ammissibilità di costruzione di una abitazione per il titolare o il custode se gli impianti esistenti ne sono carenti;
- 4) I limiti dell'area entro i quali dovranno essere ubicati gli ampliamenti ammessi;
- 5) Eventuali prescrizioni per la dotazione di aree a verde o per servizi, per necessarie infrastrutture e per gli allacciamenti alla rete infrastrutturale comunale.

ELENCO DEGLI IMPIANTI ANCORA CLASSIFICATI IN ZONA D3a.

6. SAMBOMETAL
8. OFFICINA ELETTRAUTO di Marconi N. e G.
9. MARINI SERGIO
10. GARDEN CAR di Lovato R.
11. METTIFOGO LUIGI
13. FATTORI SNC di Fattori Pier Paolo e C.
14. DAL CORTIVO ANTONIO
15. CANEVAROLLO LUIGI
17. MIRANDOLA AUGUSTO

Interventi ammessi

Sono sempre consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) comma 1, art. 3 DPR 380/2001 ed interventi di nuova costruzione secondo quanto previsto ed ammesso dalle schede dello strumento urbanistico previgente PRG.

È ammessa la sostituzione edilizia, intesa come l'insieme di interventi rivolti alla realizzazione di un nuovo, anche diverso, organismo edilizio in sostituzione di uno da demolire, mantenendo l'attuale configurazione del lotto di pertinenza e della rete stradale.

Modalità di attuazione degli interventi

Gli interventi nella ZTO D3 si attuano con intervento edilizio diretto (**IED**), nel rispetto delle indicazioni riportate sulle singole schede.

L'edificazione per intervento edilizio diretto (**IED**) all'interno delle ZTO D3 è comunque subordinata alla preesistenza delle opere di urbanizzazione primaria o comunque alla loro contestuale realizzazione prima della presentazione della SCIA di agibilità.

La modifica in ampliamento allo stato di fatto deve essere oggetto di convenzione.

La ZTO D3 da confermare deve soddisfare gli standard urbanistici, di cui all'Art. 6 delle presenti norme, per tutti gli interventi ammessi al suo interno.

Tutti gli interventi ammessi devono essere conformi alle prescrizioni dello studio di *Valutazione di compatibilità idraulica* del PAT.

2 DESCRIZIONE PIANO DEGLI INTERVENTI TEMATICO – ACCORDO PUBBLICO PRIVATO ANTONELLO SIRIO

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 mappi. 430 – mapp. 92 sub. 1-2-3 – mapp. 332 sub. 4-5.

Ditta n.3

Antonello Siro

Edificio "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 produttivo 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 Fossa Bassa, 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 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;
- per la realizzazione della cabina);
- Telefonia: collegamento alla rete esistente;

CAMPI ELETTROMAGNETICI

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 pianamente 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 PLANOVOLUMETRICI | | | | | |
|--|----|---------------|----------------------|-----------|--------------|
| 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 |
| | | Totale | | mq | 8.385 |
| 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 |
| TOTALE GENERALE | | | | | | | | | | |
| mq | | | | 2.200,84 | | mc | | | | 12.709,19 |

| EDIFICIO COMMERCIALE DI PROGETTO | | | | | |
|-------------------------------------|--|------------|----------|--------------------|------|
| DATI DI PROGETTO | | SUPERFICIE | | VOLUME | |
| SLP (Superficie Lorda di Pavimento) | | mq | 2.200,00 | ALTEZZA MASSIMA mt | 7,50 |

3 GLI ELABORATI DI PIANO

Il PI tematico, redatto in conformità alle disposizioni urbanistiche in vigore è costituita dai seguenti elaborati:

