

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

SCHEDA PROGETTO

n. progr.

4

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

Comune di San Bonifacio

Provincia di Verona

anno 2018

Piano degli Interventi

art. 17 L.R. 11/2004

**ATO
P1.1**

Denominazione:

Ditta MAXI DI srl

Ubicazione:

Via Villanova, Capoluogo

SCHEDA PROGETTO

pag. 1

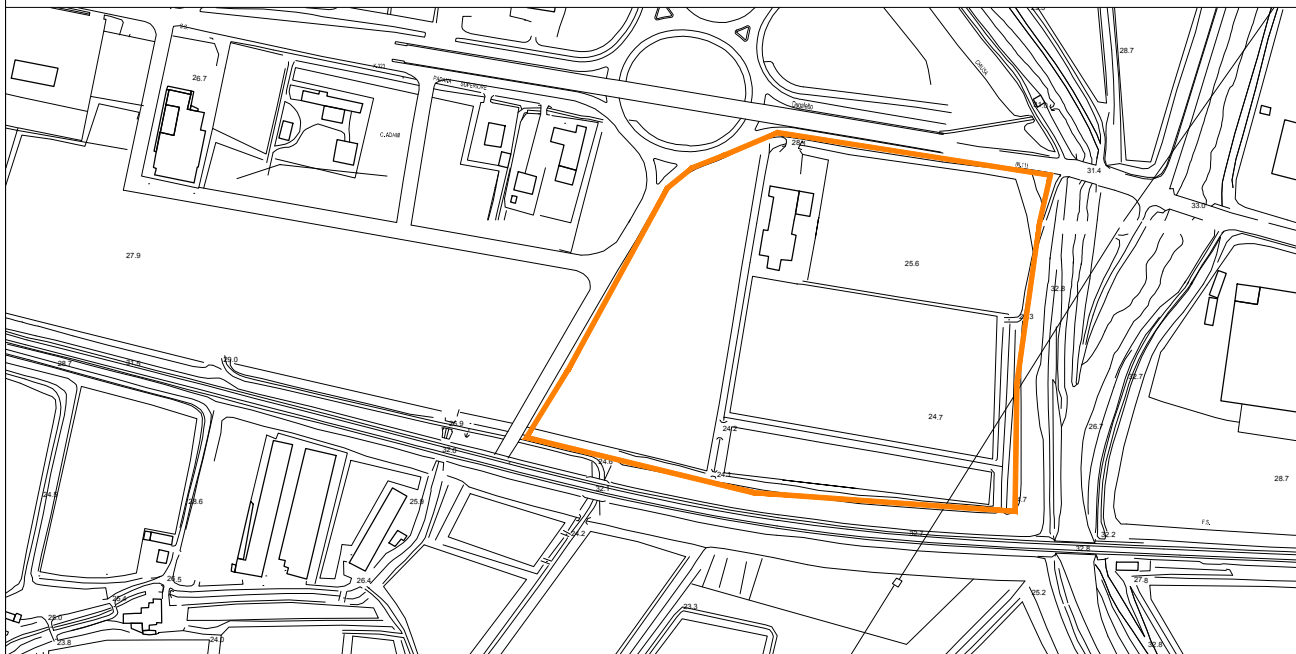
ACCORDO PUBBLICO PRIVATO - DITTA MAXI DI S.R.L.

