

COMUNE DI SAN BONIFACIO
Provincia di Verona

P.I.
tematico

ELABORATI DI ACCORDO
DITTA MARINI

Elaborato

RELAZIONE TECNICA

N° progr.

01

Progettazione

STUDIO TECNICO
Ing. Denis Sugan

PROGETTISTA URBANISTA
Arch. Emanuela Volta



Sindaco

Responsabile del procedimento

Consulenza

GENNAIO 2019

PREMESSA

Con verbale di Conferenza di Servizi del 24.10.2016, tra il Comune di San Bonifacio e la Provincia di Verona è stato espresso consenso unanime alla approvazione del PAT e della VAS e il Piano è stato ratificato dalla Provincia con deliberazione n. 172 del 30.11.2016 e pubblicato sul B.U.R. n. 121 del 16.12.2016.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 103 del 26 luglio 2016, si sono approvate le "Linee guida ed i criteri generali da applicare agli accordi semplificati e agli accordi pubblico-privati, in attuazione dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004";

Con delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 17 dicembre 2016 è stato illustrato il primo "Documento del Sindaco" per la redazione del Primo Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. n. 11/2004, di allineamento conformativo del PRG/PI al PAT e azioni di trasformazione di carattere modesto.

La legge regionale n. 11/2004, all'art. 6, prevede la possibilità da parte dell'Amministrazione comunale di inserire nei propri strumenti urbanistici accordi pubblico-privati finalizzati alla determinazione di previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti di terzi.

Le Norme Tecniche del PAT agli artt. 47, 48, 49, dettano indirizzi e criteri per l'applicazione degli istituti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, demandando al Piano degli Interventi l'individuazione delle singole azioni nel rispetto degli obiettivi del Piano di Assetto del Territorio.

Detti accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione a cui accedono (P.I.) e sono soggetti alle stesse forme di pubblicità e partecipazione, e gli stessi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato.

L'Amministrazione Comunale attraverso apposito bando ha attivato la fase relativa alle manifestazioni di interesse dei soggetti privati ai sensi dell'art. 6, e dell'art. 17 comma 4, LRV n° 11/2004, con l'obiettivo di poter predisporre specifici PI tematici attraverso la predisposizione di accordi art. 6, LRV n° 11/2004, da gestire e programmare parallelamente e/o successivamente all'attività relativa al PI n° 1 di allineamento grafico e normativo alla disciplina urbanistica vigente.

È stata presentata manifestazione di interesse in data 15/02/2017, prot. 5294, relativa alla Ditta Martini Mauro, avente per oggetto la dismissione di attività al momento presenti in Via Praissola, nell'area identificata catastalmente al F. 10, mapp. 1165-345, all'interno dell'ATO A3.1.

L'Amministrazione Comunale con DGC n° 35 del 15/03/2017 ha espresso parere favorevole alla presentazione dell'Accordo Pubblico/Privato ai sensi dell'art. 6, LRV n° 11/2004, con richiesta di attivazione di PI Tematico.

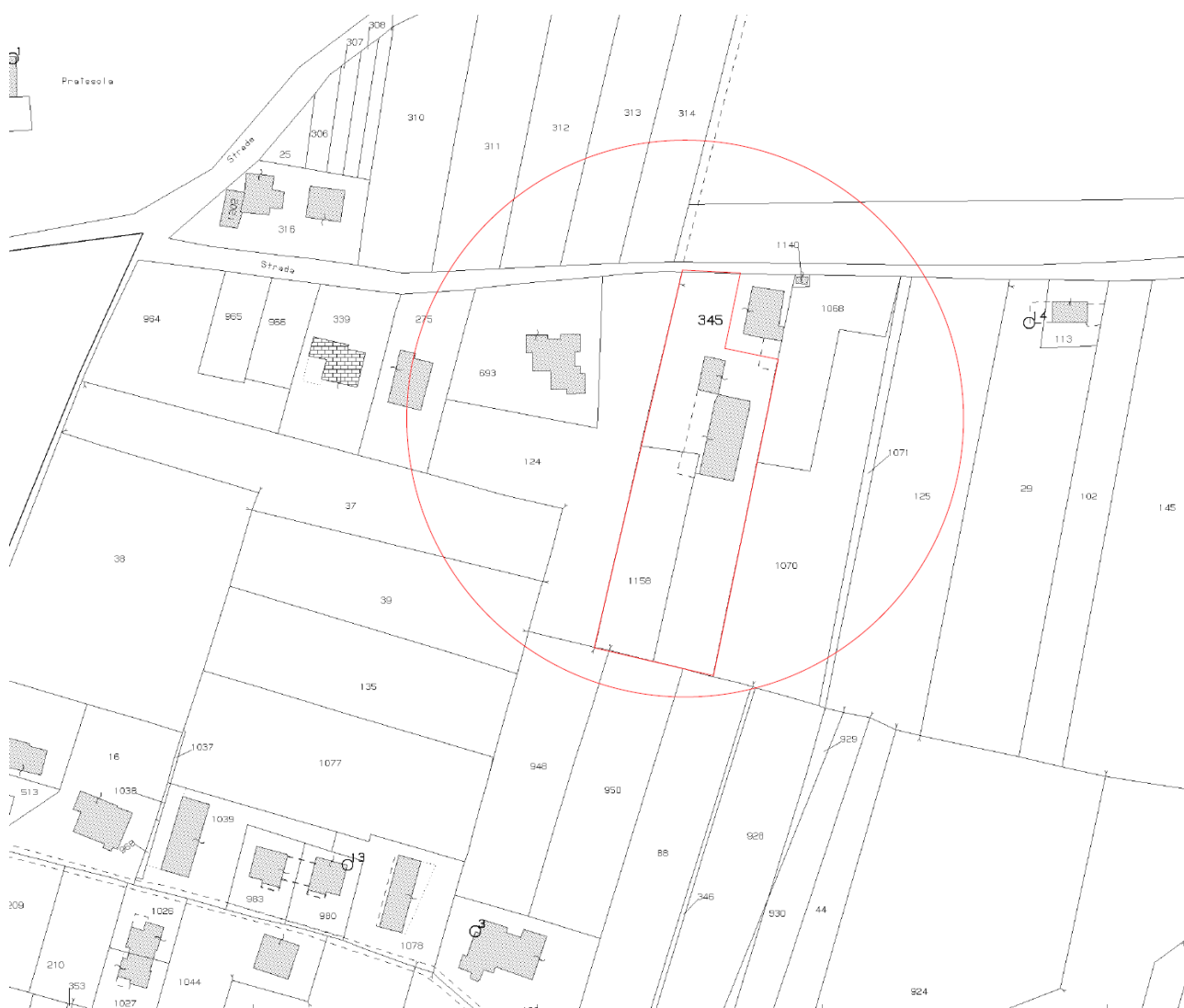
La proposta riguarda pertanto la predisposizione del il PI tematico relativo all'inserimento di un'area residenziale a sostituzione di una precedente area produttiva, che il PAT inserisce tra le aree di riqualificazione, attraverso la predisposizione di apposito accordo ai sensi dell'art. 6, LRV n° 11/2004.

