

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

**SCHEDA PROGETTO**

n. progr.

**4**

**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**

# Comune di San Bonifacio

**Provincia di Verona****anno 2018**

## Piano degli Interventi

art. 17 L.R. 11/2004

**ATO**  
**R1.1**

Denominazione:  
**Centro polifunzionale "Società Progeim s.r.l."**

Ubicazione:  
**Via Nogarole, Capoluogo**

## SCHEDA PROGETTO

pag. 1

# REALIZZAZIONE DI UN EDIFICIO POLIFUNZIONALE IN ZONA C1e/29

ZTO

Zona residenziale di completamento C1e/29

superficie fondiaria

Corrispondente ambito di intervento Accordo art.6 L.R.  
11/2004

superficie coperta massima realizzabile

800 mg

superficie lorda di pavimento massima, calcolata su 2 piani, compresa della unità immobiliare da cedere al Comune a titolo perequativo (escluso scale e vani tecnici)

1.550 mg

superficie lorda di pavimento dell'unità immobiliare da  
cedere al Comune a titolo perequativo (esclusi scale e  
vani tecnici)

140 mg

altezza max ammissibile (escluso vani tecnici)

8 ml

numero massimo di piani fuori terra

2

numero massimo di piani interrati

1

tipologia ammessa

a blocco

distanza dalle strade

secondo Nuovo Codice della Strada D.Lgs. 285/1992,  
DPR 495/1992 e DM 1444/1968

distanza minima dai confini

H/2 con minimo 5,0 ml

distanza dalla struttura cimiteriale

minimo 50 ml

distanza minima dai fabbricati

10 ml

modalità di intervento

permesso di costruire convenzionato

destinazioni d'uso

commerciale, direzionale

standard

dotazione minime di aree per servizi secondo le destinazioni d'uso come previsto dalla L.R. 11/2004

beneficio pubblico

come da Accordo art. 6 L.R. 11/2004

Seguono Schede di Progetto per la realizzazione di un edificio commerciale direzionale contenenti analisi, inquadramento urbanistico, modalità di intervento, Norme Tecniche Operative e schema edificatorio.

**ATO  
R1.1**

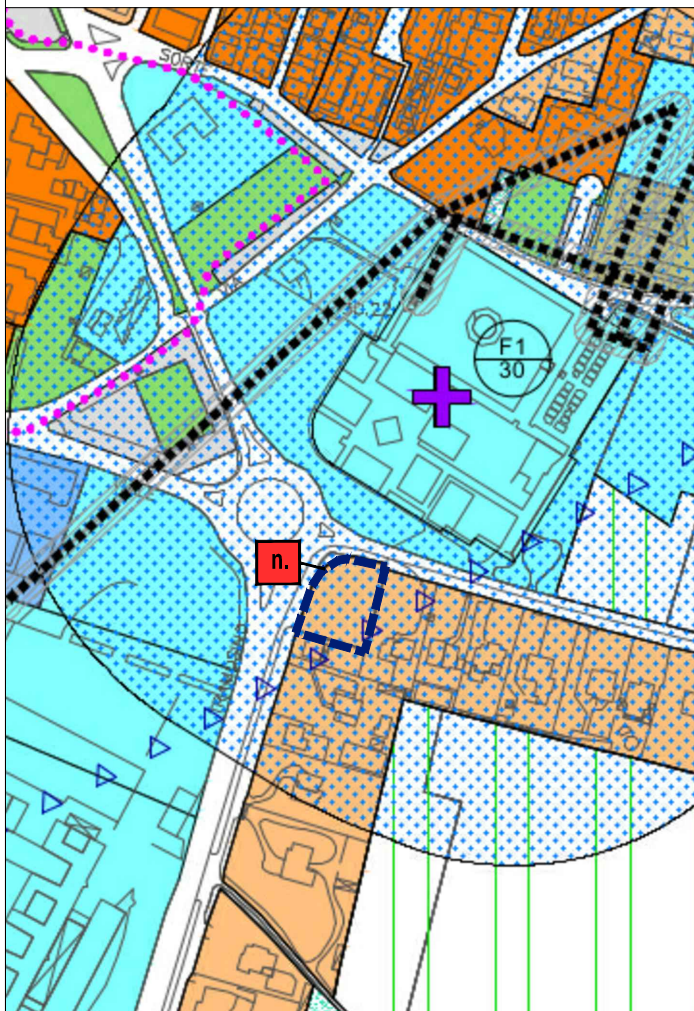
Denominazione:  
**Centro polifunzionale "Società Progeim s.r.l."**

Ubicazione:  
**Via Nogarole, Capoluogo**

### SCHEDA PROGETTO

pag. 2

ESTRATTO P.I. - scala 1:5000



Art. 92  
N.T.O.