INSERIMENTO CENTRO INTEGRATO DI SERVIZIO E MODIFICA PERIMETRI DI ZONA D2d/1 e D2e/1.1

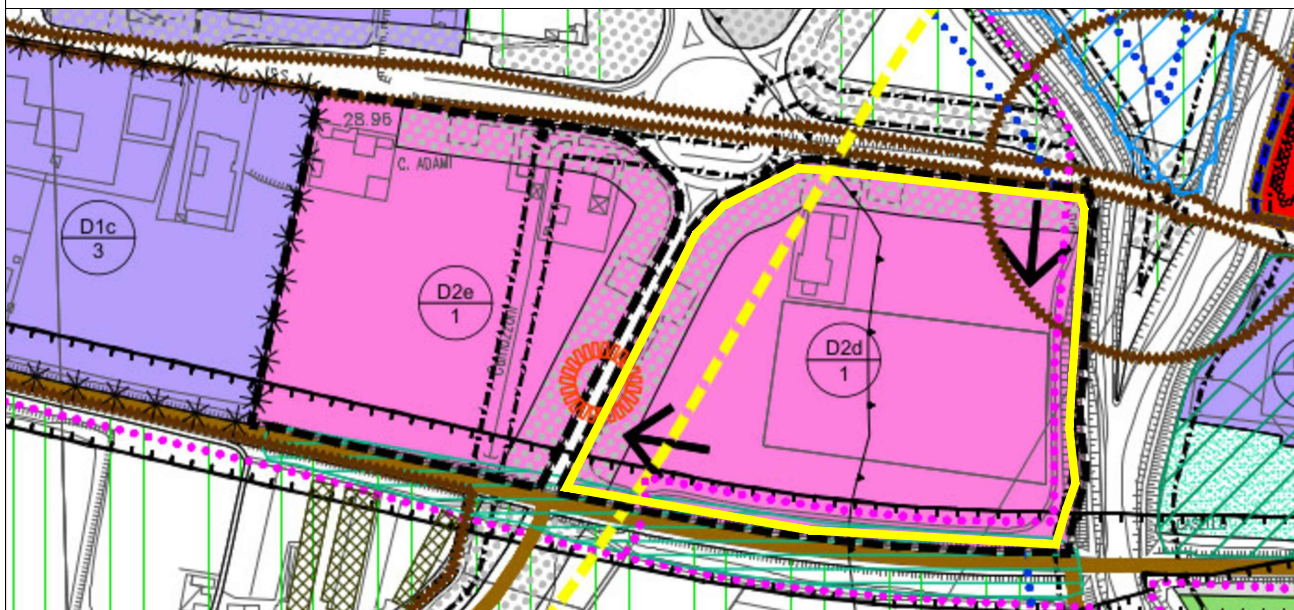
ZTO	ZTO D2d/1 e D2e/1.1
superficie territoriale	Corrispondente ambito di intervento PUA convenzionato
rapporto di copertura	60%
altezza max dei fabbricati (eccetto volumi tecnici)	18 ml
numero di piani fuori terra (abitazioni)	3
distanza minima dal confine stradale	secondo Nuovo Codice della Strada D.Lgs. 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	PUA
destinazioni d'uso zona D2d/1	commerciale, direzionale, artigianale e centro integrato di servizi
destinazioni d'uso zona D2e/1.1	artigianale, industriale
superficie minima a servizi	Art. 6 e art 59 delle NTO di P.I. E' ammessa la collocazione degli standard di legge delle due ZTO, per le diverse destinazioni d'uso indipendentemente dai perimetri di ambito
beneficio pubblico	come da Accordo art. 6 L.R. 11/2004
superficie scoperta minima a verde	10%
superfici scoperte permeabili (sono comprensive di quelle a verde e possono comprendere anche le superfici a standard non impermeabilizzate)	15%

Prescrizioni

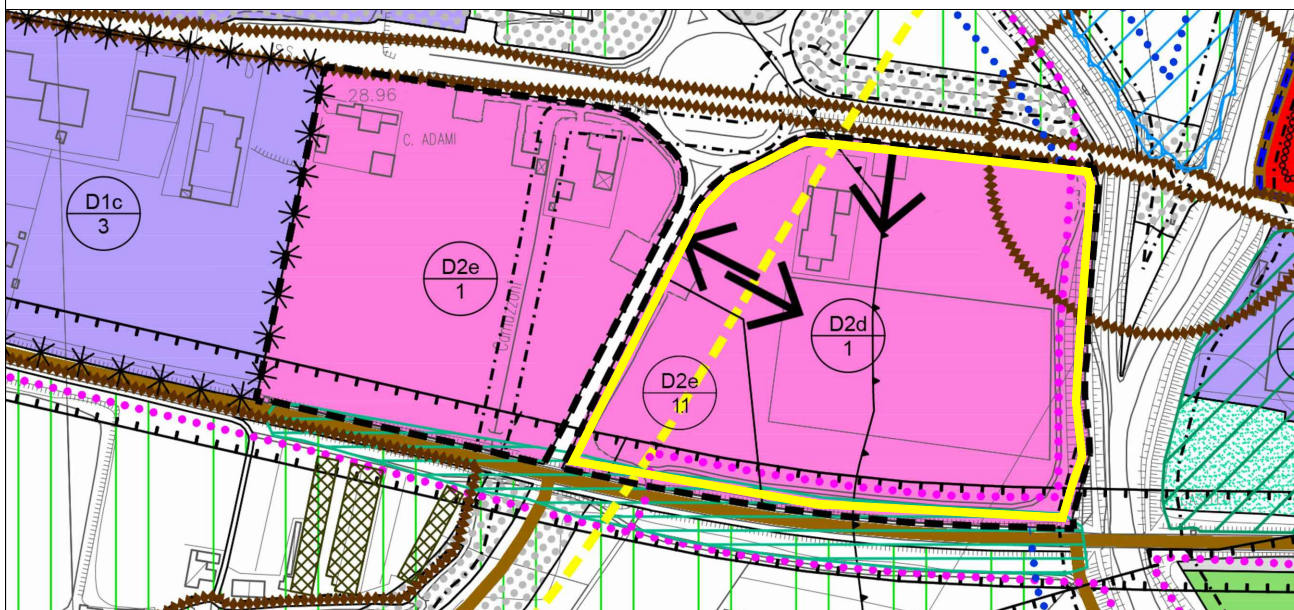
Le prescrizioni sono contenute nelle Schede Progetto seguenti.

