

Controdeduzioni alle Osservazioni del Movimento 5 Stelle di San Bonifacio pervenute all'U.T.C. di San Bonifacio:

Punto 1) - 2) – 3)

L'osservazione fa riferimento a caratteri generali di previsione urbanistica dell'intero territorio del Comune di San Bonifacio. Le previsioni di trasformazione del territorio sono previste in via generale dal PAT e dal Piano degli Interventi approvati dal Consiglio Comunale. L'area oggetto di modifica urbanistica rispetta le linee guida approvate dal Consiglio Comunale.

Punto 3) L'osservazione fa riferimento e prende in considerazione altre aree (MaxiDi) non oggetto della presente variante e per tanto non pertinente.

Si fa presente comunque che il PAT stesso prevede all'Art. 30 - *Aree di urbanizzazione consolidata delle NT 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 insediate 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.*

Tale normativa è già stata pertanto già valutata all'interno della procedura di approvazione del PAT, che ha previsto tra l'altro un congruo dimensionamento per il commerciale all'interno dell'ATO in

cui è localizzato l'intervento. Essendo il PAT lo strumento che detta scelte strategiche, si ritiene che le proposte di accordo risultino coerenti con quanto pianificato.

#### Punto 4)

---

Si ritiene che quanto previsto in attuazione del PI sia già stato valutato nella procedura di approvazione della proposta di Accordo, per la quale è stato valutato da parte dell'Amministrazione l'interesse pubblico all'attuazione degli interventi. Con riferimento alla pista ciclabile si ritiene che per la parte in proprietà sia realizzata in maniera adeguata ed inoltre, la scheda n. 9 prevede la completa realizzazione fino alla rotonda posta a sud, il tutto come evidenziato negli allegati di progetto.

#### Punto 5)

---

La richiesta non riguarda tematiche urbanistiche.

#### Punto 6)

---

L'intervento in oggetto non comporta sottrazione di aree a standard previste dalla pianificazione comunale.

#### Punto 7)

---

L'osservazione non riguarda tematiche urbanistiche, ma dinamiche economiche legate all'operatività delle Ditte che si insedieranno nell'area.

Si ricorda solo che la normativa comunale fa riferimento a norme sovraordinate di rango europeo, nello specifico la Direttiva comunitaria n. 123/2006 (altrimenti detta "Bolkestein"), recepita nell'ordinamento interno dal D.lgs. n. 59 del 2010, secondo la quale gli atti di programmazione economica in linea di principio non possono più essere fonte di limitazioni all'insediamento di nuove attività, tenendo conto che gli atti di programmazione territoriale comunale hanno verificato già in fase strategica (con approvazione regionale) che obiettivo delle operazioni di riqualificazione delle aree ex produttive è stato quello di dare ordine e razionalità all'assetto del territorio.

Si richiama nuovamente il punto dell'art. 30 NT del PAT:

*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:*

- (...)
- ***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.*

#### **Punto 8)**

---

La variante non prevede la realizzazione di un Parco Commerciale, la cui definizione si può facilmente ritrovare all'interno della normativa regionale in tema di commercio.

In riferimento all'osservazione in merito alle *"due medie superfici commerciali che di fatto si sommano: un parco commerciale"* si chiarisce che l'intervento rispetta pienamente quanto stabilito dalla L.R. 50/2012 che disciplina le attività commerciali e l'insediamento di attività di vendita con superficie inferiore o uguale a 1.500 mq su lotto isolato ed autonomo non si configura come parco commerciale.

