



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

**PI**

**LR 23 Aprile 2004 n.11**

## **PIANO DEGLI INTERVENTI N. 2**

### **PI TEMATICO**

**relativo all'inserimento di area produttiva per attività industriali artigianali e/o innovative ZTO D2e/2 in corrispondenza dell'ATO del Capoluogo R 1.1**

## **RELAZIONE PROGRAMMATICA DIMENSIONAMENTO**

**PI 2017/2**

**ADOTTATO DAL CONSIGLIO COMUNALE**

**DELIBERA n. 54 del 18.12.2017**

**APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE**

**DELIBERA n. 16 del 24.03.2018**

**Il Progettista Urbanista:**

**Arch. Valentino Gomitolo**

**Il Sindaco:**

**Il Dirigente:**

**Il Responsabile del Procedimento:**

**Il Segretario Comunale:**

**Studio di Architettura ed Urbanistica**  
**Arch. Valentino Gomitolo**

Via F. Magellano n.1  
37138 Verona  
tel. 045 8343920  
e-mail [valentino.gomitolo@gmail.com](mailto:valentino.gomitolo@gmail.com)  
pec [valentino.gomitolo@archiworldpec.it](mailto:valentino.gomitolo@archiworldpec.it)

Il Comune di San Bonifacio è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con deliberazione provinciale n. 172 del 30.11.2016 BUR n.121 del 16.12.2016.

Successivamente è stato predisposto un primo Piano degli Interventi (PI) di allineamento con modeste azioni di ispessimento dell'area urbana consolidata esistente.

Con questo PI Tematico n. 2 l'Amministrazione Comunale intende trasformare un'area agricola in area economico-produttiva nella zona meridionale del territorio comunale ATO R1.1 nelle vicinanze del confine con il Comune di Arcole lungo la viabilità provinciale SP7. In tale zona sono già esistenti altre attività produttive, Trattasi, quindi, di un contesto dove l'attività produttiva, pur non rivestendo l'importanza di quella esistente lungo la SR11 denominata Polo Produttivo, risulta, comunque, una realtà consolidata che viene assoggettata con il presente piano ad un ampliamento.

Pertanto il Piano prevede un'unica azione corrispondente all'inserimento di un'area economico-produttiva per attività industriali artigianali tradizionali e/o innovative. Tra le attività innovative possono essere previsti Centri Integrati di Servizio che possono accogliere:

- incubatori (incubator) dedicati alle aziende all'inizio della loro attività (start up) con programmi atti ad accelerare lo sviluppo delle stesse attraverso risorse di sostegno;
- attività di formazione e specializzazione professionale;
- logistica, marketing e informatica;
- mostre permanenti e/o temporanee;
- stazioni di servizio per carburanti e, comunque, officine, impianti ed attività a servizio dell'auto e legati alla mobilità (deposito automezzi, soccorso stradale, concessionarie veicoli, etc.);
- attività di ristoro.

L'intervento è assoggettato ad accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04 con riconoscimento della perequazione urbanistica a favore della Pubblica Amministrazione secondo i parametri tabellari del Beneficio Pubblico in vigore nel Comune di San Bonifacio.

L'attuazione dell'intervento è subordinata ad un Piano Urbanistico Attuativo dell'area con la dotazione degli standard di legge ai sensi dell'art. 31 della LR11/04 e di tutte le infrastrutture necessarie. È prevista, inoltre, la contestualità dell'intervento con la compensazione ambientale, che prevede l'inserimento di filari di alberature autoctone ad alto fusto nella misura di n° 0,5 alberi ogni 10 mq

di superficie coperta con un minimo di 3 specie arboree tra le specie autoctone; qualora non sia possibile la messa a dimora di quanto previsto, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Tecnici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile.

In tale area è ammessa una superficie coperta massima pari a 10.000 mq con un'altezza massima degli edifici pari a 10 m.

È stata redatta, inoltre, la compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica e idraulica a cura della dr.ssa geol. Nicoletta Toffaletti nella quale sono state individuate e calcolate le misure compensative e di mitigazione idraulica.

L'elaborato del presente PI Tematico n.2 è stato predisposto su cartografia di base aggiornata con il primo Piano degli Interventi.