- *Tav. 01 – scheda progetto*
- *Tav. 02 – accordo*
- *Tav. 03 – relazione tecnica*
- *Tav. 04 – documentazione fotografica*
- *Tav. 05 – estratti e planimetrie generale*
- *Tav. 06 – planimetria generale aree – masterplan*
- *Tav. 07 – pista ciclabile*
- *Tav. 08 – dichiarazione VINCA*
- *Tav. 09 – dichiarazione VAS*
- *Tav. 10 – asseverazione idraulica*
- *Allegato 1 – parere C.U.C.*
- *Allegato 2 – Proposta di inserimento nel Primo P.I.*

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO ANTONELLI SIRO E ALTRI

Area a destinazione commerciale media superficie di vendita posta Loc. via Fossa Bassa loc. Fontanelle

| | |
|---|--|
| Destinazioni d'uso ammesse | Commerciale con superficie di vendita < 1.500 mq - magazzino - locali accessori |
| Superficie di pertinenza attività | Corrispondenza ambito di intervento Accordo Art. 6 LR n° 11/2004 |
| Individuazione catastale edifici esistenti | Foglio n. 32 mapp. 429 sub. 1-2-3 Foglio 32 mapp. 430 – mapp. 92 sub. 1-2-3 – mapp. 332 sub. 4-5. Foglio 32 mapp. 332 sub. 1-2 Viene prevista la demolizione dei fabbricati esistenti e la riconversione dei volumi esistenti a commerciale (superficie di vendita, magazzino e locali accessori) |
| Superficie ambito di intervento | Superficie catastale di mq 8.385 |
| Destinazione di Piano | Classificazione dal PRG come zona "D3a" e dal P.I. come "Area di Urbanizzazione Consolidata" |
| Numero piani fuori terra | 2 |
| Superficie fondiaria lotto | 7.748 mq |
| h. fabbricati | 7,5 |
| Superficie Lorda di Pavimento S.L.P. | 2.200 mq |
| Aree a standard per superficie in ampliamento | Come da Scheda allegata nel rispetto dei minimi di legge (Art. 31 LRV n° 11/2004) |
| Distanza minima dal confine stradale | Dlgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68 |
| Distanza minima dai confini | H/2 con minimo 5,00 m |
| Distanza minima tra fabbricati | Minimo 10,00 m |
| Sottoservizi | E' ammessa la realizzazione di una nuova cabina |
| Beneficio pubblico | Come da Accordo art. 6, LRV n° 11/2004, in riferimento a quanto previsto dalla Delibera di Giunta Comunale n.103 del 26/07/2017. |

| | |
|-----------------------------|--|
| DESTINAZIONI D'USO AMMESSE: | Commerciale (media struttura di vendita), depositi, magazzini |
| MODALITA' DI INTERVENTO: | Intervento edilizio diretto previa demolizione degli edifici esistenti |
| INTERVENTI AMMESSI: | Riconversione volumi esistenti a destinazione commerciale con superficie di vendita <1.500 mq. |
| PRESCRIZIONI: | <ul style="list-style-type: none"> - Entrata e uscita dal lotto su via Fossabassa, collegata direttamente alla rotatoria di via Fontanelle e alla rotatoria della Strada Porcilana. - Vista la presenza della linea elettrica dell'alta tensione, "linea Sandra – Dugale 2202 kv" deve essere verificato il rispetto all'esposizione ai campi elettromagnetici a seconda delle attività insediate, come stabilito dal D.P.C.M. 08/07/2003. Dall'elettrodotto dovranno essere rispettate le distanze previste dall'art. 83 del D.Lgs n.81 del 9 aprile 2008. - Deve essere prevista la cessione al Comune, delle aree di proprietà che sono esterne all'ambito di intervento e che attualmente sono destinate a pista ciclabile. - Va prevista la realizzazione di sistemi di accumulo compensativi per regolare lo scarico delle acque meteoriche e garantire l'invarianza idraulica del futuro intervento. - Dovrà essere previsto il completamento della pista ciclopedonale di Via Fossabassa fino alla rotatoria della SP Porcilana. - L'area a parcheggio a servizio dell'attività commerciale dovrà essere priva di recinzioni e opportunamente delimitata lungo il confine con la pista ciclopedonale di progetto. L'area a parcheggio dovrà essere realizzata utilizzando le soluzioni proposte dal prontuario della qualità architettonica e della mitigazione ambientale allegato al PI n° 1 approvato. - I parcheggi dovranno essere realizzati con pavimentazione drenante; |

