

COMUNE DI SAN BONIFACIO
Provincia di Verona

PAT
LR 23 Aprile 2004 n.11

PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

NORME TECNICHE

2015

GRUPPO PROGETTAZIONE PAT

REGIONE VENETO - DIREZIONE URBANISTICA

UFFICIO DI PIANO COMUNALE

DIRIGENTE AREA TECNICA: **ING. FRANCO VOLTERRA**
ARCH. ROSSANA FORIGO
ARCH. VALERIA BAU'
P.I. ANTONIO CURTI
SIG.RA MARIANGELA PEROTTI

PROGETTAZIONE

STUDIO ARCHITETTURA E URBANISTICA
VALENTINO GOMITOLO ARCHITETTO

Collaboratori:
Chiara Bonamini
Gianantonio Zorzella

QUADRO CONOSCITIVO

ABITAT SISTEMI INFORMATIVI TERRITORIALI S.R.L.

STUDIO GEOLOGICO

DOTT. GEOL. SIMONE DAL FORNO

STUDIO AGRONOMICICO - VINCA

STUDIO BENINCA'

VAS

DOTT. P.A. GIACOMO DE FRANCESCHI

COMPATIBILITA' IDRAULICA

ING. MAURO RESENTERRA

Il Progettista Urbanista:

Arch. Valentino Gomitolo

Il Sindaco:

Il Segretario Comunale:

- previsione di nuove strutture turistico-ricettive all'interno dell'area urbana consolidata residenziale con azioni di ristrutturazione e riqualificazione o in generale in adiacenza all'area urbana consolidata. Il PI valuterà nell'ambito della riqualificazione di edifici esistenti anche nel territorio aperto la possibilità di prevedere strutture turistico ricettive a servizio del turismo visitazionale e del turismo rurale per la valorizzazione e la fruizione del territorio.
- Il PI potrà modificare gli indici edificatori nelle aree urbane consolidate esistenti destinate alla residenza, alle attività produttive e ai servizi.
- Il PI valuta la compatibilità delle funzioni presenti nelle aree di urbanizzazione consolidata, diverse da quelle prevalenti (produttiva o residenziale) e conseguentemente ne definisce la disciplina:
 - trasferimento/eliminazione per le funzioni incoerenti/incompatibili;
 - mantenimento con riqualificazione e mitigazione degli impatti rispetto alle funzioni contigue, per le funzioni che possono essere rese compatibili o il cui effetto di disturbo può essere schermato;
 - consolidamento e possibilità di ulteriore integrazione e sviluppo per le funzioni compatibili.

Art. 31 Aree di riqualificazione e riconversione

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Rif.: Tav.4 – Carta della trasformabilità

Le aree di riqualificazione e riconversione sono parti del tessuto insediativo che hanno bisogno di rigenerazione o sono, di fatto, interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale attuale, aventi un ruolo determinante nella trama urbana e per la vita sociale della comunità.

Le aree di riqualificazione e riconversione sono:

- aree funzionali alla riqualificazione delle polarità urbane, aventi anche caratteri storico-architettonici ed ambientali da tutelare e valorizzare;
- aree funzionali alla riconversione dei tessuti produttivi, ritenuti ormai incongrui con i caratteri urbani ed ambientali del contesto circostante;
- aree coinvolte in progetti che determineranno un'evoluzione ed aggiornamento delle strutture;
- aree con strutture non più adeguate alla funzione svolta;
- aree con attività dimesse ed in situazione di degrado;
- aree occupate da attività in atto non compatibili con il contesto circostante.

Prescrizioni e Vincoli

- Il PAT prevede la riqualificazione e la riconversione dell'area occupata dal complesso dell'ex-ospedale dismesso nel Capoluogo da destinare ad area a servizi di carattere collettivo e luoghi di centralità urbana. L'intervento di riqualificazione e riconversione di tale area dovrà essere assoggettato in sede di PI ad un Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.
- Il PAT prevede interventi di riconversione e ristrutturazione di un'area a servizi attualmente destinata all'istruzione di primo ordine e grado in Via Fiume lungo la strada provinciale per Lonigo. Il PAT prevede la riconversione di tale area con destinazione residenziale adeguata al contesto adiacente con la conseguente rilocalizzazione della sede scolastica in un'area più idonea e, comunque, contigua all'edificato urbano esistente della frazione.
- Il PAT individua un'area urbana degradata nel quartiere Praissola in cui sono presenti edifici residenziali di edilizia economico popolare. Per tale area il PAT prevede la riqualificazione e la rigenerazione urbana sostenibile attraverso un processo integrato di riqualificazione fisica degli spazi pubblici e degli spazi abitativi e di riqualificazione sociale ed economica.
- Il PAT individua e conferma l'area di riqualificazione della programmazione urbanistica previgente, assoggettata a strumento urbanistico attuativo obbligatorio di iniziativa privata (Piano di Recupero), posta nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria. L'area, al cui interno sono presenti fabbricati produttivi dismessi e una vecchia fornace, verrà riconvertita in residenziale e attività compatibili alla stessa con il recupero e la riqualificazione della fornace a destinazione pubblica. Tali destinazioni risultano più consone rispetto al contiguo contesto urbano esistente.
- Il PAT individua nel Capoluogo lungo Corso Venezia un'area, denominata Piazzetta Cavour da assoggettare a riqualificazione urbana e riordino edilizio, in quanto presenta condomini degli anni '60 che presentano caratteri formali inadeguati e dissonanti al valore di centralità urbana che il luogo possiede. La sua qualità intrinseca è dovuta al fatto che l'area è situata lungo l'arteria principale del centro urbano di San Bonifacio ed è funzionale anche alle principali attività pubbliche e a quelle economico, sociali e culturali esistenti nel capoluogo.
- Il PAT individua nel Capoluogo immediatamente a Sud del Polo Ospedaliero dell'Est Veronese "G. Fracastoro" un'area turistico-ricettiva attualmente dismessa da riqualificare e destinare ad attività turistico-ricettive e altre attività di supporto e attività commerciali e direzionali.
- Il PAT individua in località Praissola un'area da riqualificare e riconvertire attualmente occupata da un'attività produttiva isolata in zona impropria. Tale attività non risulta

congrua al contesto circostante e, pertanto, dovrà essere trasferita in aree economico-produttive specializzate mentre l'area sarà destinata alla residenza.