1. L'INDIVIDUAZIONE DELL'AREA

Il Proponente è proprietario pieno ed esclusivo (ovvero è nella disponibilità) degli immobili siti in Comune di San Bonifacio aventi una superficie catastale complessiva di circa 5.112 mq e identificata catastalmente al foglio n. 10, mapp.li 345, 1165 di qui in avanti indicata unitariamente come "l'Area";

Per tale Area il PRG/PI vigente prevede la destinazione urbanistica di AREA AGRICOLA E ZONA D3a, mentre il PAT vigente prevede la destinazione urbanistica di RIQUALIFICAZIONE e RICONVERSIONE.

La riqualificazione dell'ambito riguarderà l'intera superficie identificata catastalmente al F. 10 mappali n° 345-1158-1170-1068, anche se la Scheda Progetto riguarderà esclusivamente i **mappali 345-1158**, identificati dal PAT come area di riqualificazione e riconversione ai sensi dell'Art. 31 delle NT del PAT.



2. OGGETTO DELL'INTERVENTO

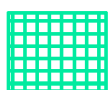
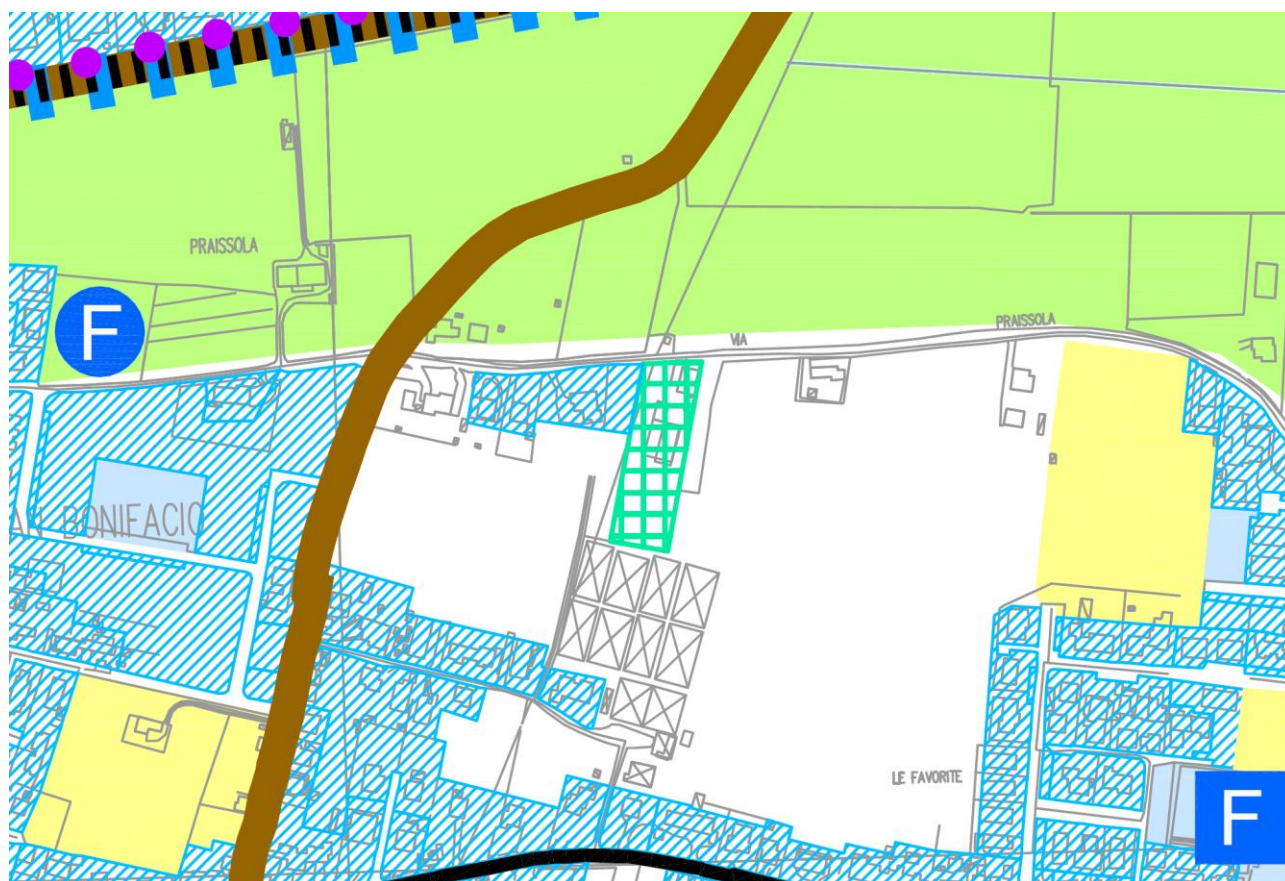
Viene chiesto di poter riqualificare l'area sopraindicato riconvertendo la volumetria esistente produttiva in volumetria residenziale con aumento di cubatura, prevedendo per l'area di **5.112 mq** una volumetria di **5.000 mc** (di cui 3.000 da riconvertire e 2.000 da realizzare ex novo).