| | |
|--|---|
| STANDARD: | I parcheggi verranno realizzati con rapporto di 1/1 all'interno del lotto e vincolati ad uso pubblico. Viene prevista la cessione al Comune delle are di proprietà esterne all'ambito di intervento da destinare a pista ciclabile. |
| COMPENSAZIONE AMBIENTALE: | Si faccia riferimento all'Art. 61 <i>Compensazione ambientale delle aree soggette a trasformazione</i> ". Non è prevista compensazione ambientale per aree che non determinano consumo di SAU. |
| COMPATIBILITA' IDRAULICA: | Va prevista la realizzazione di sistemi di accumulo compensativi per regolare e rendere costante lo scarico delle acque meteoriche e garantire l'invarianza idraulica del futuro intervento. I parcheggi devono essere realizzati con pavimentazione drenante al fine di diminuire la superficie impermeabile. |
| OPERE DI URBANIZZAZIONE/SOTTOSERVIZI: | <ul style="list-style-type: none">- Fognature acque nere: collegamento alla rete esistente;- Fognature acque bianche: collegamento alla rete esistente previo passaggio su sistemi di accumulo compensativi;- Gas: collegamento alla rete esistente- Acquedotto : collegamento alla rete esistente;- Enel: allacciamento alla rete esistente o realizzazione di nuova cabina a seconda delle potenze richieste;- Telefonia: collegamento alla rete esistente |
| L'eventuale subentro di altre attività non costituisce variante al PI, purchè le nuove attività corrispondano alle destinazioni d'uso ammesse della presente scheda. | |
| La presente scheda ha validità ed efficacia in riferimento alla legittimità dei titoli abilitativi degli edifici esistenti. | |
| BENEFICIO PUBBLICO: | |
| Per il beneficio pubblico si prevede il pagamento del contributo previsto dalla Delibera di Giunta Comunale n.103 del 26/07/2017, per il tot. di €. 143.000,00. Si faccia riferimento a quanto deliberato nella DGC n° 103/2017 | |
| SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO RICHIESTA mq 2.200 | |
| CAMBIO D'USO FABBRICATO - S.L.P. (Superficie Lorda di Pavimento - mq 2.200) | |
| mq 2.200 X 65,00 €/mq = € 143.000,00 (DA VERSARE) | |
| CESSIONE AREE ESTERNE ALL'AMBITO - VALORE €/mq 18,00 | |
| mq 637 x 18,00 €/mq = € 11.466,00 | |
| REALIZZAZIONE DI OPERE DI URBANIZZAZIONE - COSTO €/mq 60,00 | |
| PISTA CICLABILE 304 ml x 2,50 = mq 760 | |
| mq 760,00 x €/mq 60,00 = € 45.600,00 | |
| TOTALE COMPLESSIVO BENEFICIO PUBBLICO € 200.066,00 | |