Area oggetto di Accordo tra soggetti  
pubblico-privato ai sensi dell'art. 6  
L.R. 11/2004

Inquadramento planimetrico - scala 1:2000



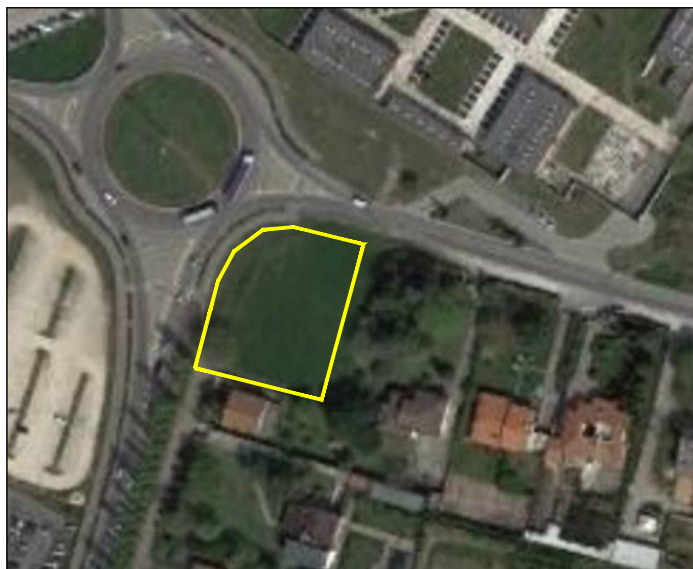
Limite ambito di intervento

### DESCRIZIONE STATO DI FATTO

Trattasi di un lotto di proprietà della società Progeim srl, di circa 2.600 mq ineditato. L'area è classificata come Zona C1e/29 di completamento ricadente all'interno della fascia di rispetto igienico sanitaria del cimitero oggetto di riduzione ai sensi dell'art.338, comma 5 del R.D. 1265/1934, ma ricompreso all'interno del tessuto urbanizzato. Il PAT classifica il terreno nelle Aree di Edificazione Consolidata nell'ATO R1.1.

L'area si trova nelle vicinanze dell'ospedale e confina ad ovest e nord con la viabilità pubblica da cui ha accesso diretto. Il terreno, completamente pianeggiante, è servito da tutte le reti ed infrastrutture tecnologiche. Il lotto è completamente diviso dalla struttura cimiteriale dalla strada comunale "Via Nogarole".

### ORTOFOTO



**NORME OPERATIVE****DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:**

- 1) Commerciali
  - esercizi commerciali non oltre la dimensione della media struttura di vendita
  - pubblici esercizi
  - artigianato di servizio
- 2) Direzionali
  - uffici pubblici e privati
  - studi professionali
  - banche ed assicurazioni
  - terziario avanzato
- 3) Strutture ricettive al servizio della persona
  - alberghiere
  - extralberghiera

Le strutture ricettive sono regolamentate ai sensi della L.R. 11/2013 e s.m.i. Le strutture ricettive di tipo alberghiero sono assoggettate obbligatoriamente al vincolo di destinazione d'uso alberghiero.

- 4) Sociali
  - attrezzature e servizi di pubblico interesse
  - attrezzature socio-sanitarie
  - attrezzature culturali, per l'istruzione e sedi istituzionali e rappresentative
  - attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo;
- 5) Autorimesse di uso pubblico e privato.

Le destinazioni d'uso devono soddisfare i relativi standard urbanistici minimi di Legge ed ottenere i rispettivi permessi e nulla osta dagli enti preposti al controllo, ULSS, Vigili del Fuoco, ecc.