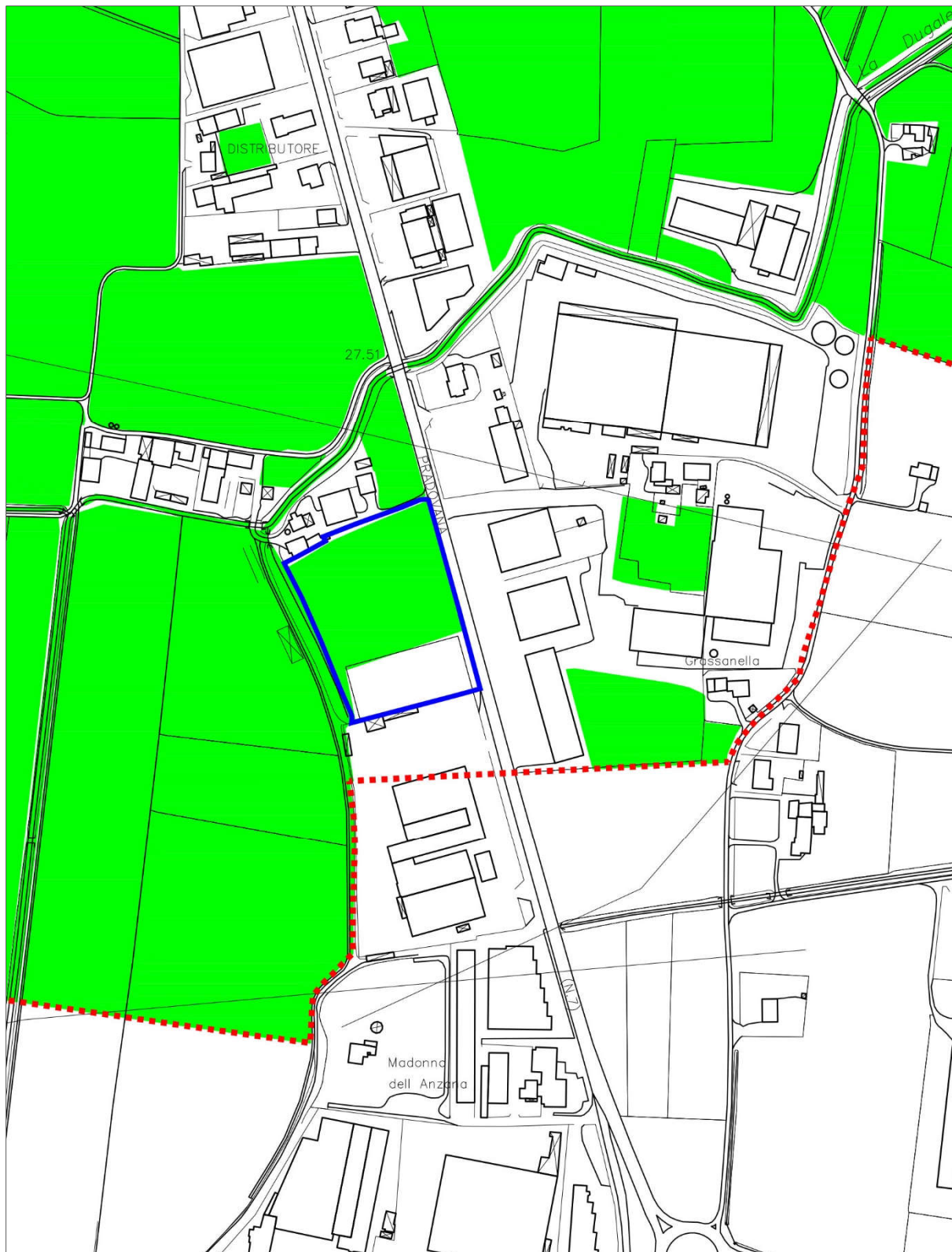
Poiché l'area, che rientra comunque nel dimensionamento e nelle previsioni del PAT, non è stata valutata dalla Commissione VAS in occasione dell'iter procedurale di approvazione dello stesso PAT, la stessa dovrà essere soggetta alle procedure di VAS in sede di PUA, come da art. 12 del DLgs 152/2006.

Dovrà essere valutata, inoltre, la compatibilità con gli habitat di specie mediante redazione della VInCA.

Seguono ora il conteggio relativo al consumo della SAU e il dimensionamento del PI n.2 in riferimento al PAT vigente.

## IL CONSUMO DELLA SAU

È stato determinato il consumo di SAU trasformata derivante dall'azione del PI Tematico n. 2 pari a 13.681 mq corrispondente al 4,5% della quantità massima trasformabile ammessa dal PAT (302.257 mq).



**DIMENSIONAMENTO**

Il presente PI Tematico n. 2 prevede un utilizzo della superficie di zona per l'industria-artigianato pari a 18.641 mq, che corrisponde al 4,5% della superficie di zona prevista dal PAT (414.899 mq), comprensiva della superficie di zona di PRG residuo.

<b>CARICO AGGIUNTIVO INDUSTRIA-ARTIGIANATO</b>				
	<b>PIANO DEGLI INTERVENTI TEMATICO 2017/2</b>			
<b>ATO</b>	<b>ZTO</b>	<b>Superficie di zona impegnata PI 2017/2</b>  mq	<b>Superficie di zona complessiva prevista PAT x ATO</b>  mq	<b>Superficie di zona complessiva prevista PAT x ATO ancora disponibile</b>  mq
ATO A1.1 Ambito agricolo pianura meridionale	<b>totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
ATO A2.1 Ambito di Villabella	<b>totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
ATO A 2.2 Ambito di Locara	<b>totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
ATO A3.1 Ambito di Prova-Lobia	<b>totale</b>		<b>41.496</b>	<b>41.496</b>
ATO R1.1 Capoluogo San Bonifacio	D2e/2	18.641	<b>20.000</b>	<b>1.359</b>
	<b>totale</b>	<b>18.641</b>		
ATO P1.1 Ambito Polo Produttivo SR11	<b>totale</b>	<b>0</b>	<b>353.403</b>	<b>353.403</b>
ATO S1.1 Ambito misto servizi-agricolo	<b>totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>TOTALI</b>	<b>18.641</b>	<b>414.899</b>	<b>396.258</b>