Il Comune DI San Bonifacio, con il Piano degli Interventi a carattere Tematico, attribuisce all'area di proprietà del Proponente, identificata catastalmente al F. 10, mapp. 1165-345, all'interno dell'ATO A3.1, una volumetria predeterminata di mc 3000 da riqualificazione con cambio d'uso dei fabbricati esistenti, a cui si aggiunge una volumetria residenziale ex novo di 2000 mc, da realizzare su un'area di circa 5112 mq, da riclassificare da ZTO D3A a Zona residenziale C1, definendo una specifica normativa relativa alla scheda di accordo.

La proposta, come rappresentato negli elaborati grafico-relazionali esplicativi, prevede per l'Area, nello spirito di una reciproca collaborazione, l'iniziativa di urbanizzazione previa riqualificazione dell'ambito. La proposta di urbanizzazione prevede la realizzazione di un mono lotto a servizio di diverse unità immobiliari servite da una strada di accesso a doppio senso, che permetterà un regolare flusso veicolare verso i lotti e verso i parcheggi definiti sulla base delle indicazioni normative di Piano.

3. LA COERENZA CON IL PAT



AREE DI RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE

Art. 31

4. LA COMPENSAZIONE AMBIENTALE

Ai sensi dell'articolo 61 delle NTO del PI, si ritiene che il progetto non necessiti di compensazione ambientale in quanto non comporta consumo di suolo agricolo.

5. IL BENEFICIO PUBBLICO

L'ambito in trasformazione è oggi occupato dalla Ditta Marini, la cui presenza nel tempo ha comportato, data la localizzazione e il tipo di attività, problematiche riferite soprattutto all'interferenza dell'attività stessa su Via Praissola in termini di traffico e di entrata e uscita di mezzi. La proposta di riqualificazione dell'ambito, in coerenza con le indicazioni del PAT, ha come obiettivo lo spostamento dell'attività in area più idonea, la riorganizzazione del tessuto insediativo, l'eliminazione della criticità dovute al traffico lungo Via Praissola, l'inserimento di una destinazione di zona compatibile con il contesto e non comportante criticità di ordine ambientale.

L'inserimento di una destinazione residenziale in sostituzione di un'attività artigianale/produttiva che ad oggi comporta un aggravio del traffico e disordine a livello ambientale, migliorerà infatti la vivibilità dell'intero quartiere.

Verranno infatti eliminati i mezzi pesanti che ad oggi appesantiscono il traffico su Via Praissola, con il conseguente abbattimento delle emissioni rumorose e inquinanti in atmosfera e il ripristino di destinazioni di zona più compatibili con l'area circostante, a destinazione agricola e residenziale.

La chiusura dell'attività tutt'oggi in essere e lo spostamento della stessa in area alternativa, risulta essere un'operazione onerosa, che necessita di una tempistica certa per la riorganizzazione della riallocazione della Ditta, che rimarrà di fatto non operativa a seguito della riqualificazione dell'ambito

con demolizione dei fabbricati, con conseguente perdita economica e conseguente attività in perdita fino alla concretizzazione della proposta di riallocazione.

Tali considerazioni hanno portato alla seguente richiesta relativamente al calcolo del contributo perequativo, basato su considerazioni di interesse pubblico specifiche legate specificatamente alla tematica della necessaria riqualificazione delle aree.

Ai sensi della DGC n° 103/2016, il cambio di destinazione d'uso si quantifica in € 90.000 (= 3000 mq), il nuovo volume richiesto (= 2000 mc) in € 80.000, per un totale di € 170.000.

INTERVENTI MEDIANTE ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004							TABELLA A
INTERVENTI RESIDENZIALI							
CATEGORIA INTERVENTO	ATO A1.1	ATO A2.1	ATO A2.2	ATO A3.1	ATO R1.1	ATO P1.1	ATO S1.1
	AMBITO AGRICOLO PIANURA MERIDIONALE	AMBITO DI VILLABELLA	AMBITO DI LOCARA	AMBITO DI PROVA LOBIA	CAPOLUOGO SAN BONIFACIO	AMBITO POLO PRODUTTIVO SR 11	AMBITO MISTO SERVIZI- INSEDIATIVO-AGRICOLO
cambio di destinazione d'uso	(*) -----	€ 30/mc	€ 30/mc	€ 30/mc	€ 40/mc	€ 30/mc	(*) -----
nuovo intervento/ampliamento	NO -----	€ 40/mc	€ 40/mc	€ 40/mc	€ 60/mc	€ 30/mc	NO -----

Come da Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art.6 LR 11/04, assolto sulla base delle opere necessarie alla riqualificazione dell'intero ambito identificato catastalmente al F. 10, mapp. n° 345-1158-1170-1068. La Scheda Progetto oggetto di trasformazione urbanistica riguarda esclusivamente i mappali 345-1158.

Si richiama l'art. 31 – Aree di riqualificazione e riconversione delle NT di PAT, che prevede che "Gli interventi di riconversione degli impianti produttivi dovranno prevedere idonea caratterizzazione delle aree ai sensi del DLgs 152/2006 e DM 471/99 e bonifica dei luoghi, qualora dalla caratterizzazione si riscontri la presenza di siti potenzialmente inquinati", considerando come assolta la corresponsione della quantificazione del beneficio pubblico.

Viene prevista la monetizzazione totale delle opere di urbanizzazione, da versare al momento del rilascio del PdC, calcolati sulla superficie di **990 mq (corrispondenti a 20mq/ab insediabile)**, per un importo complessivo di **€ 46.470,60**.

Il versamento verrà effettuato in sede di rilascio dei permessi a costruire delle unità immobiliari.

Il contributo perequativo relativo all'Accordo in riferimento alla D.G.C. n. 103 del 26.7.2016, viene assolto prevedendo come da normativa idonea bonifica dei luoghi (a comprendere l'intero ambito identificato catastalmente al F. 10, mapp. n° 345-1158-1170-1068, anche se la Scheda Progetto riguarderà esclusivamente i mappali 345-1158), a seguito della demolizione dei fabbricati e della riqualificazione dell'intero ambito degradato.

I costi di sistemazione ambientale e della monetizzazione di opere di urbanizzazione, non saranno oggetto di scomputo del costo di costruzione di cui all'art. 16 del DPR 380/2001, che dovrà quindi essere interamente assolto in sede di rilascio del PC per la costruzione degli edifici residenziali.

6. LA VARIANTE URBANISTICA

Viene prevista la trasformazione dell'area corrispondente a mapp.