Comune di San Bonifacio
Provincia di Verona

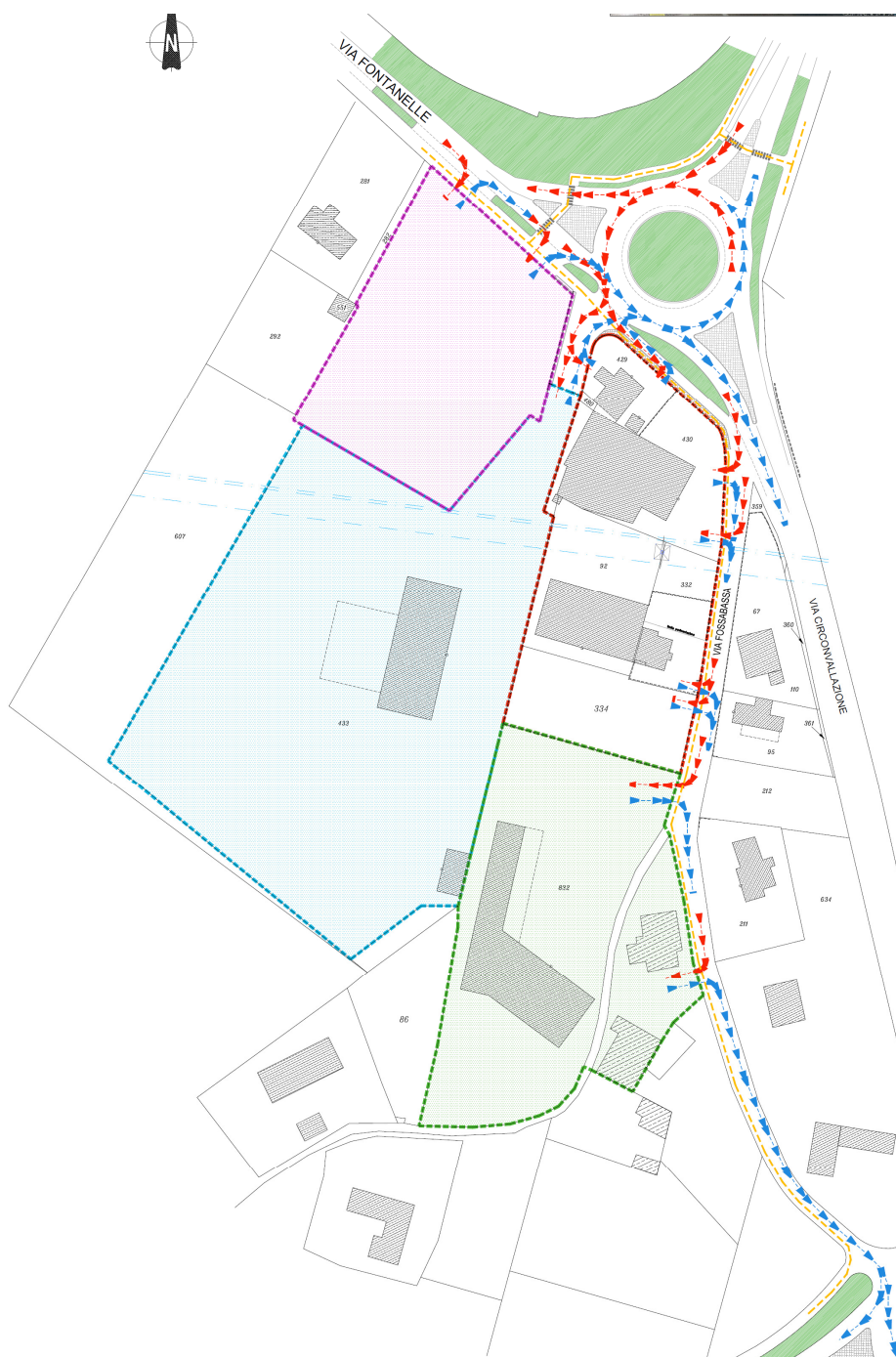
Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

**ATO
P 1.1**

Denominazione:
**ACCORDO PUBBLICO PRIVATO
DITTA ANTONELLO SIRIO**
Ubicazione: **Via Fossa Bassa loc.
Fontanelle**

