

COMUNE DI SAN BONIFACIO
Provincia di Verona

P.I.
L.R. 11/2004

PIANO DEGLI INTERVENTI TEMATICO
REALIZZAZIONE DI UN "CENTRO POLIFUNZIONALE" IN ZONA C1e/29
INTERVENTO SOGGETTO AD ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004
APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.130/2018

elaborato

**RELAZIONE
PROGRAMMATICA E
DIMENSIONAMENTO**

n. progr.

1

Progettazione

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

Approvato con D.C.C. n. del

gennaio 2018

RELAZIONE

PREMESSA

Il Comune di San Bonifacio è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con delibera provinciale n. 172 del 30.11.2016 e dal Piano degli Interventi n.1 approvato con D.C.C. n.15 del 24.03.2018, di allineamento 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.

Il presente PI Tematico riguarda, secondo gli indirizzi del P I n.1, la realizzazione di un edificio "Centro Polifunzionale" con destinazione commerciale direzionale in Zona Omogenea di completamento C1e/29 soggetto ad Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 approvato con delibera di G.C. n.130/2018.

CONTENUTI DEL PI

La Progeim s.r.l. ha aderito al pubblico avviso fatto dal comune, dopo l'approvazione del PAT, per raccogliere manifestazioni di interesse per la realizzazione di interventi edificatori da inserire nel Piano degli Interventi, presentando una proposta con protocollo n.5156 del 14.02.2017.

La società ha chiesto di costruire un edificio con destinazione commerciale direzionale su un lotto di proprietà censito al Fg. 18 map. 733 e 734 di circa mq 2.600 di superficie catastale, in Zona Omogenea di Completamento C1e/29 collocata nei pressi della rotatoria di via Nogarole tra il nuovo ospedale e il cimitero in capoluogo.

L'area è ricompresa all'interno della zona di riduzione della fascia di rispetto igienico sanitaria del cimitero di ml. 200 generata dall'impianto ai sensi del R.D. 1265/1934.

Il lotto, interamente circondato da edificazioni, è a sud di Via Nogarole che divide

fisicamente l'area dell'intervento dall'impianto cimiteriale. L'Amministrazione con la delibera di Giunta Comunale n.35/2017, ha valutato positivamente la manifestazione di interesse richiedendo che sia ottenuto, per l'intervento edificatorio, il parere positivo della USSL di competenza di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, dimostrato il pubblico interesse e sottoscritto un Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'articolo 6 della L.R.11/2004. L'Azienda USSL 9 Scaligera ha rilasciato parere favorevole prot. 101120/2017 rispetto sia alla riduzione della fascia di rispetto, che alla compatibilità dell'intervento con le esigenze di tutela relative agli aspetti igienico sanitari, ambientali, urbanistici e di tranquillità dei luoghi in considerazione che il complesso prevede solo due piani fuori terra ed il lotto risulta fisicamente diviso dal cimitero dalla strada.

DESCRIZIONE DEL L'INTERVENTO

L'Accordo prevede la costruzione di un edificio che non potrà superare i mq 800,0 di superficie coperta con una altezza massima di ml. 8,0 sviluppato su due piani ed una Superficie Lorda di Pavimento, calcolata su entrambi i piani e compresa l'unità immobiliare da cedere al comune non superiore a mq 1550,0.

Il complesso "Centro Polifunzionale", come si evince dagli elaborati dell'Accordo, sarà realizzato ad oltre m. 50,0 dalla struttura cimiteriale e propone forme compositive moderne e all'interno sono previste destinazioni esclusivamente commerciali e direzionali.

Vista la collocazione tra il cimitero ed il nuovo ospedale saranno privilegiate funzioni collegate o di servizio ai due impianti: negozi, uffici, studi professionali, eventuali attrezzature socio sanitarie. Relativamente al commercio, dato le dimensioni dell'area e dell'immobile, troveranno posto solo medie strutture di vendita.

Sarà valutata in sede di richiesta di Permesso di Costruire, senza modificare i parametri contenuti nell'Accordo, la possibilità di realizzare un eventuale piano interrato. L'intervento prevede la realizzazione di circa mq. 2.000 di aree a servizi tra parcheggi con relative aree di manovra, verde ed un tratto di pista ciclo pedonale, su aree proprie ed in minima parte di proprietà comunale.