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

Trattasi di un'area di circa mq 60.000 posta all'ingresso ovest del Capoluogo confinante con la ex Statale n.11, la rotatoria di uscita del casello autostradale, la bretella di collegamento con la Provinciale 38 Porcilana, la ferrovia Milano Venezia ed il Torrente Alpone. L'area è inoltre interessata dal rispetto di un allevamento esistente nelle vicinanze. Il terreno è completamente pianeggiante e privo di coltivazioni. L'attività esistente partecipa alla trasformazione.

ESTRATTO P.I. VIGENTE - scala 1:5000

L'area è classificata come Zona D2d/1 con destinazione commerciale e direzionale, dove sono ammesse anche grandi strutture di vendita ed è oggetto del PUA "ZTO D2/d - Area Est" approvato con DCC n.37 del 1.12.2008. Lo strumento urbanistico vigente riporta sull'area una fascia di rispetto stradale, sia in riferimento alla ex Statale 11, sia alla bretella di collegamento con la Porcilana, di ml 30. L'accessibilità dalla viabilità esistente è collocata ai margini nord-est e sud-ovest della zona, ed è prevista una rotatoria tra le Zone D2d/1 e D2e/1 sulla bretella.

ESTRATTO P.I. VARIANTE - scala 1:5000

Si suddivide l'area in Zona D2d/1 e D2e/1.1, dove sono ammesse solo destinazioni artigianali ed industriali. Quest'ultima ricade interamente sulla superficie interessata dal rispetto dell'allevamento. Gli accessi sono previsti dalle piazzole di parcheggio esistenti. L'accesso dalla bretella di collegamento con la Porcilana può avvenire in entrata e in uscita verso destra, mentre è prevista la sola entrata dall'ex Statale 11. Viene eliminata la previsione della rotatoria. Si demanda al nulla osta dell'ente gestore il rispetto delle distanze dalla viabilità.

Comune di San Bonifacio

Provincia di Verona

anno 2018

Piano degli Interventi

art. 17 L.R. 11/2004

**ATO
P1.1**

Denominazione:

Ditta MAXI DI srl

Ubicazione:

Via Villanova, Capoluogo

SCHEDA PROGETTO

pag. 4

NORME OPERATIVE SPECIFICHE PER LA ZONA D2d/1 e ZONA D2e/1.1**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ZONA D2d/1:**

- 1) Insediamenti di carattere commerciale direzionale, comprese le grandi strutture di vendita e i parchi commerciali;
- 2) Insediamenti artigianali;
- 3) Strutture, infrastrutture ed impianti tecnologici di servizio alle aziende e/o di interesse collettivo;
- 4) Residenze per il proprietario o il personale di custodia per le unità commerciali secondo le prescrizioni previste all'art.71 delle NTO di PI.
- 5) Centro integrato di Servizio:
 - uffici di consulenza
 - direzionale come uffici, sportelli bancari e servizi pubblici
 - centri congressi e attività di ristoro
 - attrezzature per l'associazionismo, il tempo libero, lo sport e lo spettacolo (cinema e teatri)
 - centro servizi per l'auto
 - autorimesse di uso pubblico e privato
 - poliambulatori e farmacie.

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE ZONA D2e/1.1:

- 1) Attività artigianali e industriali tradizionali con relativi uffici ed altri spazi per attività connesse di servizio e di supporto (depositi, magazzini, spazi destinati al personale, mensa quant'altro necessario);
- 2) Attività artigianali ed industriali di tipo innovativo (logistico, centri di ricerca applicata etc.);
- 3) Alloggio per il proprietario o custode fino ad un volume massimo di 500 mc per unità produttiva.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Area già oggetto di Piano Urbanistico Attuativo convenzionato e l'intervento dovrà avvenire sempre con PUA secondo i parametri, le prescrizioni e le modalità contenuti negli elaborati di Accordo.