**AMBITO DI
PROGETTO**

STATO ATTUALE



STATO PROPOSTO



LEGENDA

- VIABILITA' CICLO PEDONALE
- ▶---▶ VIABILITA' IN INGRESSO ALLE ATTIVITA'
- ◀---◀ VIABILITA' IN USCITA DALLE ATTIVITA'
- ▭ AMBITO DI PROPRIETA' — MAXI DI S.P.A.
- ▭ AMBITO DI PROPRIETA' — STEVANIN ANGELO AUTOTRASPORTI S.P.A. ED ALTRI
- ▭ AMBITO DI PROPRIETA' — ALIBI DISCO CLUB S.A.S.
- ▭ AMBITO DI PROPRIETA' — ANTONELLO SIRO ED ALTRI
- ▭ INGOMBRO EDIFICI COMMERCIALI PROPOSTI, NON VINCOLANTE, C'IE POTRA' ESSERE MODIFICATO IN SEDE DI PROGETTAZIONE ESECUTIVA
EDIFICABILITA' mq 2.200 — II=7,50 ml
- ▭ LIMITE EDIFICABILITA'

Comune di San Bonifacio
Provincia di Verona

Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

**ATO
P 1.1**

Denominazione:
**ACCORDO PUBBLICO PRIVATO
DITTA ANTONELLO SIRIO**

Ubicazione: **Via Fossa Bassa loc.
Fontanelle**

**VIABILITA' GENERALE
ENTRATA/USCITA**



4 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Comune di San Bonifacio
Provincia di Verona

Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

**ATO
P 1.1**

Denominazione:
**ACCORDO PUBBLICO PRIVATO
DITTA ANTONELLO SIRIO**
Ubicazione: **Via Fossa Bassa loc.
Fontanelle**

**DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA**

FOTO INGRESSI SU VIA FONTANELLE



FOTO INGRESSO SU ROTATORIA



FOTO INGRESSO SU ROTATORIA



FOTO INGRESSO SU PISTA CICLO-PEDONALE



FOTO INGRESSI SU VIA FOSSABASSA



FOTO INGRESSI SU VIA FOSSA BASSA



FOTO INGRESSI SU VIA FOSSA BASSA



5 EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DELL'OPERA

L'esclusione dalla Verifica di Assoggettabilità a a VAS l'intervento fa riferimento a quanto riportato dal PARERE n. 73 del 02 Luglio 2013 (o.d.g. 14 del 02 Luglio 2013)

L'esclusione dalla Verifica di Assoggettabilità a a VAS l'intervento fa riferimento a quanto riportato dal parere stesso:

- *Gli ambiti individuati sulla Carta della Trasformabilità di PAT/PATI quali "aree idonee per interventi diretti al miglioramento della qualità urbana", "aree di riqualificazione e riconversione", la cui attuazione è prevista mediante Accordi di Programma ovvero Accordi Pubblico/Privato le cui relative destinazioni sono di natura residenziale fermo restando che nel Rapporto Ambientale devono essere contenute apposite schede di descrizione dello stato dei luoghi.*

Ed inoltre a:

- *Se il Rapporto Ambientale del PAT/PATI ha considerato tutti gli effetti significativi, compresi quelli secondari, cumulativi, sinergici, a breve, medio e lungo termine, permanenti e temporanei, positivi e negativi derivanti dalle azioni previste nel PAT/PATI stesso, il Piano degli Interventi non è sottoposto a procedura di verifica di assoggettabilità o a VAS in quanto meramente attuativo di scelte già compiute e completamente valutate in sede di valutazione del PAT/PATI, non andando a modificare i parametri urbanistici previsti dal PAT/PATI; qualora, invece, il PI modifichi detti parametri costituisce variante al PAT/PATI e come tale è sottoposto a verifica di assoggettabilità.*

Alla luce di quanto esposto si dichiara che:

- per il progetto in esame non si rende necessaria la verifica di assoggettabilità a VAS;
- l'attuazione del progetto non comporta effetti significativi e criticità sulle componenti ambientali, e sulla popolazione, interferite dall'intervento e quali dovranno essere le specifiche risposte da associarvi.

Verona, li 11/12/2018

II DICHIARANTE

Arch. Emanuela Volta

