

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

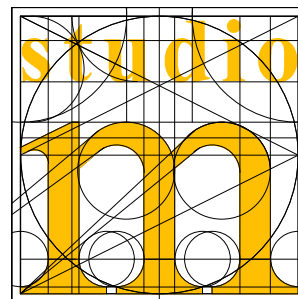
elaborato

SCHEDA PROGETTO

n. progr.

4

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

**ATO
P1.1**

Denominazione:

Ditta PEDROLLO SPA

Ubicazione:

Via Enrico Fermi 7, Capoluogo

SCHEDA PROGETTO

pag. 1

ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

RIORDINO URBANISTICO FUNZIONALE DELL'AREA DI PROPRIETÀ DELLA PEDROLLO SPA

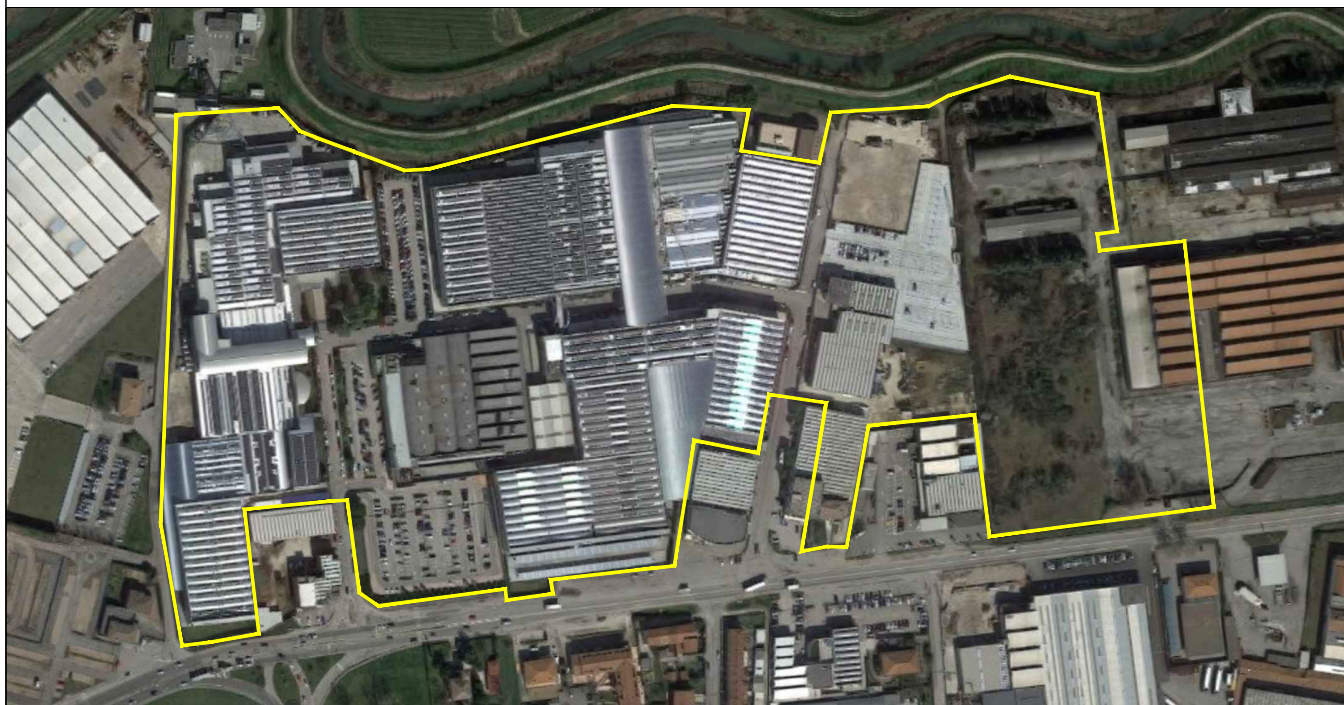
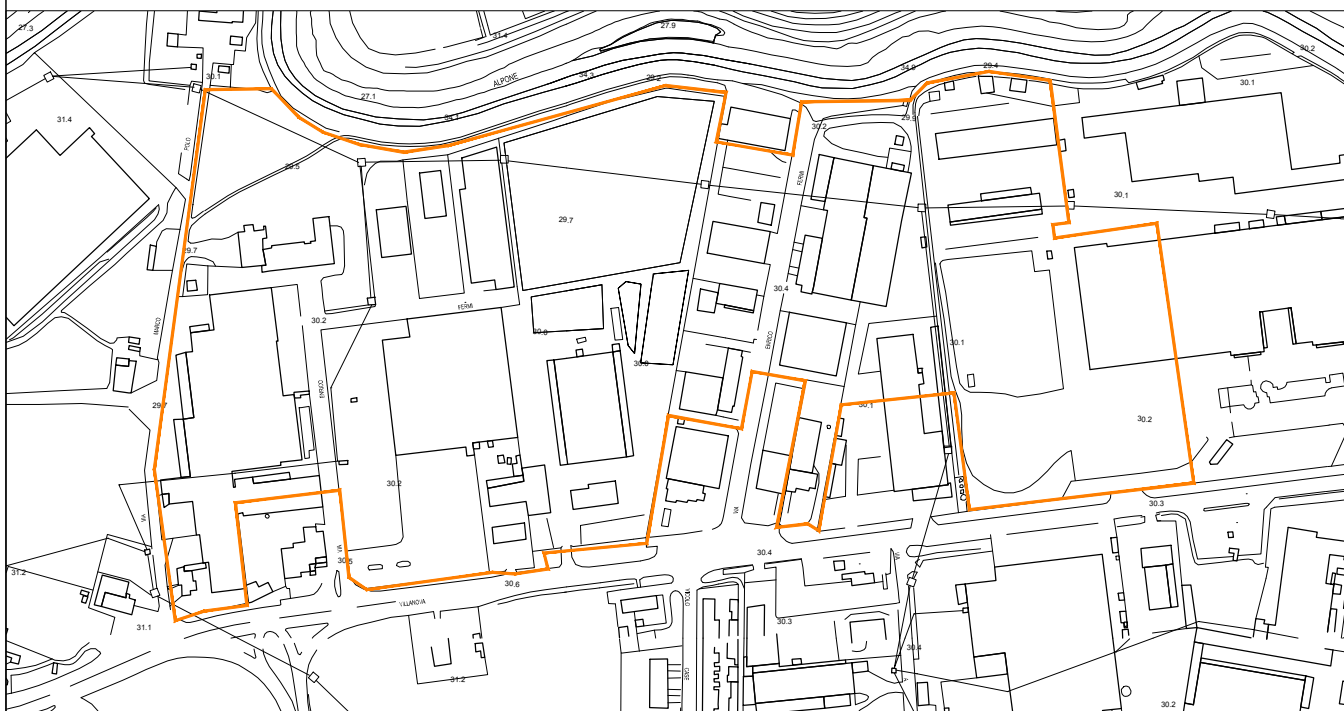
ZTO	ZTO D1c/P1
superficie territoriale	Corrispondente all'ambito di intervento Accordo art.6 L.R. 11/2004
rapporto di copertura	60%
ampliamento ammesso	mq 15.000
altezza max dei fabbricati (eccetto volumi tecnici)	18 ml
altezza max edificio direzionale	30 ml
numero di piani fuori terra (abitazioni)	3
distanza minima dal confine stradale	secondo Nuovo Codice della Strada D.Lgs. 285/1992, DPR 495/1992 e DM 1444/1968 ed autorizzazioni degli Enti proprietari o gestori
distanza minima dai confini	H/2 con minimo 5,0 ml
distanza minima tra fabbricati	minimo 10 ml - D.M. 1444/68
modalità di intervento	intervento diretto convenzionato
destinazioni d'uso	come da Accordo art. 6 L.R. 11/2004
superficie minima a servizi	Art. 6 e art. 59 delle NTO
beneficio pubblico	come da Accordo art. 6 L.R. 11/2004
superficie scoperta minima a verde	5%
superfici scoperte permeabili (sono comprensive di quelle a verde e possono comprendere anche le superfici a standard non impermeabilizzate)	10%