COMUNE DI SAN BONIFACIO
Provincia di Verona

P.I.
tematico

ELABORATI DI ACCORDO
DITTA MARINI

Elaborato

**INDIVIDUAZIONE
CATASTALE**

N° progr.

02

Progettazione

STUDIO TECNICO
Ing. Denis Sugan

PROGETTISTA URBANISTA
Arch. Emanuela Volta



Sindaco

Responsabile del procedimento

Consulenza

GENNAIO 2019

Comune di San Bonifacio

Provincia di Verona

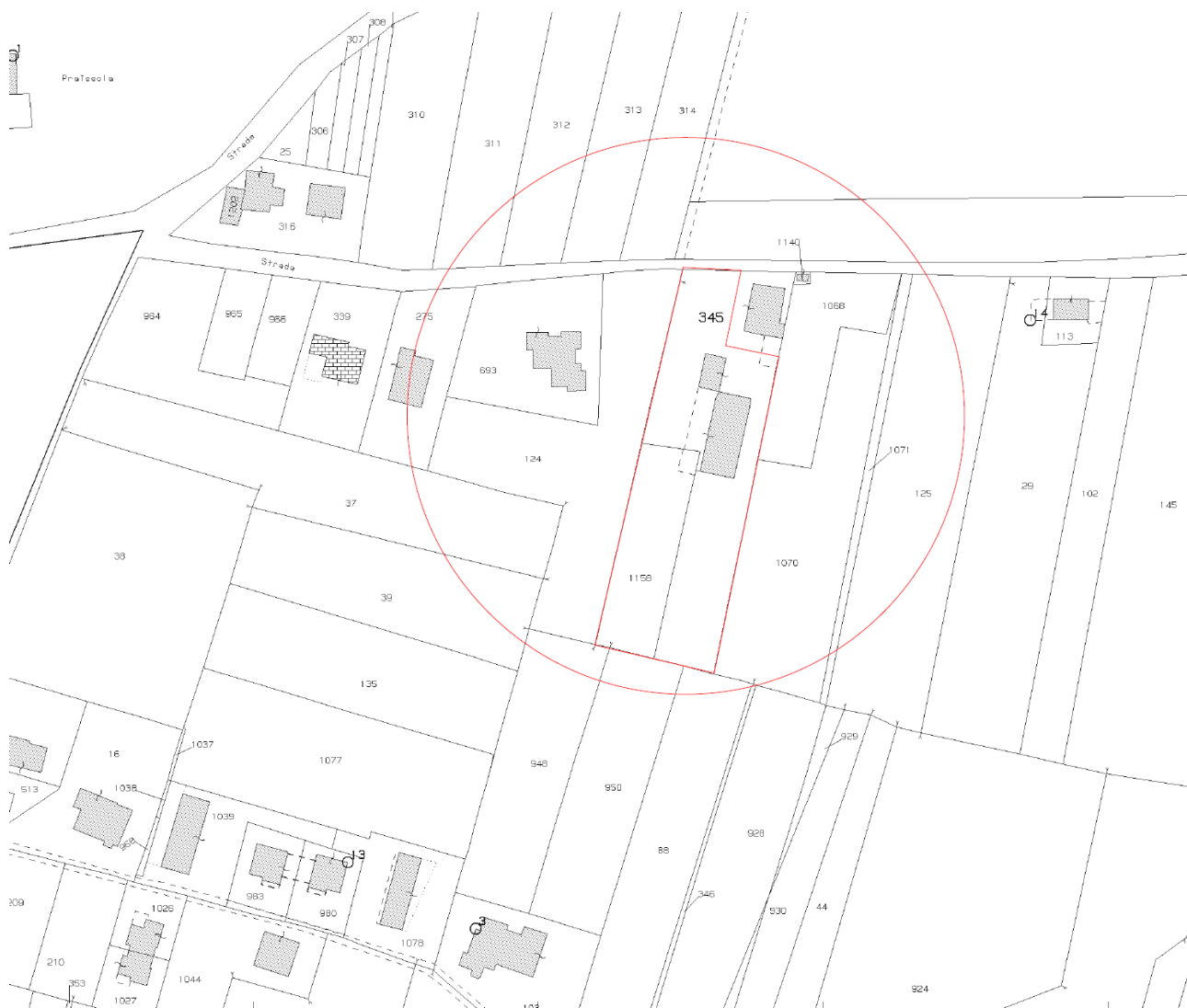
Piano degli Interventi

Art. 17 LR 11/2004

**ATO
A 3.1**Denominazione:
**ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
MARINI**Ubicazione: **Via Praissola**

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

La riqualificazione dell'ambito riguarda l'intera superficie identificata catastalmente al F. 10 mappali n° 345-1158-1170-1068. Mappali corrispondenti alla Scheda Progetto: **mappali 345-1158**.



