

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

RELAZIONE PROGRAMMATICA E DIMENSIONAMENTO

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

RELAZIONE

PREMESSA

Il comune di San Martino Buon Albergo è dotato di P.R.C. formato dal P.A.T., approvato con D.G.R. 1785/2011 e dal Piano degli Interventi "Conformativo" approvato con D.C.C. n.64/2012 e modificato con alcune varianti successive.

La società BUSSINELLO s.r.l., proprietaria di un'area di mq 12.281, collocata nell'ampio polo produttivo commerciale-direzionale presente attorno al casello autostradale di VR-Est, ha sottoscritto nel 2017 un Accordo pubblico privato Scheda n.12, ai sensi della L.R.11/2004 per la realizzazione di un complesso polifunzionale, completo di impianto di carburante, per una superficie coperta massima di mq 901 con 3 piani fuori terra ed altezza massima di m 11,00.

La modifica di variante prevede la revisione dell'Accordo sottoscritto, consentendo una superficie coperta massima di mq 2.700 (22% dell'area) uguale alla dimensione già autorizzata di mq 901 per tre piani, e consentire la realizzazione di una Media Struttura di Vendita con superficie di vendita non superiore a mq 2.500.

PROPRIETA' E SUPERFICI DI INTERVENTO

La BUSSINELLO s.r.l. è proprietaria di un'area identificata al catasto terreni del comune di San Martino Buon Albergo al fg.8 mappali 243 e 292, di superficie catastale di mq 12.281, posta nel quadrante ovest del territorio comunale.

INQUADRAMENTO URBANISTICO TERRITORIALE

L'area, oggetto del PI è contenuta tra la grande rotatoria formata alla congiunzione tra Viale del Lavoro con la strada di collegamento con il casello autostradale VR-EST ed il corso d'acqua Rosella.

Il PAT inserisce il lotto nelle "Aree di Urbanizzazione Consolidata Produttiva" e negli "Ambiti di Urbanizzazione Consolidata" della variante al PAT, redatta ai sensi della L.R.14/2017" Contenimento del consumo di suolo", del ATO P1.1 - Ambito Produttivo.

Il PI redatto ai sensi della L.R.50/2012 ricomprende l'area all'interno del perimetro del "Centro Urbano" definito con le caratteristiche di cui all'art.3 comma 1, lettera m) della predetta L.R.50/2012.

L'area, non ancora attuata, è classificata dal PI vigente come ZTO D3/3 "economico - produttiva direzionale e commerciale" e normata dall'Accordo Pubblico Privato Scheda n.12 ed è parte integrante del grande distretto produttivo direzionale, commerciale sorto attorno al casello autostradale di VR/EST.

L'Accordo, il cui Atto Unilaterale è stato sottoscritto presso il Notaio Carbone rep. n.27943/2017, ammette la realizzazione di un complesso con una superficie coperta massima di mq 901, per tre piani fuori terra con altezza non superiore a m 11,00 con destinazione commerciale ed attività connesse alla ristorazione e un impianto di distribuzione carburanti.

MODIFICHE DI PROGETTO

la revisione dell'Accordo prevede l'adeguamento nelle N.T.O. del PI vigente della Scheda n.12, che disciplina gli interventi ammessi e le modalità di attuazione dell'area.

Le modifiche prevedono sostanzialmente la possibilità di realizzare un complesso per una superficie coperta di mq 2.700, uguale alla superficie precedentemente realizzabile sui tre piani ammessi. Le destinazioni d'uso rimangono invariate, ma viene ammessa una Media Struttura di Vendita con superficie di vendita inferiore a mq 2.500.

Permangono tutti gli obblighi inerenti alla previsione e realizzazione delle aree a servizi nelle dimensioni minime previste dalla L.R.11/2004, e dalle norme comunali in riferimento alle strutture commerciali. L'altezza massima ammessa del complesso è di m 7,00, ad un solo piano fuori terra, con l'eccezione degli impianti tecnici, è comunque ammesso l'eventuale piano interrato. L'edificazione dovrà distare m 20,00 dall'unghia arginale del fosso Rosella e rispettare le norme del Codice della Strada.

L'intervento è soggetto alla approvazione di un P.U.A. che potrà apportare modifiche alla distribuzione delle aree a standard e del volume, nel rispetto dei parametri previsti, senza fare variante al P.I., anche in adeguamento al progetto del potenziamento della infrastruttura stradale in fase di redazione da parte della Società Autostrade.

AREE A SERVIZI E RETI TECNOLOGICHE

L'intervento dovrà prevedere gli standard a parcheggi e verde nel rispetto dei limiti previsti per legge e dalle norme comunali per le destinazioni ammesse. L'accesso utilizza un ponte sul canale Rosella che si collega con viale del Lavoro che comunque dovrà essere concordato con il settore viabilità del comune.

Le aree a servizi saranno attrezzate con idoneo impianto di illuminazione con una decina di punti luce e rete di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. Le superfici a verde pertinenziale a confine con la viabilità saranno dotate di quinta alberata. Le aree a servizi saranno vincolate ad uso pubblico e la gestione e manutenzione saranno a carico esclusivo della Bussinello S.R.L..

Il P.U.A. dettaglierà nello specifico le modalità costruttive ed i materiali delle opere relative agli standard ed alle reti tecnologiche fognatura, acquedotto, elettrico e gas nel rispetto dei pareri e nulla osta degli enti competenti. L'ottenimento dei pareri, gli allacciamenti e gli eventuali potenziamenti, se richiesti dagli enti gestori, saranno a carico della proprietà.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

L'Atto Unilaterale sottoscritto nel 2017 conteneva un evidente interesse pubblico consistente nella cessione di un'area e realizzazione di un'opera pubblica, impegni già assolti, ora la revisione dell'Accordo prevede l'impegno della proprietà a compensare per le modifiche una ulteriore perequazione.

CONSUMO DI SUOLO L.R.14/2017

Il lotto oggetto di Variante è ricompreso nelle Aree di Edificazione Consolidata nel ATO P1.1 del PAT, ed è all'interno degli Ambiti di Urbanizzazione Consolidata individuati ai sensi della L.R.14/2017, talchè non c'è alcun consumo di suolo.

DIMENSIONAMENTO

Il P.I. vigente nell'ambito dell'Accordo 12 prevede già di realizzare circa mc.10.000, la modifica utilizza ulteriori mc 9.000 per mq 1.800.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA E SISMICA

La Variante è accompagnata dallo studio puntuale di compatibilità idraulica per il parere del Consorzio di Bonifica competente e del Genio Civile e dalla Asseverazione della non necessità della Valutazione Sismica ai sensi dell'Allegato A della D.G.R. 899/2019.

VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE e VInCA

La Variante sarà oggetto di Valutazione di Compatibilità Ambientale ai sensi della D.G.R. 61/2020, con una parte relativa alla VInCA ai sensi della DGR 1400/2017.

QUADRO CONOSCITIVO

Successivamente alla definitiva approvazione del P.I. 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 della documentazione di progetto ha tenuto conto della struttura del PI vigente in modo da non presentare criticità e si sviluppa nei seguenti elaborati:

- - Relazione Programmatica e Dimensionamento
- - Estratto Norme Tecniche Operative di Variante
- Tavole 1:5000 e 1:2000 variante.