

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

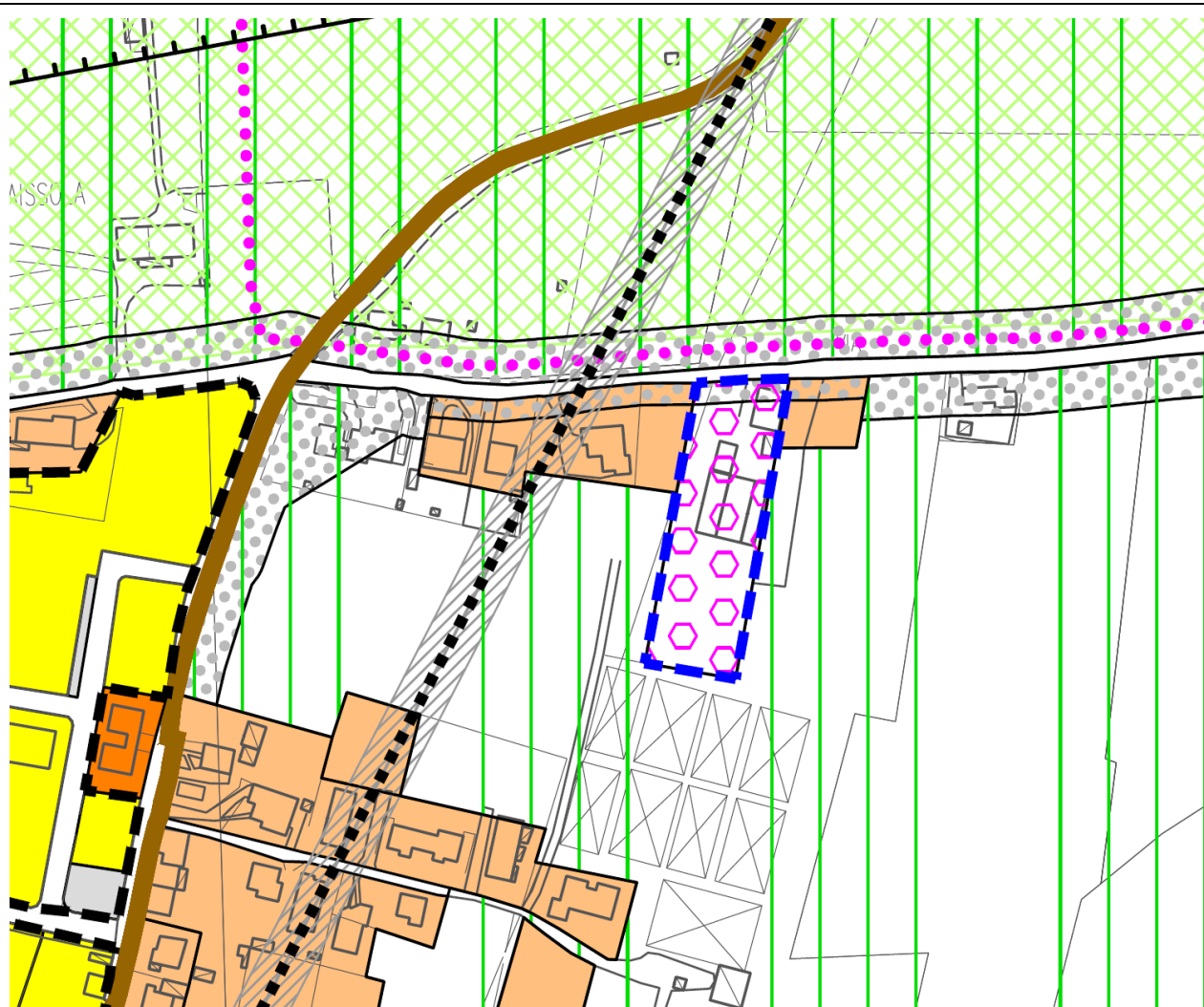
Art. 17 LR 11/2004

**ATO
A 3.1**

Denominazione:
**ACCORDO PUBBLICO-
PRIVATO MARINI**

Ubicazione: **Via Praissola**

STATO VIGENTE

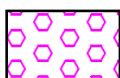


Art. 52
Art. 54
Art. 91



Piano di Recupero
Piano di Riqualificazione e Ristrutturazione Urbanistica

Art. 82



ZTO D3a impianti produttivi isolati

Comune di San Bonifacio

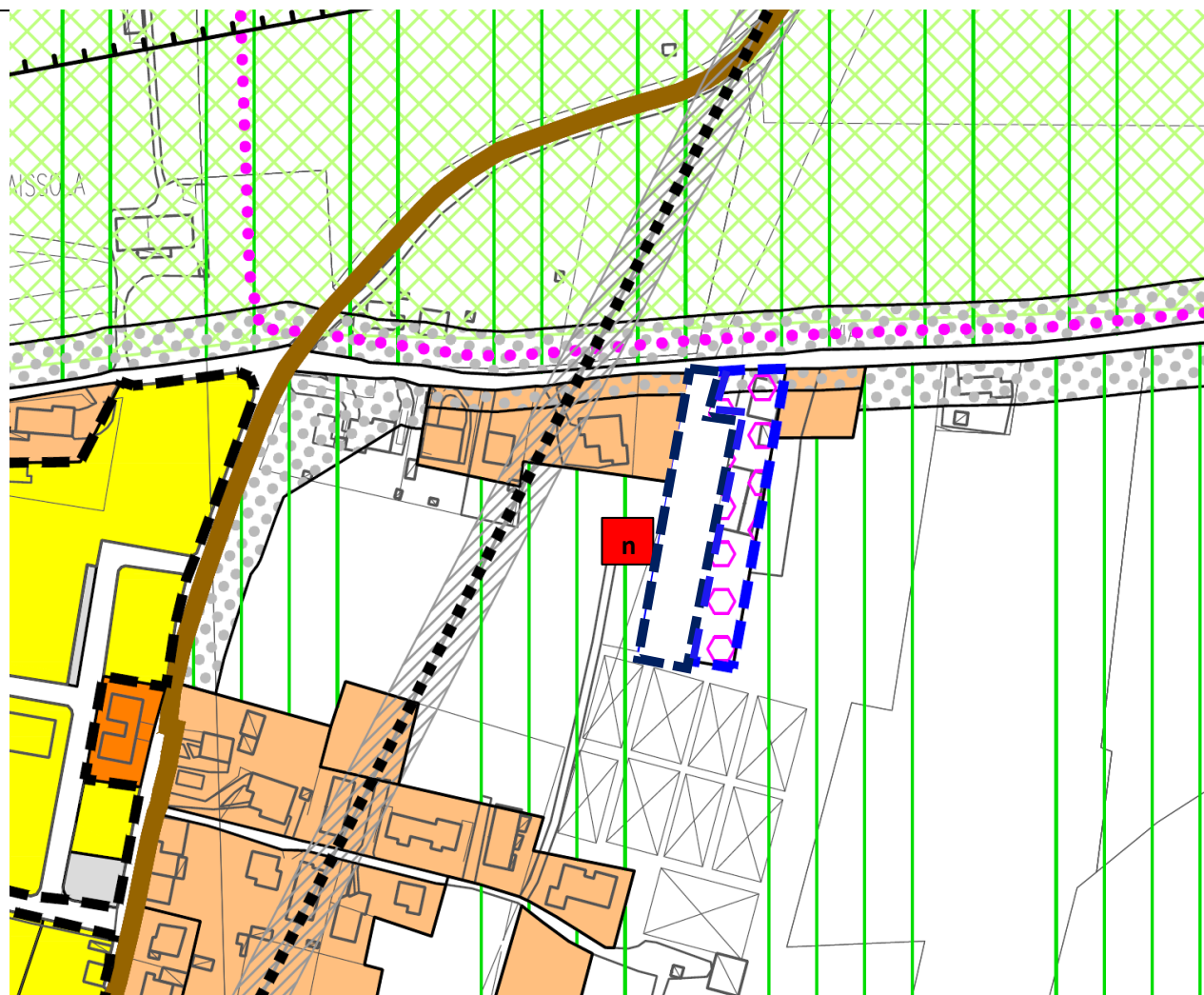