ESTRATTO DI MAPPA Fg. 10 mn. 1158, 345

Comune di San Bonifacio
Provincia di Verona

Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

**ATO
A 3.1**

Denominazione:
**ACCORDO PUBBLICO-
PRIVATO MARINI**

Ubicazione: **Via Praissola**

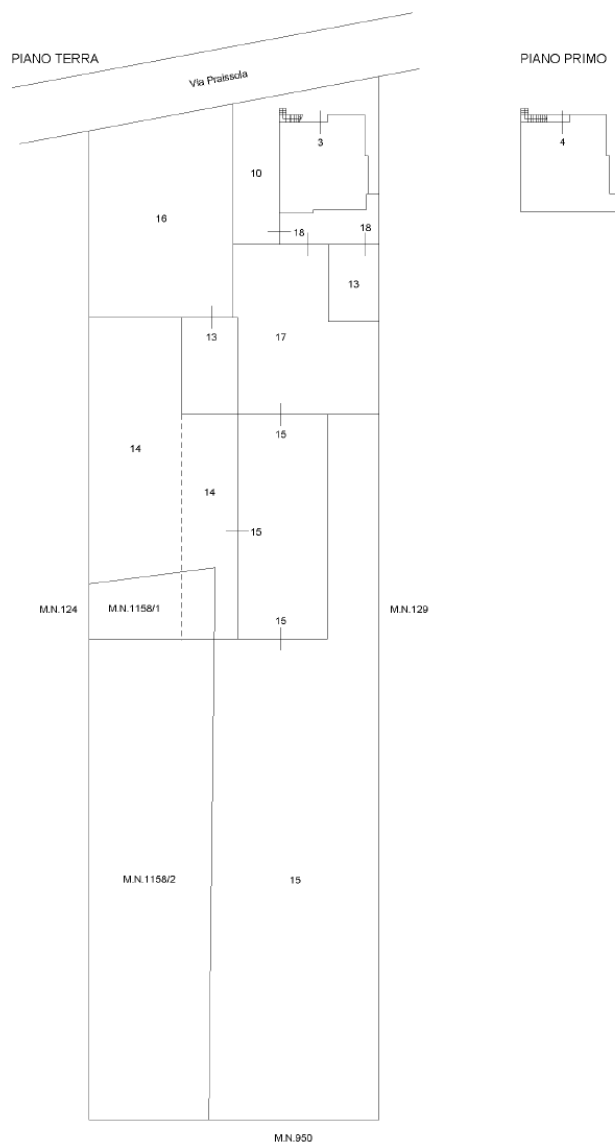
INDIVIDUAZIONE CATASTALE

ELABORATO PLANIMETRICO
Comune di San Bonifacio
Dimostrazione grafica dei subalterni

Completato da: Egan Denis
Sede: Sezione:
Foglio: 10
Particella: 345
Tipo Mappale n. del
Scala 1 : 500

Prov. Verona
Protocollo n. VR0009957 del 19/01/2016
N. 2729

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di Verona



Comune di San Bonifacio

Provincia di Verona

Piano degli Interventi

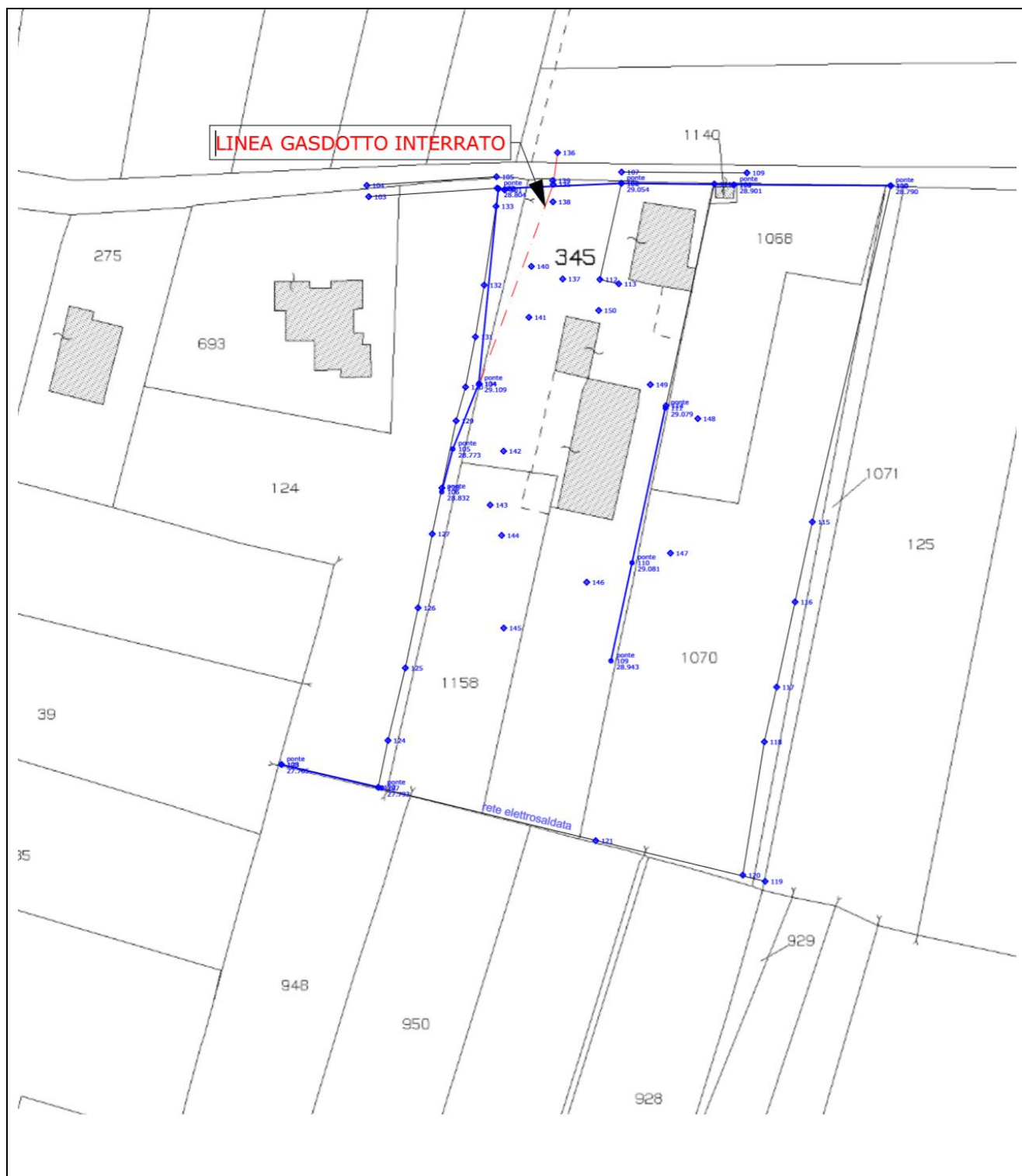
Art. 17 LR 11/2004

**ATO
A 3.1**

Denominazione:
**ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
MARINI**

Ubicazione: **Via Praissola**

RILIEVO TOPOGRAFICO



COMUNE DI SAN BONIFACIO
Provincia di Verona

P.I.
tematico

ELABORATI DI ACCORDO
DITTA MARINI

Elaborato

VARIANTE URBANISTICA:
ELABORATI GRAFICI - SCHEDA
PROGETTO E NORME TECNICHE

N° progr.