Prescrizioni

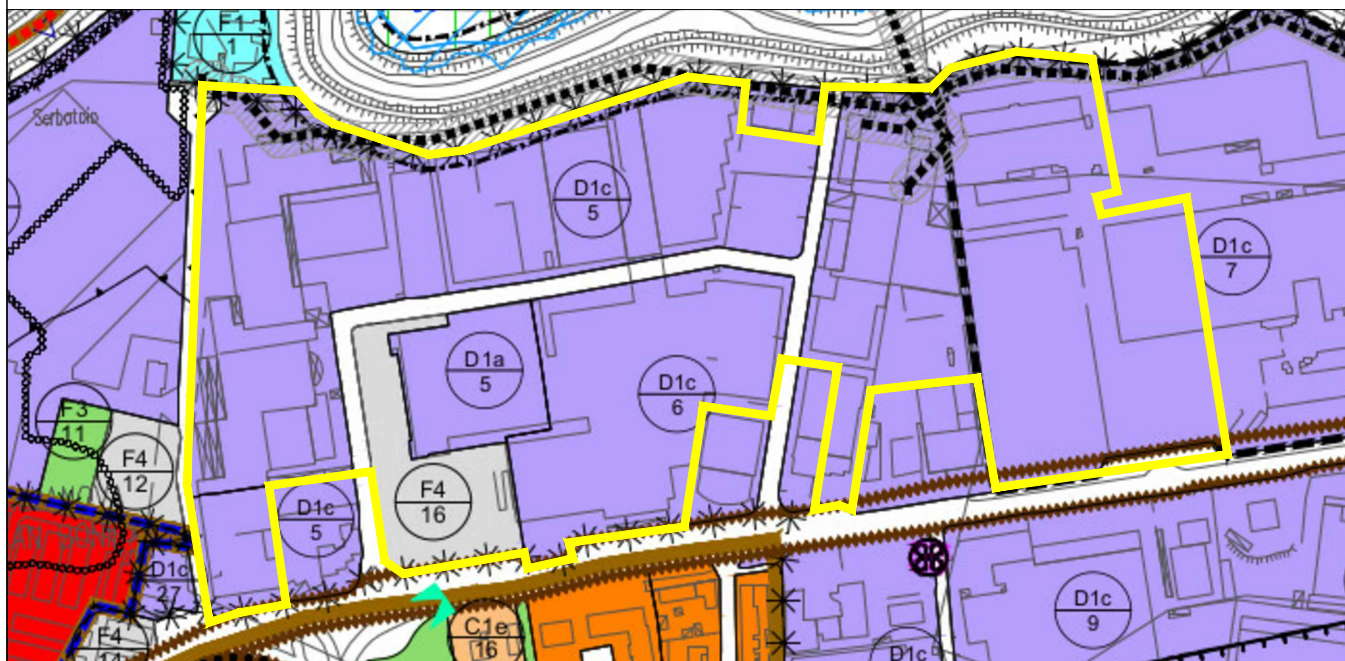
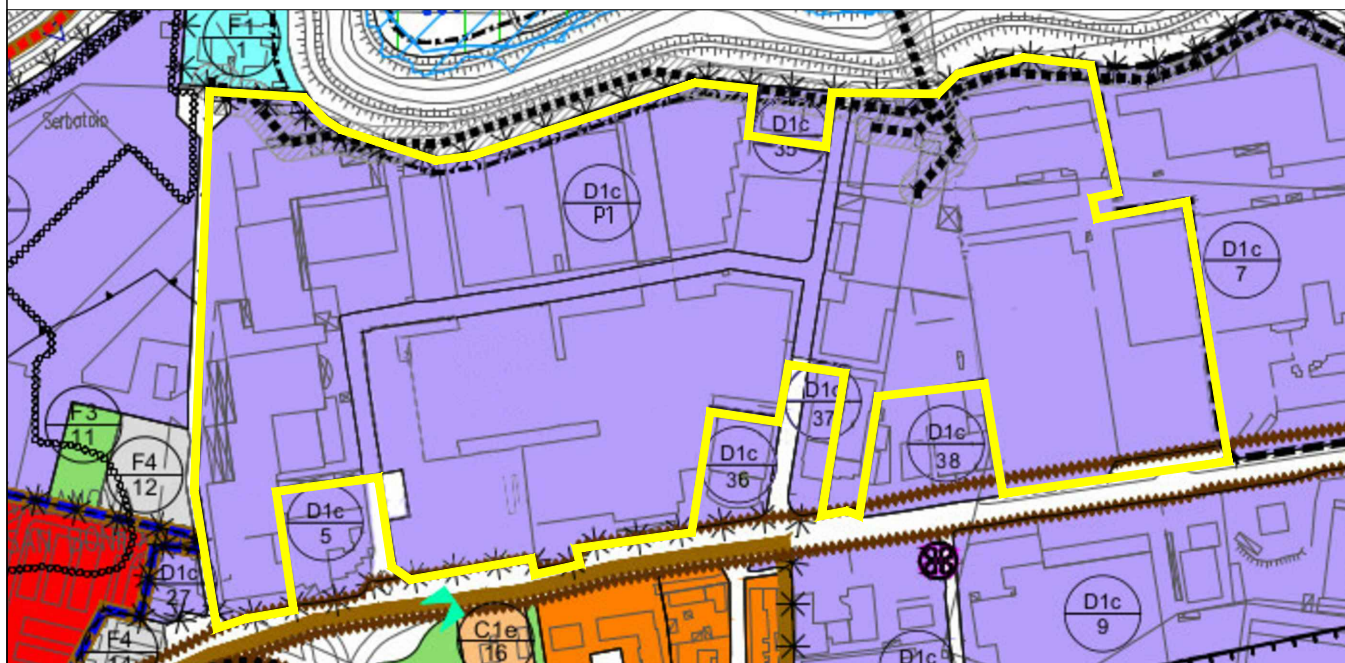
Le prescrizioni sono contenute nelle Schede Progetto seguenti.

