

COMUNE DI SAN BONIFACIO
Provincia di Verona

P.I.
L.R. 11/2004

P.I. TEMATICO ZONA PRODUTTIVA D1c/P1

RIORDINO URBANISTICO FUNZIONALE DELLA PROPRIETÀ PEDROLLO SPA
SOGGETTO AD ACCORDO PUBBLICO PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004
APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.1 del 10.01.2019

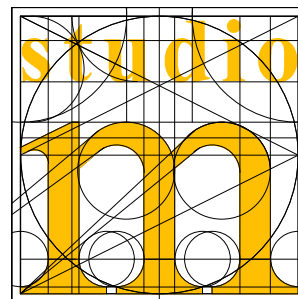
elaborato

RELAZIONE PROGRAMMATICA E DIMENSIONAMENTO

n. progr.

1

PROGETTAZIONE



STUDIO DI PROGETTAZIONE URBANA
TERRITORIALE ED AMBIENTALE

ANDREA MANTOVANI ARCHITETTO

COLLABORATORI

arch. Daniel Mantovani

pian. terr. Katia Brunelli

arch. junior Valentina Mantovani

arch. Mattia Filippini

Via Valpolicella, 58 - 37029 S. Pietro in Cariano - VR
tel 045/7702369

www.mantovanistudio.com mail: a.mantovani@awn.it
PEC: andrea.mantovani2@archiworldpec.it

Sindaco

Dott. Giampaolo Provoli

Responsabile del procedimento

Progettista

Arch. Andrea Mantovani

Approvato con D.C.C. n. del

luglio 2018

RELAZIONE

PREMESSA

Il Comune di San Bonifacio è dotato di Piano Regolatore Comunale formato dal Piano di Assetto del Territorio approvato con deliberazione provinciale n. 172/2016 e dal Piano degli Interventi n.1, approvato con delibera di Consiglio Comunale n.15/2018, nel quale viene demandata a Piani di Intervento tematici e/o varianti al PI, 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, alcune modifiche urbanistiche finalizzate ad uniformare la normativa di intervento sull'intera area di proprietà della ditta PEDROLLO e l'ampliamento della superficie coperta produttiva, secondo i contenuti dell'atto di Accordo ai sensi dell'art. n.6 della L.R. 11/2004 approvato con Delibera di Giunta Comunale n.1 del 10.01.2019 .

INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE

La PEDROLLO S.p.A. è proprietaria o può disporre di una superficie di circa mq 160.000 di zona D1 produttiva nella parte nord del capoluogo di San Bonifacio collocata tra il torrente Alpone e via Villanova, dove impiega circa 500 addetti nella produzione di pompe. Il PAT colloca l'area in ATO P1.1

Il PI n.1 vigente classifica la vasta proprietà aziendale in zona D1c/5 e D1c/6, nei perimetri di zona sono ricomprese anche aree di altre aziende. La proprietà PEDROLLO comprende anche una zona D1a/5 economico produttiva, dove è operante un centro commerciale previsto in trasferimento dal PAT, con relativa area F/4 a parcheggio. La proprietà comprende anche parte della zona produttiva D1c/7, recentemente acquisita, relativa ad una attività dismessa ricompresa in un ambito con obbligo di PUA. L'intera area di proprietà è attraversata da via Fermi che purtroppo divide i vari settori produttivi, ma che di fatto serve la sola azienda PEDROLLO. Si stima una superficie coperta attuale pari a circa il 50% dell'area, salvo più precisi rilievi.

MODIFICHE DI PI

La modifica allo strumento urbanistico prevede la riclassificazione dell'intera proprietà in zona D1c/P1 – Area Pedrollo, Zona economica produttiva di completamento industriale artigianale e commerciale soggetta ad una puntuale e specifica normativa contenente parametri e modalità di intervento e destinazioni ammesse. Di conseguenza, anche per necessità informatiche, vengono enucleate e rinumerate le aree delle zone delle ditte non appartenenti alla PEDROLLO. Il perimetro di obbligo di Piano di Recupero viene ridefinito estrapolando l'area di proprietà PEDROLLO. La normativa di riferimento viene ampliata ed integrata specificando tra l'altro l'ammissibilità di alcune lavorazioni speciali legate alla filiera produttiva, consentendo la realizzazione di volumi con destinazioni anche direzionali oltre che produttive. L'altezza degli edifici produttivi è fissata in m. 18,00 mentre la nuova struttura può raggiungere m.30,00 e prevedere un punto di atterraggio per elicotteri, nel rispetto ovviamente delle distanze e di ogni altro disposto di legge. Viene concesso, con intervento diretto previa presentazione di un Master Plan, al fine di un riordino generale degli impianti e la necessità di realizzare un edificio di rappresentanza un ampliamento, oltre l'indice fondiario, di mq.15.000.

ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

La formazione dell'Accordo Pubblico Privato secondo i principi enunciati nell'art. 6 della L.R. n.11/2004 e fatti propri dalle Linee Guida comunali approvate con Delibera n.103/2016 dalla Giunta deve contenere un rilevante interesse pubblico. Le Linee Guida approvate contengono, inoltre, le tabelle che quantificano il beneficio pubblico e stabiliscono che può essere monetizzato o destinato alla realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico. La PEDROLLO con l'Accordo sottoscritto si impegna a trasferire la grande struttura di vendita ed a perequare economicamente la possibilità di realizzare un ampliamento di mq 15.000 di superficie coperta con altezza massima di m.30,0 e l'accorpamento della superficie stradale e di una modesta superficie a servizi.

DIMENSIONAMENTO

Il presente P.I. tematico prevede un utilizzo della superficie di zona per l'industria-artigianato pari a 15.000 mq, che corrisponde al 3,5% della superficie totale di zona prevista dal PAT (414.899 mq) e del 4,2% della superficie prevista per l'ATO P1.1.

CARICO AGGIUNTIVO INDUSTRIA - ARTIGIANATO				
	PIANO DEGLI INTERVENTI TEMATICO PEDROLLO/2018			
ATO	ZTO	Superficie di zona impegnata PI tematico D1c/P1 mq	Superficie di zona complessiva prevista PAT x ATO mq	Superficie di zona complessiva prevista PAT x ATO ancora disponibile mq
ATO A 1.1 Ambito agricolo pianura meridionale		0	0	0
ATO A 2.1 Ambito di Villabella		0	0	0
ATO A 2.2 Ambito di Locara		0	0	0
ATO A 3.1 Ambito di Prova-Lobia		0	41.496	41.496
ATO R 1.1 Capoluogo San Bonifacio		0	20.000	1.359
ATO P 1.1 Ambito Polo Produttivo SR11	D1c/P1	15.000	353.403	338.403
ATO S 1.1 Ambito misto servizi-agricolo		0	0	0
	TOTALI	15.000	414.899	381.258

CONSUMO DI SUOLO L.R.14/2017

Le aree oggetto dell'Accordo di proprietà della PEDROLLO s.r.l. sono ricomprese nelle Aree di Edificazione Consolidata nell'ATO R1.1 del PAT, e sono all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata individuati ai sensi della L.R.14/2017, talchè non c'è alcun consumo di suolo.

COMPATIBILITA' IDRAULICA

La Variante è accompagnata dallo studio puntuale di Valutazione di Compatibilità Idraulica per il parere del Consorzio di bonifica 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 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 - Stralcio Norme Tecniche Operative di Variante
- 3 – Estratti Tavola n.1 vigente e variante scala 1:5.000
- 4 - Scheda Progetto
- 5 – Studio di Valutazione di Compatibilità Idraulica
- 6 – Relazione VIncA Allegato E