- Il PAT individua nel centro abitato di Lobia un'area da riqualificare e riconvertire attualmente occupata da un'attività produttiva dismessa. Il PAT prevede la riconversione di tale area con destinazione residenziale adeguata al contesto urbano adiacente e al centro storico situato nelle immediate vicinanze.
- Il PAT individua nel cuore del centro abitato del Capoluogo un'area da riqualificare e riconvertire attualmente occupata dalla sede scolastica di un istituto di livello superiore. Il PAT prevede la riconversione di tale area con destinazione residenziale e attività compatibili alla stessa consone e funzionali al contesto urbano adiacente.
- Gli interventi di riconversione degli impianti produttivi dovranno prevedere idonea caratterizzazione delle aree ai sensi del DLgs 152/2006 e DM 471/99 e bonifica dei luoghi, qualora dalla caratterizzazione si riscontri la presenza di siti potenzialmente inquinati.
- In assenza di uno strumento urbanistico attuativo efficace sono ammessi esclusivamente interventi sugli edifici esistenti nei limiti di cui alla lett. a) e b) comma 1, art.3 del DPR 380/2001; modifiche delle destinazioni d'uso sono consentite purché compatibili con le destinazioni previste nell'ambito di intervento.
- Gli interventi di trasformazione sono subordinati a PUA.
- Devono rispettarsi le disposizioni date per gli ATO e sistemi di ATO di cui al successivo Titolo VI.

Direttive

- Il PI può individuare ulteriori aree di riqualificazione e riconversione, oltre a quelle già individuate dal PAT, a seguito di successivi approfondimenti ed analisi del territorio.
- Il PI:
 - precisa l'ambito delle aree di riqualificazione e riconversione, in coerenza con le indicazioni del PAT;
 - indica gli strumenti attuativi e le modalità di trasformazione urbanistica del territorio, garantendo il coordinamento degli interventi urbanistici, disciplinando le destinazioni d'uso e valutando anche le possibilità di operare con programmi complessi, o di applicare gli strumenti della perequazione urbanistica, del credito edilizio e della compensazione urbanistica, definendone gli ambiti e i contenuti;
 - a norma dell'art.36 della LR 11/2004, la demolizione di opere incongrue, elementi di degrado, o conseguenti ad interventi di miglioramento della qualità urbana ricadenti nell'area di cui al presente articolo e finalizzata a conseguire obiettivi di tutela, determina il riconoscimento di un credito edilizio;

- prevede un insieme sistematico di interventi al fine della riqualificazione dell'area, con la progettazione del sistema della viabilità e con l'individuazione delle aree a standard, fissando i parametri quantitativi per gli interventi.

Art. 31.1 Ambito di riqualificazione e risanamento paesaggistico della Frazione di Villabella

Rif. Legislativo: LR 11/2004

Rif.: Tav.4 – Carta della trasformabilità

La Frazione di Villabella, collocata nella parte nord-occidentale del territorio comunale e a Sud della SR11 e del tracciato ferroviario, è costituita da un nucleo insediativo residenziale compatto, in cui sono inseriti, anche, il contesto figurativo della villa veneta Villa Gritti, la zona dei laghetti artificiali, utilizzati come impianti di pesca sportiva e un parco acquatico.

Il PAT assoggetta il sito di Villabella ad un processo di riqualificazione e risanamento al fine di una valorizzazione paesaggistica ed ambientale, quale bacino di risorse per il mantenimento e lo sviluppo della biodiversità.

Il PAT prevede la riqualificazione del centro abitato di Villabella e della zona dei laghetti artificiali, al fine di creare un vasto parco, una sorta di "polmone verde" con una maggiore fruizione pubblica per scopi naturalistici, culturali e di svago.

Il PAT prevede la riqualificazione della viabilità interna del centro abitato di Villabella, che attualmente sopporta il traffico pesante di attraversamento.

Il PAT, inoltre, per le discariche dismesse esistenti conferma e promuove il processo di riqualificazione già in atto con studi specifici di analisi ambientale.

Prescrizioni e Vincoli

- Il PAT demanda in sede di PI ad un progetto specifico dell'Amministrazione Comunale (masterplan) la riqualificazione e il risanamento paesaggistico della Frazione di Villabella nel suo complesso per una maggiore fruizione pubblica che dovrà prevedere:
 - La rivitalizzazione del centro abitato di Villabella con una maggiore fruizione pubblica dell'ambito paesaggistico dei laghetti artificiali, attraverso nuovi tracciati di collegamento ciclopedonale dalla Frazione al Capoluogo, all'area a servizi degli impianti sportivi "Cittadella dello Sport" e la connessione ai percorsi naturalistici e paesaggistici lungo i torrenti Alpone e Chiampo e lungo il Fiume Tramigna.
 - La riqualificazione della sede stradale e il riordino della circolazione della viabilità interna del centro abitato con la riqualificazione del verde pubblico e la realizzazione di aree a parcheggio.