



San Bonifacio, 20 maggio 2019

Al Sindaco

All'Assessore all'urbanistica

al Presidente commissione urbanistica

al Dirigente settore Urbanistica del Comune

## OGGETTO : OSSERVAZIONI AL P.I. NR. 9 DITTA ANTONELLO SIRO

Egr. sig Sindaco,

con riferimento all'adozione del "Piano degli Interventi nr. 9 tematico a destinazione commerciale ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/20014. Ditta Antonello Siro"

la zona interessata vede la presenza di alcuni insediamenti di fondamentale importanza e criticità:

- in primis l'ospedale "G. Fracastoro" ed il Pronto Soccorso, che necessitano di adeguata attenzione e salvaguardia della viabilità, già complessa e compromessa per la mancanza di sicurezza e di strumenti che riducano la velocità di chi vi transita; il passaggio delle autoambulanze e degli utenti del pronto soccorso deve essere salvaguardato.
- la rotatoria di via Circonvallazione, dove insisterebbe il PI Antonello Siro ;
- la riqualificazione con media struttura di vendita dell'ex Granvia - con permesso di costruire e accordo pubblico-privato con la ditta Maxi Di - attiguo a questo nuovo insediamento commerciale;
- la rotatoria all'uscita di via Fossabassa di entrata in Porcilana, con traffico proveniente da Arcole e con presenza di un altro supermercato proprio qui (Famila Superstore).
- In questa zona sarebbero quindi presenti ben 5 supermercati in pochi metri:
  - ❖ Di più, ditta Maxi Di, via Libertà, a 500 mt da quello previsto nel PI Antonello,
  - ❖ nuova superficie di medie dimensioni ex Granvia Ditta Maxi Di, viale Fontanelle
  - ❖ nuova superficie medie dimensioni PI Antonello Siro, via Fossabassa
  - ❖ Famila Superstore, Ditta Maxi Di, alla rotatoria Porcilana, viale Fontanelle
  - ❖ LIDL a soli 2 km da qui, anche se nel territorio del Comune di Arcole

### PIANO DI COMMERCIO COMUNALE INESISTENTE

La mancanza di un piano del commercio, che individui la necessità di spazi commerciali per l'intero paese, senza concedere autorizzazioni individuali che non tengono conto della globalità del nostro territorio e delle sue necessità, sta portando l'Amministrazione a non governare il territorio in modo armonico e sensato: concedere un'autorizzazione come il PI Antonello situato accanto a una ditta di trasporti, a un ospedale e a un'altra struttura di vendita di medie dimensioni, ci sembra un atto incosciente e grave.

E

COMUNE DI SAN BONIFACIO  
Archivio Comune di San Bonifacio  
Protocollo N.0019767/2019 del 03/06/2019

Tale strada, via Fossabassa - dove verrebbe a trovarsi l'intervento previsto dal PI in oggetto - è a senso unico ed è già stata oggetto di numerose segnalazioni da parte dei cittadini residenti negli ultimi anni e anche del nostro gruppo (vedasi nostra INTERROGAZIONE con risposta scritta: Stato di insicurezza strade cittadine a causa della velocità sostenuta 28 marzo 2017 prot. nr.10706, in allegato), segnalazioni che allertavano sull'alta velocità di percorrenza da parte di quegli automobilisti che, trovandosi già adesso bloccati nel traffico per il tratto di Viale Fontanelle sito tra le due rotatorie (ospedale/ Granvia e Danese/Famila Superstore), scelgono di accelerare e superare gli altri automobilisti in fila imboccando questa via laterale a tutta velocità, per ritrovarsi nella Porcilana prima degli altri.

Riteniamo che la perequazione ricevuta e cioè la realizzazione di un pezzo di pista ciclabile che continui dalla rotatoria Ospedale non sia una motivazione sufficiente a concedere una tale autorizzazione che stravolge la vita, la qualità della vita ed il traffico di questo quartiere, rendendo ulteriormente difficile la situazione dell'Ospedale "G. Fracastoro", che l'Amministrazione Provoli si vantava di voler difendere.

#### UNA PISTA CICLOPEDONALE PARZIALE E RISCHIOSA

Cf. scheda progetto nr prog. 1, "Prescrizioni": *"Dovrà essere previsto il completamento della pista ciclopeditone di Via Fossabassa fino alla rotatoria della SP Porcilana"*. Ci chiediamo come sia possibile emettere una prescrizione che coinvolge altri proprietari che non partecipano al PI Antonello.

Riteniamo, infatti, errata ed assurda tale prescrizione imposta ad Antonello Siro: riteniamo che sia usata come "propaganda", dato che la pista ciclopeditone potrà essere realizzata parzialmente e solo nel terreno di proprietà del sig. Antonello (che si ferma all'entrata dei camion Ditta Stevanin), e non potrà quindi essere realizzata sul terreno di proprietà della Ditta Autotrasporti Stevanin, a meno di iniziare una procedura di esproprio. Allo stato attuale, realizzare solo un tratto di pista ciclabile metterebbe a serio rischio l'integrità fisica dei ciclisti, perché si troverebbero di fronte i camion in uscita.

#### MANCA UNA VISIONE GLOBALE

Non è quindi giustificabile, a nostro avviso, da parte dell'Amministrazione Provoli non avere avuto una visione d'insieme globale che indirizzasse le destinazioni d'uso e le varie richieste di accordo pubblico-privato, verificando la presenza in una determinata zona di superfici commerciali sufficienti, invece di dare autorizzazioni per piccole strutture contigue e concorrenti, gravando enormemente sulla viabilità di una determinata zona e causando problemi ai residenti.

Ricordiamo che una volta costruita una superficie commerciale, se non funzionasse (e le premesse ci sono tutte trattandosi di due superfici commerciali concorrenti ed attigue in una zona già dotata a sufficienza), l'edificio costruito resterebbe comunque, come una cattedrale nel deserto (vedasi Casa Mercato, Comune di Lavagno, non riqualificata né riutilizzata dall'attiguo supermercato Tosano, che ha costruito un nuovo edificio utilizzando suolo, mentre l'enorme zona attigua è vuota e abbandonata), quindi il quartiere si troverebbe ancora più degradato.

Se l'accordo pubblico-privato della zona ex Granvia - Ditta Maxi Di srl. - era motivato dallo stato di degrado della stessa, l'Amministrazione non ha imposto una direzione e un senso d'insieme a tutte le manifestazioni di interesse e piani degli interventi ivi presenti. A nostro avviso invece, avrebbe dovuto invece obbligare tutti e 4 i proprietari della zona a lavorare congiuntamente, prima di concedere autorizzazioni individuali.

Dalla corrispondenza intercorsa tra il Comune e la Ditta Maxi Di, si evince quanto segue:

cf. Relazione Tecnica Viabilità Generale PI tematico, prot. nr 6762 del 26/02/2018: “*per poter modificare il sistema di circolazione stradale che interessa l'intera area oggetto... il progetto deve essere concordato con tutti i proprietari degli immobili coinvolti... Maxi Di non è stata interpellata*”

cf. “Proposta di accordo pubblico-privato, PI tematico Antonello, parere della commissione urbanistica del 29.05.2018”, prot. 25038 del 23/07/2018: “*il progetto presentato da Antonello Siro coinvolge solo in parte proprietà di quest'ultima, riguardando in buona parte zone intestate a terzi (Maxi Di, Alibi Disco Club, Stevanin Angelo Autostrasporti) [...] il progetto della ditta Antonello prevede una riorganizzazione [viabilistica] di tutta l'area di Maxi Di nonostante quest'ultima non sia mai stata coinvolta [...] non si comprende come la commissione urbanistica consiliare abbia potuto esprimere parere positivo in relazione alla proposta di accordo pubblico-privato in esame... si chiede pertanto di sospendere il procedimento amministrativo sino al raggiungimento di un accordo tra i proprietari degli immobili [...] dell'area interessata [...] per l'elaborazione di una soluzione condivisa con riferimento alla viabilità*”.

DUE MEDIE SUPERFICI COMMERCIALI CHE DI FATTO SI SOMMANO: UN PARCO COMMERCIALE

**Le autorizzazioni riguardanti l'accordo pubblico-privato di Maxi Di Srl e il PI Antonello per realizzare due piccole strutture di vendita di max 1500 m2 (salvo ulteriori successive richieste di deroghe x ampliamenti!) di fatto contravvengono al concetto stesso di media superficie di vendita perché si sommano diventando 3000 m2 di superficie commerciale, con una viabilità inadeguata, accanto all'ospedale e al pronto soccorso, oltre a una ditta di autotrasporti, in una zona la cui viabilità è già in difficoltà prima della realizzazione di questi interventi.**

Non ultima, ricordiamo che le entrate e uscite previste per la superficie commerciale della Ditta Maxi Di ci avevano già a suo tempo fatto sorgere seri dubbi, in quanto non si capisce come gli eventuali clienti potrebbero entrare data la presenza di un'aiuola e di un albero subito dopo la rotatoria - di fronte alla superficie di vendita -, a meno che l'amministrazione non conceda perfino l'abbattimento del pioppo secolare, inventando motivazioni di insalubrità dello stesso, solo per facilitare l'entrata.

NECESSITA' DI STUDIO DEL TRAFFICO DA PARTE DEL COMUNE

cf Relazione tecnica, nr prog. 3, “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.”

Non comprendiamo come sia possibile che lo studio privato affermi quanto sopra.

**Chiediamo** sia effettuato **uno studio del traffico da parte del Comune** o da tecnici incaricati dal Comune, e non che l'Amministrazione semplicemente accetti quello realizzato dal proprietario interessato, che ovviamente tenderà a voler dimostrare che quanto propone è buono.

**Per tutte le ragioni sopracitate:**

1. chiediamo che il Comune coordini attraverso gli strumenti urbanistici disponibili gli interventi proposti sul territorio;
2. chiediamo che il Comune invalidi l'intervento cosiddetto "Piano degli Interventi nr. 9 Antonello Siro", in quanto esso si riferisce ad un solo intervento non contestualizzato nelle politiche territoriali complessive;
3. chiediamo che il comune invalidi l'intervento in attuazione diretta dell'accordo pubblico-privato da parte della Ditta Maxi Di srl. per l'ex Granvia, in quanto anch'esso si riferisce ad un unico intervento non contestualizzato che, sommato all'unico Piano degli Interventi previsto dal PI territoriale di cui alla precedente osservazione, aumenta in modo consistente la superficie della grande distribuzione presente nel comune, aggravando una viabilità già compromessa e mettendo a rischio i posti di lavoro al dettaglio;
4. consideriamo che le misure di compensazione previste per la realizzazione degli interventi del PI Antonello Siro e dell'accordo pubblico-privato della Ditta Maxi Di srl. sono evidentemente inadeguate ed insufficienti a compensare i danni causati al territorio e a far sì che gli standard urbanistici siano realizzati e rispettati.
5. chiediamo che il Comune verifichi e ci trasmetta per conoscenza gli atti autorizzativi del permesso di costruire Maxi Di srl, in quanto si ritiene che non siano rispettati i tempi di demolizione e successiva ricostruzione;
6. chiediamo che il Comune verifichi ed espliciti attraverso dati il rispetto degli standard urbanistici per ATO;

7. Si specifica che non è osservato l'art. 65 comma a) del PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Verona): a) "salvaguardare un'equilibrata presenza delle diverse tipologie di distribuzione commerciale, riconoscendo al mantenimento delle ottimali condizioni di vivibilità dei centri storici una grande valenza culturale economica e sociale".

Si rileva che gli interventi previsti dal PI e dall'accordo pubblico-privato Maxi Di srl. sopracitati hanno notevoli influenze negative anche sul centro storico per i motivi sopracitati di dismissione delle attività al dettaglio ivi concentrate.

Cf Relazione tecnica nr.3, "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." Quanti saranno i dipendenti o commercianti al dettaglio del centro storico che saranno licenziati o che dovranno cessare la loro attività, continuando il trend negativo? Chi può obbligare un privato ad assumere dipendenti secondo la loro residenza? Secondo quale legge? **Chiediamo un riferimento legislativo specifico a riguardo.**

8. Si specifica che non è osservato l'art. 65 comma b) del PTCP: b). "riqualificare e razionalizzare le grandi strutture di vendita e i parchi commerciali, finalizzando la loro attività alla riqualificazione quantitativa e qualitativa dell'offerta commerciale e alla sua

*integrazione con le attività del tempo libero, inserendole funzionalmente sul tessuto residenziale, minimizzandone le ripercussioni negative sul territorio”.*

Si rileva che i PI Antonello Siro e l'accordo pubblico-privato Ditta Maxi Di srl. presentati non sono contestualizzati per cui avranno forti ripercussioni sul territorio.

9. Si specifica che non è osservato l'art 67 comma a) del PTCT: a) *“non consentire, salvo motivate eccezioni, entro uno stesso comparto di pianificazione attuativa, la commistione di attività commerciali con attività produttive diverse da quelle classificate artigianali di servizio alla persona e all'abitare”*

Si rileva che l'ospedale “G. Fracastoro” ed il relativo Pronto Soccorso insistono su un'arteria deputata a divenire maggiormente trafficata a causa della sommatoria delle due medie strutture di vendita. **Chiediamo che il Comune, nel rispetto della pianificazione sovraordinata e nella priorità alla salute dei cittadini, sospenda il PI Antonello Siro e l'accordo pubblico-privato Maxi Di srl, sopracitati e realizzi un piano di comparto includente l'ospedale.**

10. Si specifica che non è osservato l'art 67 comma b) del PTCT: b) *“condizionare gli ampliamenti di aree destinate alla grande distribuzione commerciale alla contestuale approvazione di un piano di ricomposizione urbana che riqualifichi tutta l'area già occupata da strutture commerciali, anche sotto il profilo infrastrutturale e trasportistico”*

Come precedentemente rilevato, l'assenza di coordinamento dei Piani e accordo pubblico-privato Maxi Di srl. tra di loro: nell'insieme le strutture di vendita si configurano come un distretto commerciale di notevoli dimensioni e con il contesto che include l'Ospedale “G. Fracastoro” ed altre attività che risentono della mancata previsione di un traffico scorrevole.

Per questi motivi, siamo a ribadire la necessità di sospendere il PI Antonello e l'accordo pubblico-privato Maxi Di srl. in essere e riprogettare il comparto (anche secondo le reali necessità di superfici commerciali globali per il territorio complessivo del Comune di San Bonifacio).

11. Si specifica che non è osservato l'art. 67 comma c) del PTCT: ). *“la viabilità a servizio delle grandi strutture di vendita dovrà essere collegata direttamente alla rete primaria, utilizzando dove possibile la rete viabilistica esistente, o anche attraverso la realizzazione di una adeguata rete complementare dedicata, evitando comunque che i flussi di traffico generati ed attratti dall'ampliamento delle grandi strutture di vendita gravitino all'interno delle aree residenziali”.*

Come precedentemente rilevato, l'insieme delle due strutture di vendita di media dimensione, pur gravitando anche in un certo modo sulla rotonda a servizio connettivo della porcilana (detta rotonda Danese/Famila Superstore), influiscono pesantemente sulla viabilità esistente di particolare rilievo data la presenza dell'ospedale (rotonda via Circonvallazione e Viale Fontanelle), che deve essere ritenuto parte integrante del comparto in oggetto. Tale zona, inoltre, comprende anche altre attività produttive (ditta Stevanin Autotrasporti, Parrucchiera Lisa) e residenziali.

**Chiediamo che si invalidi la concessione dell'accordo pubblico-privato alla ditta Maxi Di srl e del PI Antonello Siro in oggetto, in quanto l'insieme delle strutture commerciali costituisce di fatto un parco commerciale che implica la formazione di un progetto unitario.**

## CONCLUSIONI

L'esame della situazione urbanistica nel Comune di San Bonifacio, in riferimento al PI nr. 9 Antonello Siro, ha evidenziato la voluta mancanza di coordinamento degli interventi da parte dell'Amministrazione uscente Provoli su una delicatissima parte del territorio. Il sommarsi degli impatti di più attività commerciali, che solo per il fatto di non avere ingressi convergenti non possono essere dichiarati "parco commerciale" per legge ma di fatto lo sono, comporta la necessità di sospendere i piani e le concessioni al formare una pianificazione d'insieme che:

- A. rispetti le direttive della pianificazione di livello superiore quale il PTCP artt. 65 e 67 non osservati dal comune;**
  - B. provveda alla moderazione e riduzione del traffico in area urbana con particolare riferimento all'accesso all'ospedale e al Pronto Soccorso, basandosi come richiede la legge sul piano casa recentemente approvato che prescrive la certificazione dei dati ovvero che essi siano di origine istituzionale e non prodotti dai professionisti incaricati del progetto;**
  - C. si ritiene che la formazione di un ulteriore parco commerciale, data la presenza di altre attività della grande, media e piccola distribuzione già presenti, non costituisca un atto di interesse pubblico.** La mancanza di questo interesse dovrebbe volgersi invece all'incremento e al soddisfacimento degli standard urbanistici, della rete ecologica, di un ambiente più sano e vivibile.
- Ben lungi da prevedere uno sviluppo sostenibile, come prevede l'art. 2 della LR 11/04 e una riqualificazione urbana prevista dalla LR 14/17, **il Comune attraverso una politica di inficiamento del quadro d'insieme, fa danno alla collettività e ai beni comuni.**

La proposta del Movimento 5 Stelle di San Bonifacio è di rivedere le progettualità di zona:

- a) rafforzando le misure di compensazione (non possono essere previsti solo 160m2 ad uso pubblico per una concessione di valore molto alto per la Maxi Di srl. e uno stralcio della pista ciclopeditone per PI Antonello Siro);
- b) prevedere attorno all'ospedale una zona di rispetto dal rumore attraverso il mantenimento degli spazi aperti ed il loro collegamento alla rete ecologica;
- c) qualificare il paesaggio e la coesione sociale attraverso la ricognizione degli spazi aperti degli edifici degradati per uso pubblico;
- d) fornire i mezzi di rifornimento ed il supporto logistico alle attività al dettaglio per mantenere il centro storico funzionale e centrale e non svuotato anche a causa dei nuovi interventi;
- e) formare un piano degli interventi e della viabilità unitario e non frammentato al fine di rendere accessibili prioritariamente i servizi ed il centro storico.

Distinti saluti

Anna Firolli

consigliere comunale uscente portavoce M5S San Bonifacio

[m5s.sanbonifacio@gmail.com](mailto:m5s.sanbonifacio@gmail.com)