PRESCRIZIONI - AREE A STANDARD

L'area risulta già oggetto della localizzazione di una Grande Struttura di Vendita prima dell'entrata in vigore della L.R. 50/2012, comunque l'intervento dovrà rispettare le superfici a standard urbanistici previste dall'articolo 31 della L.R. 11/2004 in riferimento alla superficie territoriale per la zona D2e/1.1, e alla superficie lorda di pavimento da realizzarsi per la zona D2d/1, per questa deve essere inoltre rispettato quanto previsto dalla L.R. 50/2012 e dal regolamento di attuazione. E' possibile utilizzare la medesima viabilità ed assolvere gli obblighi di legge per il raggiungimento della quota di standard da prevedersi per le due zone indipendentemente dalla perimetrazione dei rispettivi ambiti. Le destinazioni ammesse dal Centro Integrato di Servizio dovranno prevedere le relative aree a servizi richieste dagli enti competenti. Potranno essere comunque concesse nuove superfici, per le destinazioni ammesse dal Centro Integrato di Servizio, previa delibera di Giunta Comunale. La dotazione degli standard previsti dall'art.31 della L.R. 11/2004 potrà essere assolta anche con parcheggi inseriti in edifici multipiano, il cui piano di imposta non dovrà essere inferiore al piano campagna naturale (quota assoluta 24,70 s.l.m.).

La superficie del volume di invaso, da prevedere secondo il parere di compatibilità idraulica per assolvere gli obblighi per l'intera area, e il sedime della pista ciclabile saranno collocati nella posizione più idonea indipendentemente dai perimetri di ZTO, e le aree potranno essere utilizzate come standard e rientrare nello scomputo degli oneri di urbanizzazione.

La quota di imposta delle costruzioni non potrà essere a quota inferiore dell'attuale piano di campagna naturale e l'altezza sarà calcolata in riferimento alla quota di caposaldo posta sulla sede stradale della rotatoria. Dovranno essere ottenuti i nulla osta dell'ente proprietario o gestore della viabilità e della linea ferroviaria. L'accessibilità deve essere realizzata dalle piazzole di parcheggio esistente con accesso da entrambe mentre in uscita solo dalla bretella di collegamento con la porcilana.

NORME OPERATIVE ZONA D2d/1**ALTEZZE**

I vani residenziali abitabili devono avere un'altezza minima di m 2,7. Le abitazioni non possono essere realizzate in edifici separati dalle strutture produttive. Nell'ambito dell'altezza massima degli edifici produttivi, possono essere ricavati più piani, le cui altezze devono rispettare i minimi previsti dalla legge secondo le destinazioni ammesse.

ATTREZZATURE PER LO SPETTACOLO - MULTISALA CINEMATOGRAFICA

La superficie utile della multisala cinematografica, visto la varietà delle funzioni, sarà calcolata per ogni piano, escludendo le aree per attività commerciali. I vani ad altezza doppia per le sale di proiezione saranno computati una sola volta, mentre non saranno computati gli spazi privi di solaio non calpestabili anche se coperti (cavedi e corti interne).

La superficie della multisala, calcolata con le modalità descritte, non concorre alla determinazione del calcolo delle aree a standard di cui all'art.31 L.R. 11/2004, ma dovranno essere previsti 1 posto macchina ogni 4 posti a sedere.

Compatibilità idraulica

Si riportano le prescrizioni contenute nel parere del Dirigente del Distretto Idrogeologico Adige Garda, prot. 356604/2005:

- formazioni di un adeguato sistema di raccolta e convogliamento delle acque meteoriche proprie della nuova area di urbanizzazione, che prevede l'adozione di tutte le misure e i dispositivi compensativi atti a ristabilire l'equilibrio idrologico del bacino, prevedendo un volume di invaso di almeno 2900 mc;
- evitare il caso di volumi depressi rispetto al punto di scarico, nel qual caso si verificherebbe un riempimento e la successiva necessità di scolo meccanico;
- dovrà essere previsto che tutte le superfici scoperte, quali percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno, (elementi grigliati, autobloccanti in calcestruzzo, ecc);
- per le superfici destinate a viabilità, parcheggi, accessi carrabili etc lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà prevedere anche il trattamento delle acque di prima pioggia, cioè quelle corrispondenti ai primi 5 mm di ogni evento meteorico;
- ogni modalità di smaltimento delle acque dovrà rispettare quanto previsto dal decreto legislativo 11 maggio 1999, n.152.