03

Progettazione

STUDIO TECNICO
Ing. Denis Sugan

PROGETTISTA URBANISTA
Arch. Emanuela Volta



Sindaco

Responsabile del procedimento

Consulenza

GENNAIO 2019

Comune di San Bonifacio

Provincia di Verona

Piano degli Interventi

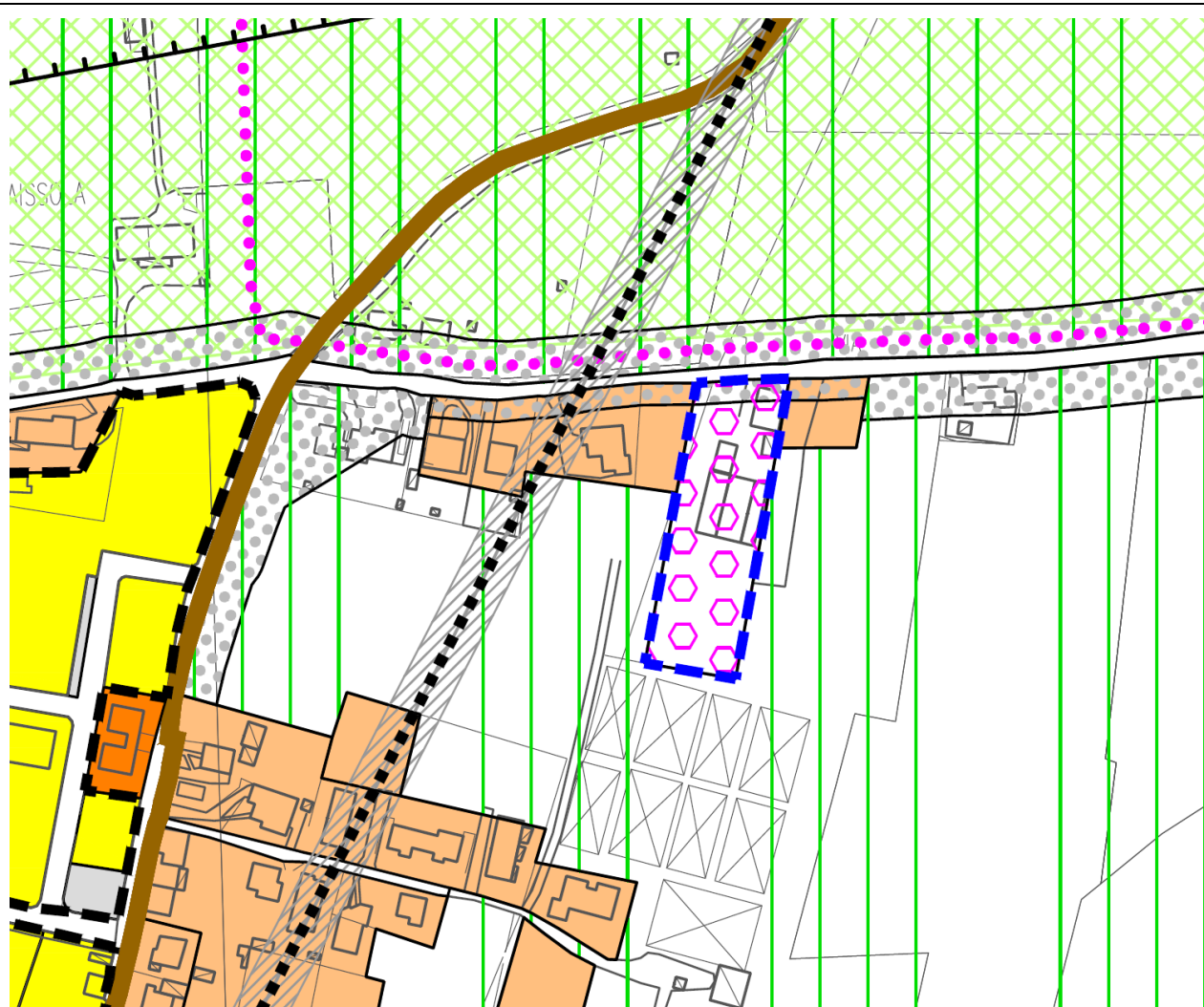
Art. 17 LR 11/2004

**ATO
A 3.1**

Denominazione:
**ACCORDO PUBBLICO-
PRIVATO MARINI**

Ubicazione: **Via Praissola**

STATO VIGENTE

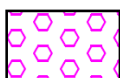


Art. 52
Art. 54
Art. 91



Piano di Recupero
Piano di Riqualificazione e Ristrutturazione Urbanistica

Art. 82



ZTO D3a impianti produttivi isolati

Comune di San Bonifacio

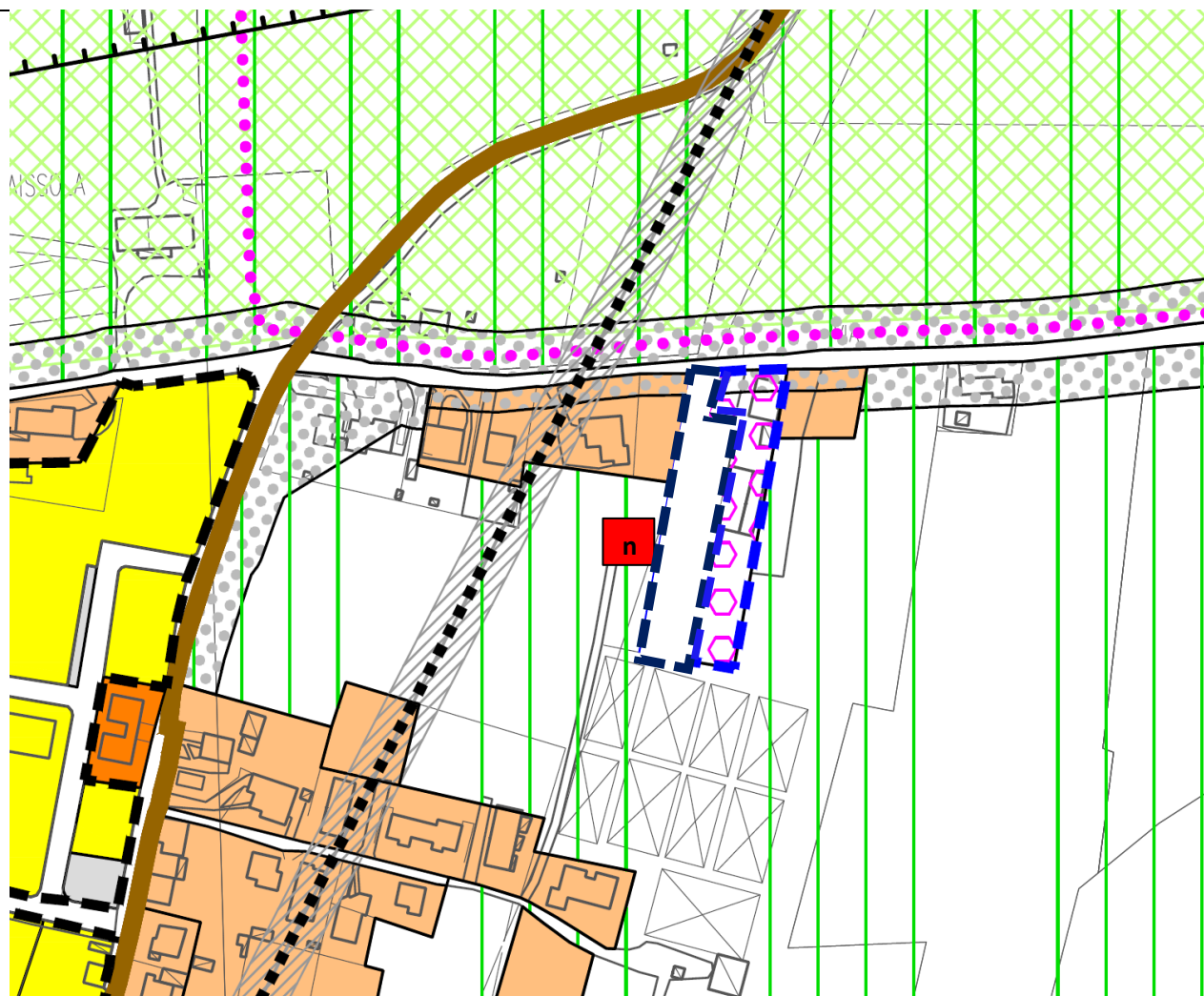
Provincia di Verona

Piano degli Interventi

Art. 17 LR 11/2004

**ATO
A 3.1**Denominazione:
**ACCORDO PUBBLICO-
PRIVATO MARINI**Ubicazione: **Via Praissola**

STATO IN VARIANTE



Art. 92

Aree oggetto di Accordi tra soggetti pubblico e privati
