

COMUNE DI SAN BONIFACIO
Provincia di Verona

P.I.
L.R. 11/2004

P.I. TEMATICO ZONA D2d/1

MODIFICA PERIMETRI ED INSERIMENTO DI UN CENTRO INTEGRATO DI SERVIZIO
INTERVENTO SOGGETTO AD ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004
APPROVATO CON DELIBERA DI GIUNTA COMUNALE N.171/2018

elaborato

RELAZIONE PROGRAMMATICA E DIMENSIONAMENTO

n. progr.

1

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

Progettista

Arch. Andrea Mantovani

Adottato con D.C.C. n. del

maggio 2018

PREMESSA

Il Comune di San Bonifacio è dotato di Piano Regolatore Comunale (PRC) formato dal Piano di Assetto del Territorio (PAT) approvato con deliberazione provinciale n. 172/2016 e dal Piano degli Interventi n.1 di Allineamento approvato con delibera di Consiglio Comunale n.15/2018 con modeste azioni di ispessimento dell'area urbana consolidata esistente.

La Relazione programmatica del Piano degli Interventi n.1 vigente demanda a successivi P.I. anche tematici e/o puntuali l'attivazione, anche per temi, delle azioni e delle direttive del PAT.

Il presente Piano degli Interventi Tematico per la zona D2d/1, a seguito della sottoscrizione di un Accordo Pubblico Privato prevede la creazione di una zona D2e/1.1, la modifica di alcune previsioni urbanistiche e l'inserimento di un Centro Integrato di Servizio per consentire la realizzazione di una multisala cinematografica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E NORMATIVO DELLA D2d/1

La ditta MAXI DI s.r.l. è proprietaria di un'area di circa mq 60.000 posta all'ingresso ovest del capoluogo di San Bonifacio contenuta tra la rotatoria in uscita dal casello autostradale, la bretella di collegamento con la Strada Provinciale n.38 Porcilana, la ex Statale n.11, il torrente Alpone e la linea ferroviaria MI/VE .

L'area è classificata dallo strumento urbanistico vigente come ZTO D2d/1 economico produttiva di espansione Commerciale, Direzionale ed Artigianale, comprese le grandi strutture di vendita e i parchi commerciali.

L'area è stata riclassificata con una apposita variante al PRG approvata con DGRV n.3530 del 06.11.2007, ed è oggetto del PUA "ZTO D2/d – AREA EST " approvato con DCC n.37 del 01.12.2008 convenzione Rep129875 del 18.12.2008.

Il PAT colloca l'area nelle aree consolidate del ATO P1.1, ed il Piano degli Interventi n.1 conferma la classificazione riportando nelle prescrizioni normative quanto espresso in sede di approvazione della variante di PRG dalla Regione ed il parere dell'ente competente in materia di tutela idraulica. La zona purtroppo è interessata marginalmente, nella parte sud - ovest, dalla fascia di rispetto generata da un

allevamento esistente nelle vicinanze.

L'articolo 71 delle Norme Tecniche Operative di PI n.1 vigente, che regola il sistema economico-produttivo comunale, specifica che le attrezzature per lo spettacolo, cinema e teatri, devono essere previste all'interno di "Centri Integrati di Servizio".

La previsione dei "Centri Integrati di Servizio" viene demandata a Piani di Intervento tematici e/o varianti al PI con l'attivazione obbligatoria di Accordo Pubblico Privato.

Gli elaborati grafici del PI n.1 vigente per la Zona D2d/1 evidenziano, inoltre, alcune indicazioni non allineate con il PUA in essere e con gli accordi intercorsi con l'ente proprietario dell'ex Statale 11, in particolare la previsione di una rotatoria sulla bretella di collegamento tra l'uscita del casello autostradale e la strada Provinciale n.38 e la collocazione dei collegamenti con la viabilità e la fascia di rispetto stradale.

MODIFICHE DI PI

Il presente PI suddivide la zona D2d/1 prevedendo, sull'area interessata dal rispetto dell'allevamento, una zona D2e/1.1 destinata alle sole attività artigianali ed industriali, in continuità con la zona D2e/1 già presente ad ovest della bretella di collegamento con la strada provinciale n.38 "Porcilana".

La Scheda Progetto specifica, introdotta dal presente PI, disciplina gli interventi in Zona D2d/1 inserendo anche il "Centro Integrato di Servizio" che prevede tra le molteplici destinazioni anche le strutture per lo spettacolo ed intrattenimento (cinema e teatri), mentre per la nuova zona D2e/1.1 vengono ammesse solo destinazioni industriali ed artigianali.

La normativa consente di utilizzare, per evitare spreco di suolo e considerata la contiguità tra le zone D2d/1 e D2e/1.1, la medesima viabilità e di assolvere gli obblighi di legge per il raggiungimento della quota di standard da prevedersi per le due zone indipendentemente dai perimetri dei rispettivi ambiti. Sarà possibile inoltre assolvere le prescrizioni fatte dall'ente competente in materia di tutela idraulica in forma unitaria.

I collegamenti con la viabilità sono ricollocati, secondo gli accordi raggiunti con l'ente proprietario dell'ex Statale n.11 sulle piazzole a parcheggio esistenti e si elimina la rotatoria prevista che faceva parte di un progetto superato. Per quanto riguarda la

distanza delle costruzioni dal confine stradale vengono demandate alle condizioni previste dal Codice della Strada, previo parere dell'ente proprietario o gestore. L'altezza ammessa degli edifici da costruire viene portata a m.18,00, fuori terra da calcolarsi dalla quota di riferimento posta sul sedime stradale della rotatoria, e la quota di imposta delle costruzioni non potrà essere inferiore alla quota del piano di campagna naturale.

ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

L'articolo 71 "Il sistema economico produttivo" delle Norme Tecniche Operative di PI n.1 obbliga l'attivazione di un accordo ai sensi dell'art. 6 della LR n.11/2004 per prevedere "Centri Integrati di Servizio" all'interno dei quali sono ammesse, tra le altre destinazioni d'uso innovative, le attrezzature per lo spettacolo (cinema, teatri etc.).

Il citato articolo 6 recita che i comuni possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Il concetto è più volte ribadito nelle Linee Guida approvate dalla Giunta comunale con delibera n.103/2016. La MAXI DI s.r.l., è anche proprietaria del compendio immobiliare storico denominato "Ex Zuccherificio", soggetto a Piano di Recupero, le cui opere di compensazione ambientale devono essere realizzate nella vicina area verde comunale. La ditta, nell'Atto di Accordo sottoscritto, si impegna a costruire una Sala Polifunzionale da utilizzarsi per attività aggregative di complessivi mq.100, di superficie lorda calpestabile, nella area verde pubblica unitamente alle opere di mitigazione ambientale. Inoltre, una volta restaurata la ciminiera, elemento di archeologia industriale, previa convenzione con il comune, a consentirne la visita a gruppi per attività culturali didattiche.

CONSUMO DI SAU E DIMENSIONAMENTO

Trattandosi di semplici adeguamenti cartografici e di ampliamento di destinazioni d'uso senza modifiche ai parametri di intervento di una Zona già soggetta a PUA convenzionato non c'è consumo di suolo e non si incide sul Dimensionamento.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

Il presente PI non modifica i parametri di intervento della zona, si redige perciò un asseveramento di non necessità di valutazione idraulica.

VIncA DGR 1400/2017

Il PI è accompagnato dalla Relazione di VIncA ai sensi del punto 23 comma 2.2 della DGR 1400/2017 e dall'Allegato E .

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 - Asseveramento di non necessità di compatibilità Idraulica
- 6 – VIncA Allegato E