**MODALITÀ DI INTERVENTO**

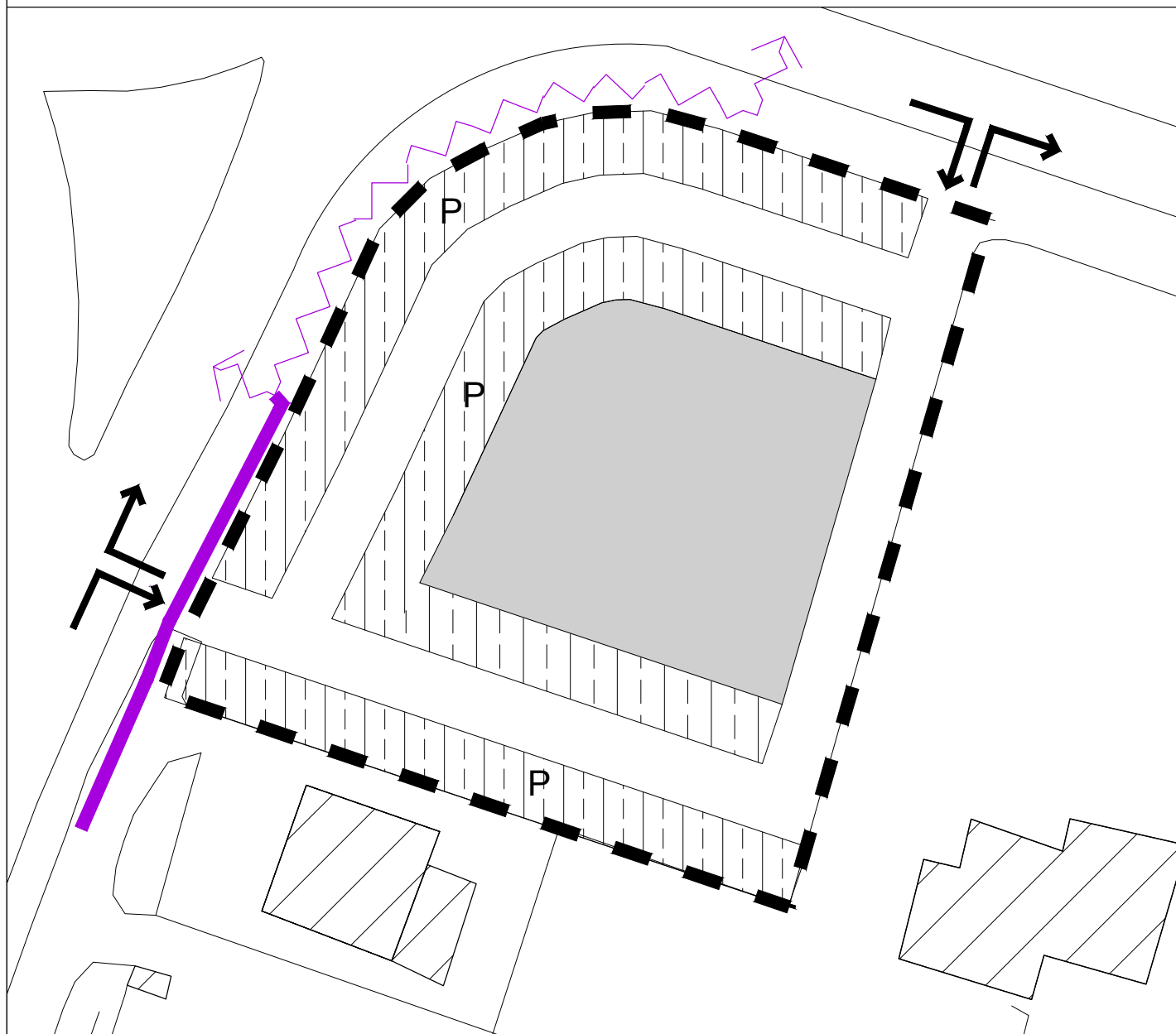
Permesso di Costruire convenzionato secondo i parametri contenuti negli elaborati di Accordo in attuazione della presente Scheda Progetto.


**PRESCRIZIONI***Aree a servizi e beneficio pubblico*


Dovranno essere realizzati tutti gli standard in relazione alle superfici di progetto secondo le destinazioni d'uso previste ai sensi della L.R. 11/2004. La proprietà, secondo gli indirizzi e i principi della D.G.C. n.103/2016 di approvazione delle Linee Guida da applicare negli Accordi Pubblico Privati per il prevalente interesse pubblico dovrà realizzare e cedere una unità immobiliare di mq 140 di S.L.P. a titolo perequativo. L'edificio, compresi i locali da cedere al Comune, potrà essere utilizzato secondo le destinazioni d'uso in elenco. Non sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, anche temporanee, o attività di culto. L'intervento dovrà distare almeno 50 ml dal perimetro del cimitero e prevedere la realizzazione del collegamento ciclopeditone tra Via Tramosino e la pista ciclabile attualmente esistente. Le opere da cedere a titolo perequativo non sono scomputabili dalle aree ed opere a standard da realizzare nè dagli oneri da riconoscere al Comune.


*Compensazione ambientale ed idraulica*

L'intervento dovrà sviluppare progettualmente le misure compensative di mitigazione ai fini dell'invarianza idraulica previste nel Parere di Compatibilità Idraulica rilasciato dal Consorzio di Bonifica. Le superfici scoperte dovranno utilizzare accorgimenti che favoriscano l'infiltrazione dell'acqua nel terreno. Al fine di un riequilibrio ecologico ed ambientale, saranno messe a dimora 25 alberature scelte tra le essenze arboree autoctone, nell'area di intervento oppure in aree indicate anche dal Comune.


**Schema di indirizzo urbanistico**


 Ambito interessato da accordo pubblico - privato art. 6 LR 11/04 soggetto a Scheda Progetto

 Sagoma di massimo ingombro

 Percorso ciclopedonale esistente

 Accessi e uscite

 Parcheggi privati ad uso pubblico

 Percorso ciclopedonale di progetto

Gli ambiti e le dimensioni degli ingombri perimetrati sono meramente rappresentative e le superfici delle aree dovranno rispettare i parametri ammessi e previsti per legge.