Provincia di Verona

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

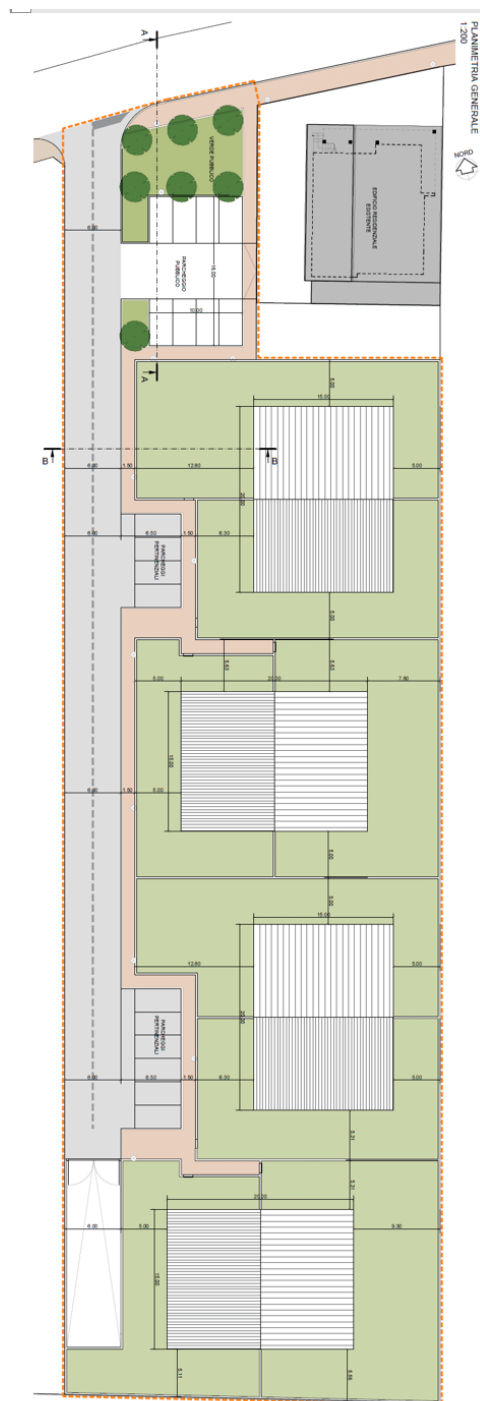
Comune di San Bonifacio
Provincia di Verona

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

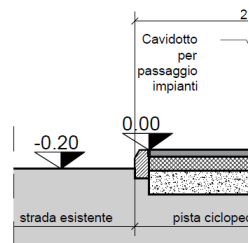
 Parcheggio

 Strade

 Marciapiede
e pista
ciclopedonale

SEZIONE A-A
1:50

illi
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 <i>"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"</i> , 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.