

COMUNE DI SAN MARTINO B.A.
Provincia di Verona

P.I.
L.R. 11/2004

PIANO DEGLI INTERVENTI N.9 TEMATICO

ZONA D3/3 MODIFICA ACCORDO PUBBLICO PRIVATO n.12

elaborato

**STRALCIO NORME TECNICHE
OPERATIVE - VARIANTE**

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

Il Comune

Responsabile del procedimento

Progettista

Arch. Andrea Mantovani

agosto 2021

ACCORDO PUBBLICO PRIVATO n.12 - DITTA BUSSINELLO S.R.L.
ZONA D3/3 - MODIFICA PARAMETRI DI INTERVENTO

ZTO	ZTO D3/3
superficie territoriale	mq 12.281 (Fg. 8, mapp.li 243, 292)
superficie coperta max. realizzabile	25% del lotto e comunque non superiore a mq 2.700
superficie vendita max. M.S.V.	minore o uguale a mq 2.500
altezza max dei fabbricati	7,0 ml (eccetto volumi tecnici)
numero di piani fuori terra	1 (è ammesso il piano interrato)
distanza minima dal confine stradale	Codice della strada, D.Lgs. 285/92, D.P.R. 495/92
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	P.U.A.
destinazioni d'uso	commerciale, direzionale, ristorazione ed impianto distribuzione carburanti (sono ammesse le M.S.V. con superficie di vendita minore o uguale a mq 2.500)
superficie minima a servizi	dotazioni minime di aree servizi secondo le destinazioni d'uso, come previsto dalla L.R. 11/2004 e dalle NTO di PI L'area a parcheggio prevista per la M.S.V. è calcolata al netto delle corsie di accesso
beneficio pubblico	come da Atto unilaterale
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

- Dovrà essere prevista idonea azione di mitigazione ambientale in corrispondenza del Canale Rosella con adeguate piantumazioni arboree.
- Dovrà essere opportunamente progettata l'organizzazione funzionale e la fruibilità degli spazi scoperti (verde, parcheggi, percorsi, viabilità urbana).
- L'accessibilità alle aree dovrà essere valutata e assentita dal Comando di Polizia Urbana Locale.
- Si dovranno conseguire tutti i permessi e le autorizzazioni degli Enti competenti interessati.
- Si dovrà ottemperare alla specifica normativa di settore per l'impianto di distribuzione dei carburanti.

NORME OPERATIVE ZONA D3/3

DESTINAZIONI D'USO AMMESSE:

- 1) Insediamenti di carattere direzionale e commerciale. E' ammessa una MSV con superficie di vendita inferiore o uguale a mq 2500;
- 2) ristorazione, ricreative e di servizio alla persona;
- 3) Impianti di distribuzione carburanti, centro servizi per l'auto.

Le destinazioni d'uso devono soddisfare i relativi standard urbanistici minimi di Legge ed ottenere i rispettivi permessi e nulla osta degli Enti preposti al controllo, ULSS, Vigili del Fuoco, ecc.

MODALITÀ DI INTERVENTO

Piano Urbanistico Attuativo, secondo i parametri contenuti negli elaborati allegati all'Atto Unilaterale d'Obbligo in attuazione della presente scheda. Il PUA potrà apportare modifiche alla distribuzione delle aree e dei volumi nel rispetto dei parametri senza fare Variante al PI, anche in adeguamento al progetto esecutivo del potenziamento della infrastruttura stradale in fase di redazione da parte della Società Autostrade.

PRESCRIZIONI

Le aree a standard dovranno rispettare quanto previsto dalla Legge e dallo strumento urbanistico, se più restrittivo, in relazione alle superfici per ogni destinazione prevista in progetto. L'accessibilità al nuovo intervento dovrà ottenere l'approvazione del competente settore viabilità del Comune.

Compatibilità idraulica

Si riportano le prescrizioni contenute nel parere di Compatibilità Idraulica del Genio Civile di Verona, prot. n. 568083/2010.

- data la notevole variabilità idrogeologica che caratterizza il territorio del Comune di SMBA, laddove si determini un coefficiente di permeabilità maggiore di 10^{-3} m/s potranno essere adottati sistemi di infiltrazione facilitata, ma dovranno essere comunque garantiti volumi di invaso pari al almeno il 50% del volume di laminazione determinato;
- come previsto dalle DGR n.3636/2002 e n.2948/2009, la progettazione definitiva delle opere atte a garantire l'invarianza idraulica sarà sviluppata nell'ambito del progetto;
- sono da evitare volumi di invaso depressi rispetto al punto di scarico;
- è d'obbligo la realizzazione delle misure compensative rispettando quanto previsto nello studio di compatibilità idraulica e prescritto nei pareri del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta e del Genio Civile;
- si deve prevedere che tutte le superfici scoperte, quali parcheggi, percorsi pedonali e piazzali, siano pavimentate utilizzando accorgimenti tecnici che favoriscano l'infiltrazione delle acque nel terreno (elementi grigliati, etc);
- gli studi e l'indicazione progettuale preliminare delle misure compensative relative al PI saranno esaminati dall'Ufficio del Genio Civile di Verona, mentre il progetto definitivo da svilupparsi in fase attuativa delle previsioni di Piano dovrà essere valutato dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta.