

COMUNE DI SAN BONIFACIO
Provincia di Verona

P.I.
L.R. 11/2004

P.I. TEMATICO "VIA NOGAROLE"

**RICLASSIFICAZIONE AREA IN ZONA C1e/71 PER INTERVENTI SOGGETTI AD
ACCORDI PUBBLICO PRIVATI AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004
APPROVATI CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE 131/2018**

elaborato

RELAZIONE PROGRAMMATICA E DIMENSIONAMENTO

n. progr.

1

STUDIO TECNICO



DIREZIONE E COORDINAMENTO
dott. Paolo Crestani

Via Minghetti, 3 - 37047 San Bonifacio - VR
tel 045/7612649 - fax 045/6133140
www.progeim.it
mail: studio@progeim.it - PEC: progeim@pec.it

PROGETTISTA URBANISTA
arch. Andrea Mantovani

Via Valpolicella, 58 - 37029 S. Pietro in Cariano - VR
tel 045/7702369 - 3358331493
www.mantovanistudio.com mail: a.mantovani@awn.it
PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it

Sindaco

Giampaolo Provoli

Responsabile del procedimento

Progettista

Arch. Andrea Mantovani

marzo 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 DCC n.15 del 06.04.2018 con modeste azioni di ispessimento dell'area urbana consolidata esistente.

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

Si prevede, secondo gli indirizzi del Piano degli Interventi n.1, il P.I. Tematico per la riclassificazione di un'area in zona di completamento residenziale C1e/71 in via Nogarole per la realizzazione di alcune abitazioni i cui interventi sono soggetti ad Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004 approvati con D.G.C. n.131/2018.

RICLASSIFICAZIONE DELL'AREA IN ZONA TERRITORIALE C1e/71

Via Nogarole è la strada principale che collega il capoluogo con San Stefano di Zimella che negli ultimi decenni ha visto, lungo i margini, nascere importanti interventi di urbanizzazione residenziale, turistico ricettiva ed anche produttiva.

La riclassificazione riguarda un'area, dove sono già presenti alcune abitazioni, posta a sud di Via Nogarole in prossimità dell'incrocio con via Strada Romana. Il PAT colloca l'area nell'ATO R1.1 del capoluogo tra gli ambiti aperti, non ci sono vincoli ed è geologicamente idonea, nel PI n.1 vigente è classificata come zona agricola interessata sul fronte di via Nogarole dalla fascia di rispetto stradale. La vocazione agricola è oramai persa sia per la forte presenza di costruzioni che per l'utilizzo di molti spazi come pertinenze della residenza ed alle attività.

Via Nogarole è dotata delle principali reti tecnologiche ed il comune ha già previsto il suo potenziamento con l'allargamento della sede ed il completamento della pista ciclo pedonale. Alcuni frazionamenti sono già stati realizzati anche se i mappali sono ancora di proprietà privata.

Il PI procede, secondo il parere espresso dalla G.C. con delibera n.35/2017 a riclassificare una porzione di terreno in prossimità dell'incrocio con via Strada Romana, come Zona Territoriale Omogenea C1e/71 Area urbana di completamento edilizio, individuando secondo gli accordi sottoscritti gli ambiti A, B, C e D.

Vengono inoltre ricavati alcuni tratti di verde privato al fine di limitare il consumo di suolo e ricreare una rete a verde di livello locale.

Le volumetrie assegnate sono a carattere residenziale volte a soddisfare esigenze familiari e non speculative.

Il PI identifica le seguenti zone:

- C1e/71 Ambito A per mc.1200;
- C1e/71 Ambito B per mc.1200;
- C1e/71 Ambito C per mc.2000;
- C1e/71 Ambito D per mc.150.

Gli interessati hanno sottoscritto i relativi Accordi Pubblico Privato ai sensi dell'articolo 6 della L.R.11/2004, nei quali si impegnano, a fronte della modifica urbanistica di PI, alle perequazioni previste dalla delibera di Giunta Comunale n.103/2016 ed a cedere alcune aree collocate lungo il fronte stradale. La normativa di PI prescrive inoltre agli interessati la realizzazione e/o integrazione delle reti tecnologiche e dei relativi sotto servizi ed allacciamenti eventualmente mancanti, gli adempimenti previsti dalla Valutazione di compatibilità idraulica ed infine quanto indicato dall'articolo 61 in ordine alla compensazione ambientale.

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 modifica operata dal PI, a fronte di circa mq.10.000 di area riclassificata, prevede una impermeabilizzazione stimata in mq. 3.500, tra superficie coperta degli edifici esistenti e di progetto ed elementi pavimentati esterni di servizio alle abitazioni.

La quantità di suolo assegnata al comune di San Bonifacio ammonta a mq 270.000 che detratta la superficie da impermeabilizzare di mq. 3.500, rimane mq 266.500, pari a d utilizzo del 1,3%.

DIMENSIONAMENTO

Il PAT dichiara che l'ATO R1.1 Capoluogo San Bonifacio ha una capacità di mc. 118.412 che detratti i mc.4.550 del presente PI sommano a mc.113.862.

DIMENSIONAMENTO SISTEMA RESIDENZIALE					
PIANO DEGLI INTERVENTI 2018/ VIA NOGAROLE					
ATO	ZTO PI n.1	ZTO PI TEMATICO VIA NOGAROLE	Volume Insediativo impegnato PI Via Nogarole 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				20.000	20.000
ATO A 3.1 Ambito di Prova-Lobia				29.600	29.600
ATO R 1.1 Capoluogo San Bonifacio			4.550	118.412	113.862
ATO P 1.1 Ambito Polo Produttivo SR11				0	0
ATO S 1.1 Ambito misto servizi- agricolo				0	0
TOTALI			4.550	171.012	166.462

COMPATIBILITA' IDRAULICA

La Variante è accompagnata dallo studio puntuale di compatibilità idraulica per il parere del Consorzio e del Genio Civile.

VIncA DGR 1400/2017

Viene redatta la Relazione di non incidenza ambientale ai sensi del punto 23 comma 2.2 della DGR 1400/2017, accompagnata dall'Allegato E.

QUADRO CONOSCITIVO

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

ELABORATI DI PIANO

L'elaborazione 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 – Stralcio Tavole 1:5000 P.I. vigente e variante
- 4 - Schede Progetto Accordi Pubblici-Privati
- 5 - Valutazione di compatibilità Idraulica
- 6 - Relazione di non Incidenza Ambientale ed Allegato E