Sarà operata una completa riquilificazione dell'area realizzando quinte arboree di

mitigazione verso la viabilità, le aree di manovra e gli stalli a parcheggio avranno caratteristiche costruttive volte ad accentuare la permeabilità nel rispetto delle prescrizioni contenute nel parere di compatibilità idraulica.

INTERESSE PUBBLICO E MODALITA' PEREQUATIVE

La formazione dell'Accordo Pubblico Privato secondo i principi contenuti nell'art.6 della L.R. 11/2004 e fatti propri dalle Linee Guida adottate dalla Giunta Comunale, con delibera n.103/2016, deve contenere un rilevante interesse pubblico. La Progeim S.R.L. al fine di sostenere il rilevante interesse pubblico propone all'Amministrazione la realizzazione e cessione a titolo perequativo di una unità immobiliare all'interno del nuovo edificio pari a mq.140 di superficie lorda di pavimento. Le caratteristiche costruttive, le finiture dei locali e le modalità di cessione sono contenute nell'Atto Unilaterale d'obbligo e descritte negli elaborati dell'Accordo approvato dalla Giunta Comunale con delibera n.130 /2018 .

Il beneficio pubblico è quantificato, secondo le tabelle approvate all'interno delle Linee Guida comunali, e può essere monetizzato o destinato alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico. Il principio coincide esattamente con quanto stabilito dall'articolo 63 della L.R. 30/2016 per gli interventi edificatori da realizzarsi nelle aree oggetto di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale la cui attuazione devono avere rilevanza pubblica. La valutazione economica commerciale del bene oggetto della compensazione supera abbondantemente i valori compensativi stabiliti dall'Amministrazione, ma vengono ceduti a corpo.

CONSUMO DI SUOLO L.R.14/2017

Il lotto oggetto dell'Accordo di proprietà della Progeim s.r.l. è ricompreso nelle Aree di Edificazione Consolidata nell'ATO R1.1 del PAT, ed è all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata individuati ai sensi della L.R.14/2017, talchè non c'è alcun consumo di suolo.

DIMENSIONAMENTO

Il Dimensionamento del PAT valuta una disponibilità di superficie lorda di pavimento per attività compatibili con la residenza nell'ATO R1.1 di mq 15.537. L'intervento proposto dalla Progeim s.r.l. consuma mq 1.550 con una rimanenza di mq 13.987.

DIMENSIONAMENTO ATTIVITA' COMPATIBILI CON LA RESIDENZA					
		PIANO DEGLI INTERVENTI 2018/CENTRO POLIFUNZIONALE			
ATO	ZTO PI n.1	ZTO PI TEMATICO Centro Polifunzionale	Equivalente Superficie Lorda di Pavimento per attività compatibili con la residenza PI Centro Polifunzionale mq	Equivalente Superficie Lorda di Pavimento per attività compatibili con la residenza previsto del PAT X ATO mq	Equivalente Superficie Lorda di Pavimento per attività compatibili con la residenza previsto PAT X ATO ancora disponibile mq
ATO A 1.1 Ambito agricolo pianura meridionale				0	0
ATO A 2.1 Ambito di Villabella				500	500
ATO A 2.2 Ambito di Locara				1.333	1.333
ATO A 3.1 Ambito di Prova- Lobia				5.817	5.817
ATO R 1.1 Capoluogo San Bonifacio	C1e/29	C1e/29	1.550	15.537	13.987
ATO P 1.1 Ambito Polo Produttivo SR11				0	0
ATO S 1.1 Ambito misto servizi- agricolo				0	0
TOTALI			1.550	23.187	21.637

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

Si redige inoltre la Relazione di VIncA ai sensi del punto 23 comma 2.2 della DGR 1400/2017.

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 della documentazione di progetto 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 elaborato grafico 1:5000 e 1:2000 vigente e variante
- 4 - Scheda Progetto per l'attuazione dell'Accordo
- 5 - Valutazione di compatibilità Idraulica
- 6 - Relazione Tecnica di non Incidenza Ambientale