ai sensi dell'art.6 LR 11/2004

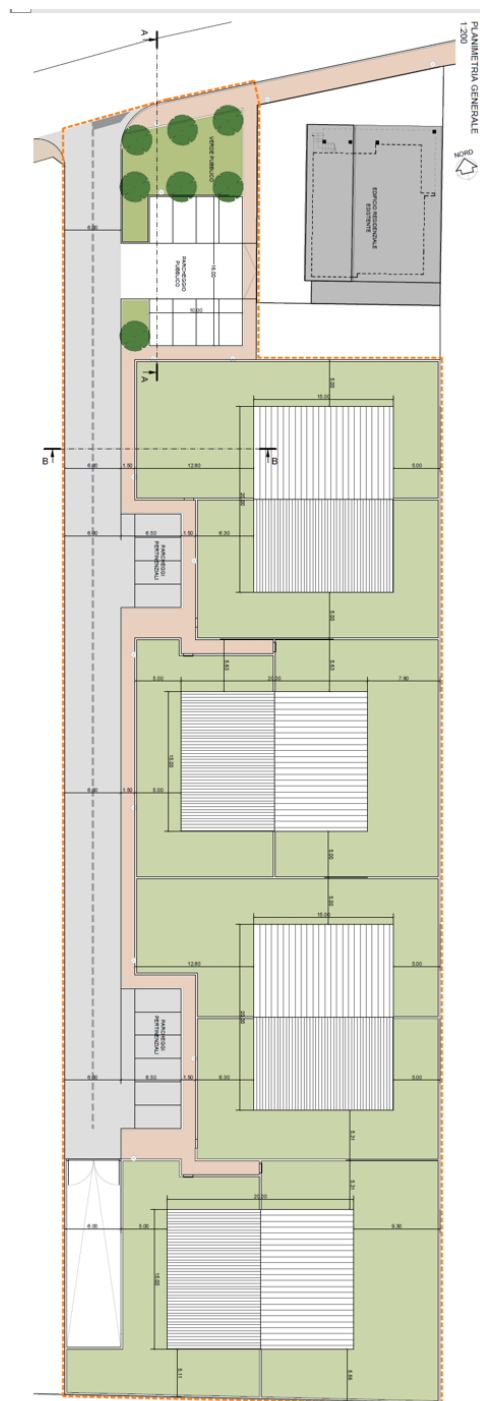
Comune di San Bonifacio
Provincia di Verona

Piano degli Interventi
Art. 17 LR 11/2004

**ATO
A 3.1**

Denominazione:
**ACCORDO PUBBLICO-
PRIVATO MARINI**
Ubicazione: **Via Praissola**

SCHEMA PROGETTO



SUPERFICI A STANDARD	
DENOMINAZIONE	SUPERFICI
Verde lungo Via Praissola	135,00 mq
parcheggio	180,00 mq
Strada di accesso e parcheggi	790,00 mq + 125 mq
Volume realizzabile	5.000,00 mc
DOTAZIONI	
Superficie area di intervento St	5.112,00 mq
Superficie fondiaria Sf	3.615,00mq
Indice di edificabilità	1 mc/mq

LEGENDA

--- AMBITO DI INTERVENTO

CORTILE PRIVATO

PERCORSO
PEDONALE

ILLUMINAZIONE
PUBBLICA

La conformazione e la suddivisione dei lotti, fatta salva la quantità massima di volume ammissibile e verificati gli standard necessari, sono da considerarsi indicativi e modificabili in fase di progettazione definitiva del comparto edificato.