Il progetto infatti prevede la localizzazione di una media struttura di vendita < 1.500 mq. Tale localizzazione, fortemente favorita dalla normativa regionale tanto da prevedere nella normativa urbanistica uno specifico articolo riferito espressamente alle strutture <1.500 mq sup. vendita, è stata prevista in variante ordinaria al PI, ma avrebbe potuto essere inserita con un articolo specifico che si richiama:

#### **L.R. N° 11/2004**

#### **Art. 18 ter - Varianti allo strumento urbanistico comunale per aree commerciali destinate a medie strutture di vendita.**

*1. Le varianti al piano degli interventi finalizzate all'individuazione di aree commerciali ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell' articolo18, comma 1, e dell'articolo21, comma 1, della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", in deroga a quanto previsto all'articolo 18, comma 8, sono effettuate con le procedure di cui al presente articolo.*

*2. La giunta comunale, anche su richiesta dei soggetti interessati, può adottare la variante urbanistica di cui al comma 1 e la deposita per dieci giorni presso la segreteria del comune. Dell'avvenuto deposito è dato avviso sull'albo pretorio del comune, il quale può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna; entro i successivi venti giorni chiunque può presentare osservazioni.*

*3. Entro trenta giorni dalla scadenza del termine per proporre osservazioni, il consiglio comunale delibera sulla variante, decidendo anche sulle osservazioni presentate.*

*3 bis. Ferma restando l'applicazione delle disposizioni regionali finalizzate a limitare il consumo di suolo, nel valutare le proposte di cui al comma 2, il comune assicura in ogni caso la priorità al recupero di edifici esistenti e di ambiti urbanizzati dismessi o inutilizzati.*

Si ritiene che la procedura scelta sia quella che prevede il percorso più trasparente e partecipato, coerente con le indicazioni sia della normativa regionale, che di quella statale, che di quella comunale.

#### **Punto 9)**

---

Si rileva che l'articolo del PTCP è relativo alle aree residenziali da assoggettare a piano attuativo. Giustamente la richiesta è quella di favorire all'interno delle aree residenziali funzioni commerciali e di artigianato di servizio (parrucchiere, estetiste, ecc), non favorendo invece l'insediamento in aree residenziali di attività produttive che potrebbero risultare impattanti. Si ritiene che quanto citato

non abbia nulla a che vedere con l'ambito oggetto di variante, che tra l'altro (pur non essendo un PUA) sarebbe coerente con quanto richiesto dal PTCP, che ammette le attività commerciali all'interno dei comparti residenziali.

#### Punto 10

---

L'osservazione fa riferimento a considerazioni generali inerenti alla mancanza di un Piano del Commercio Comunale. Il presente intervento rispetta quanto previsto dalla Legge Regionale sul commercio n. 50/2012 in riferimento alle piccole/medie superfici di vendita con massimo 1.500 mq di superficie.

Si ribadisce quanto detto in riferimento al punto n° 8

#### Punto 11

---

La variante non inserisce grandi strutture di vendita (vedi Punti precedenti).

Si faccia riferimento alle numerose sentenze che confermano l'illegittimità degli atti di pianificazione urbanistica che dispongono limiti o restrizioni all'insediamento di nuove attività economiche in determinati ambiti territoriali (sul punto si veda ad esempio la sentenza 15/3/2013 n. 38 della Corte costituzionale, la quale ha dichiarato la illegittimità costituzionale per contrasto con l'art. 31 del D.L. 201 del 2011 dell'art. 5, commi 1, 2, 3, 4 e 7, e dell'art. 6 della legge della Provincia autonoma di Bolzano 16 marzo 2012, n. 7, o la sentenza TAR Lombardia n° 308/2013).

- In riferimento alla mancanza di una visione globale di analisi del traffico, si fa presente che lo studio allegato alla richiesta di Variante e gli elaborati di riferimento prevedono una analisi viabilistica di insieme dell'area di progetto e delle zone limitrofe.
- In riferimento alla necessità di studi del traffico da parte del Comune si fa presente che la ditta richiedente ha depositato uno studio dettagliato del traffico e negli elaborati allegati alla Variante sono evidenziati i flussi di traffico esistenti e generati dal nuovo intervento. Il Comune dopo una attenta analisi ha ritenuto di condividere lo studio del traffico attraverso gli organi competenti incaricati dal Comune.

I TECNICI

**MAZZON arch. MAURIZIO**



**VOLTA arch. EMANUELA**