**ATO
P1.1**Denominazione:
Ditta PEDROLLO SPA
Ubicazione:
Via Enrico Fermi 7, Capoluogo**SCHEDA PROGETTO**

pag. 2

ORTOFOTO**ESTRATTO CTRN - scala 1:5000****DESCRIZIONE STATO DI FATTO**

Trattasi di un'area di circa mq 160.000 posta in Capoluogo tra il Torrente Alpone e Via Villanova di proprietà della PEDROLLO SPA, dove svolge la propria attività impiegando circa 500 addetti. L'area è suddivisa in varie Zone urbanistiche, con la presenza di un centro commerciale, previsto dal PAT in ricollocazione, ed è attraversata da via Enrico Fermi, che divide i vari settori produttivi. La PEDROLLO SPA ha recentemente acquisito anche una porzione dell'ex area Perlini. Rimangono esterne alla proprietà solo alcune attività con accesso diretto da Via Villanova.

ESTRATTO P.I. VIGENTE - scala 1:5000**ESTRATTO P.I. PUNTUALE - scala 1:5000****DESCRIZIONE**

L'ambito di proprietà della PEDROLLO SPA comprende le Zone D1c/5, 6 ed una porzione della Zona D1c/7. Ha inoltre nella propria disponibilità la zona D1a/5 e l'area a parcheggio F4/16. La modifica riclassifica l'intero ambito di proprietà, oggetto di riordino urbanistico funzionale, come zona D1c/P1.

Vengono enucleate a parte le attività esterne alla proprietà classificandole come D1c/5, D1c/35, D1c/36, D1c/37 e D1c/38 in quanto non contigue. Viene ridefinito il perimetro del Piano Urbanistico Attuativo per la Zona D1c/7.

**ATO
P1.1**Denominazione:
Ditta PEDROLLO SPA
Ubicazione:
Via Enrico Fermi 7, Capoluogo**SCHEMA PROGETTO**

pag. 4

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

- 1) Insediamenti produttivi industriali, artigianali, di deposito e commerciali;
- 2) Strutture, infrastrutture ed impianti tecnologici di servizio alle aziende e/o di interesse collettivo:
 - uffici di consulenza, commerciale e tecnica
 - incubatori dedicati all'azienda con programmi per accelerare lo sviluppo
 - direzionale come uffici, sportelli bancari e servizi amministrativi
 - centri congressi e attività di ristoro
 - mostre permanenti e temporanee
 - attività di formazione e specializzazione professionale
 - attrezzatura per sedi rappresentative ed istituzionali
 - attrezzature per l'associazionismo, il tempo libero, nursery, sanitarie, lo sport e lo spettacolo
 - altre attività economico produttive assimilabili.
- 3) Residenze per il proprietario o il personale di custodia, secondo le prescrizioni previste all'art.71 delle NTO di PI;
- 4) Destinazione commerciale conseguente all'attività specifica dell'azienda, fino al 50% della superficie utile dell'intero complesso eccetto il commercio al minuto.

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

Intervento edilizio diretto secondo i parametri e le modalità contenuti negli elaborati di Accordo Pubblico Privato in attuazione della presente Scheda Progetto.

In tale area gli interventi contenuti nell'atto di Accordo sottoscritto è subordinato alla redazione, da parte del privato, di un Piano Volumetrico generale unitario, che dovrà contenere apposito progetto dell'uso del suolo con l'organizzazione complessiva dell'area compresa l'individuazione delle masse edificatorie, della viabilità di disimpegno interna, di accesso esterna e delle aree a standard. Il Master Plan dovrà contenere, inoltre, un apposito piano delle aree a verde che prevede la compensazione ambientale all'interno dell'ambito di intervento secondo quanto indicato nell'articolo dell'articolo 61 delle presenti N.T.O.

PRESCRIZIONI

Le aree a servizi potranno rimanere in proprietà privata a condizione che sugli stessi venga posto il vincolo di destinazione d'uso pubblico. In questo caso il vincolo dovrà essere registrato ed allegato in sede di rilascio del Permesso a Costruire.

Le aree a standard dovranno rispettare i minimi previsti all'art. 31 L.R. 11/2004 in riferimento alla superficie della Zona e delle destinazioni d'uso ammesse.

Compatibilità idraulica

Devono essere ottemperate le prescrizioni del Genio Civile e del Consorzio di Bonifica competenti in ordine alle misure compensative e di mitigazione idraulica con le procedure di calcolo e le modalità operative impartite nel parere di nulla osta.