Comune di San Bonifacio

Provincia di Verona

Piano degli Interventi

Art. 17 LR 11/2004

**ATO
A 3.1**

Denominazione:
**ACCORDO PUBBLICO-
PRIVATO MARINI**

Ubicazione: **Via Praissola**

SCHEDA PROGETTO



Comune di San Bonifacio

Provincia di Verona

Piano degli Interventi

Art. 17 LR 11/2004

**ATO
A 3.1**

Denominazione:
**ACCORDO PUBBLICO-
PRIVATO MARINI**

Ubicazione: **Via Praissola**


SCHEMA PROGETTO

SCHEMA DOTAZIONE STANDARD
1:500




LEGENDA

----- LIMITE AREA DI INTERVENTO

 Verde primario

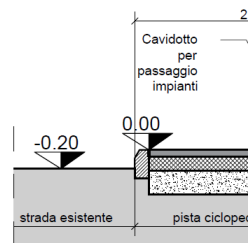
 Parcheggio

 Strade

 Marciapiede
e pista
ciclopedonale

SEZIONE A-A
1:50

ill.
pubblic.
con appan



Comune di San Bonifacio

Provincia di Verona

Piano degli Interventi

Art. 17 LR 11/2004

**ATO
A 3.1**Denominazione:
**ACCORDO PUBBLICO-
PRIVATO MARINI**Ubicazione: **Via Praissola**

NORME TECNICHE ACCORDO

Le presenti Norme riguardano il PI Tematico Ditta Marini relativa alla la trasformazione di un'area da zona produttiva a ZTO residenziale da attuare con accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 LR 11/04.

Per quanto non modificato con il presente PI Tematico sono confermate tutte le altre Norme del Piano degli Interventi n. 1 di carattere generale.

Art. 1 Zona Territoriale Omogenea di riqualificazione e riconversione di Via Praissola

Destinazione di zona PI	Residenziale ZTO C1 con accordo Pubblico/Privato
PARAMETRI DI INTERVENTO	
SUPERFICIE AMBITO	5.112 mq
Volume esistente	3.000 mc
Volume richiesto in aggiunta	2.000 mc
Numero massimo piani	2
Altezza massima fabbricati	7 ml
Distanza dai confini	5 ml
Nuovi abitanti	33
Indice di zona	1 mc/mq
AREE A STANDARD	
Standard TOT su nuovi abitanti (30 mq/ab)	990 mq
Di cui primari (10 mq/ab)	330 mq
Di cui secondari (20 mq/ab)	660 mq
Si prevede la monetizzazione totale delle opere di urbanizzazione, per una superficie di circa 990 mq. L'importo della monetizzazione fa riferimento al valore calcolato al mq sulla base della Perizia relativa al Valore delle opere di urbanizzazione primarie, corrispondente a € 46,94/mq, documentazione allegata alla Proposta di Piano, ed ammonta a € 46.470,60.	
Modalità di attuazione	Permesso di costruire – Intervento edilizio diretto
Distanza minima dal confine stradale	DLgs 285/92, DPR 495/92, DM 1444/68
Distanza minima dai confini	H/2 con minimo m 5,00
Distanza minima tra fabbricati	minimo m 10,00
Beneficio pubblico	Come da Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art.6 LR 11/04, assolto sulla base delle opere necessarie alla riqualificazione dell'intero

ambito identificato catastalmente al F. 10, mapp. n° 345-1158-1170-1068. La Scheda Progetto oggetto di trasformazione urbanistica riguarda esclusivamente i mappali 345-1158. Si richiama l'art. 31 – Aree di riqualificazione e riconversione delle NT di PAT, che prevede che *“Gli interventi di riconversione degli impianti produttivi dovranno prevedere idonea caratterizzazione delle aree ai sensi del DLgs 152/2006 e DM 471/99 e bonifica dei luoghi, qualora dalla caratterizzazione si riscontri la presenza di siti potenzialmente inquinati”*, considerando come assolta la corresponsione della quantificazione del beneficio pubblico.

Prescrizioni

1. In tale area la modalità di intervento presuppone l'attuazione con PDC.
2. Il progetto dovrà contenere apposito progetto dell'uso del suolo ed elaborato planivolumetrico con l'organizzazione complessiva dell'area compresa l'individuazione delle masse edificatorie, della viabilità, dei percorsi di accesso e di distribuzione interna, delle aree a standard e delle aree a verde.
3. Il progetto dovrà prevedere l'urbanizzazione completa dell'area con tutte le infrastrutture necessarie (strade, percorsi pedonali, parcheggi, verde, reti tecnologiche, etc.).
4. Il progetto delle aree a "verde" non necessita di compensazione ambientale all'interno dell'ambito d'intervento in quanto non prevede consumo di SAU.
5. L'intervento dovrà prevedere tutte le misure compensative e di mitigazione idraulica con le procedure di calcolo e le modalità operative della valutazione di compatibilità idraulica allegata al presente PI Tematico. L'intervento dovrà comunque essere adeguato ad eventuali prescrizioni aggiuntive del Consorzio di Bonifica e del Genio Civile.
6. Dovrà essere redatta, inoltre, in fase di richiesta del Permesso di Costruire la specifica Relazione Geologica e Geotecnica ai sensi del DM 14 gennaio 2008.
7. Per il rilascio dei titoli abilitativi l'Accordo approvato dovrà essere, comunque, conforme alle NTO di variante.
8. Gli interventi di trasformazione, definiti con l'Accordo, possono essere oggetto di variazioni e modifiche in fase esecutiva di rilascio dei titoli abilitativi senza costituire variante al PI Tematico a condizione che siano rispettati:
 - la Superficie territoriale (St) e la SAU trasformata;
 - la capacità insediativa teorica (superficie coperta max ammessa);
 - il dimensionamento delle aree a standard secondo i minimi di legge;
 - l'obbligo di caratterizzare l'area di intervento per definire la necessità di bonificare
 - le prescrizioni della presente scheda.

COMUNE DI SAN BONIFACIO
Provincia di Verona

P.I.
tematico

ELABORATI DI ACCORDO
DITTA MARINI

Elaborato

DOCUMENTAZIONE
FOTOGRAFICA

N° progr.

04

Progettazione

STUDIO TECNICO
Ing. Denis Sugan

PROGETTISTA URBANISTA
Arch. Emanuela Volta



Sindaco

Responsabile del procedimento

Consulenza

GENNAIO 2019

Comune di San Bonifacio

Provincia di Verona

Piano degli Interventi

Art. 17 LR 11/2004

**ATO
A 3.1**

Denominazione:
**ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO
MARINI**

Ubicazione: **Via Praissola**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



