



7



8



9



10

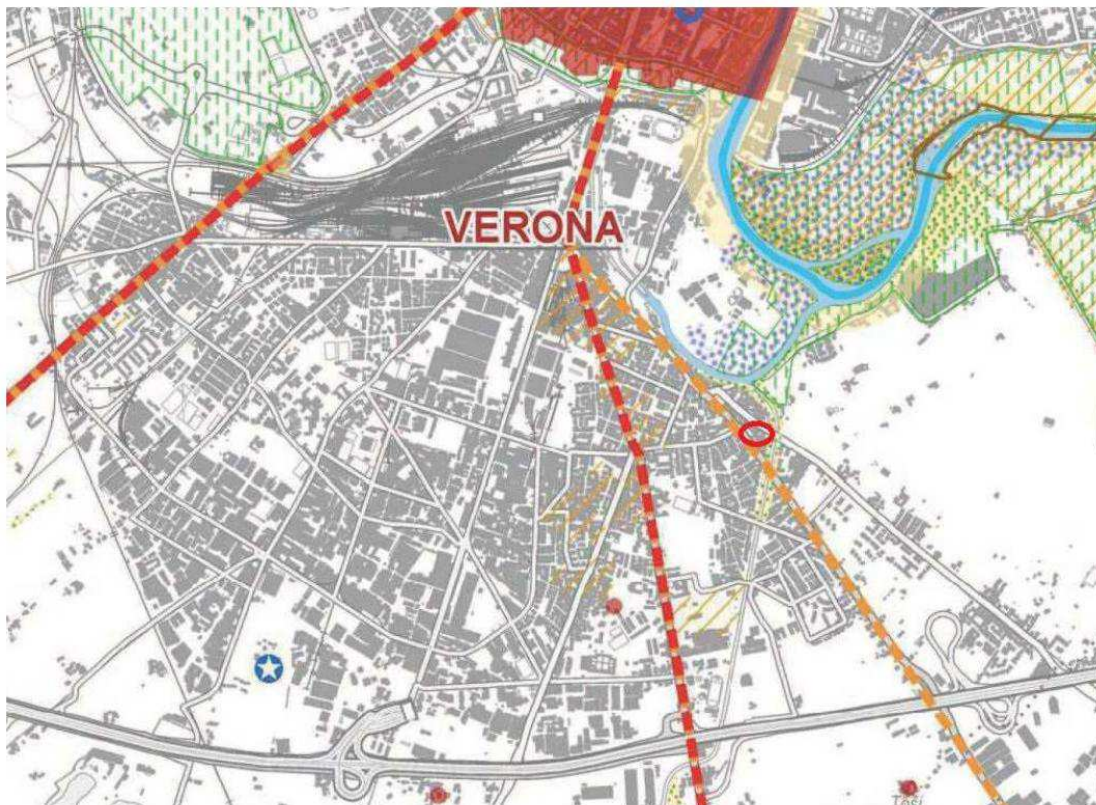


5. INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

- Inquadramento territoriale: il P.T.C.P. di Verona



INDIVIDUAZIONE AREA D'INTERVENTO



16

LEGENDA

AREE SOGGETTE A TUTELA

-  Area di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/04 art. 136 - ex L. 1497/39) (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)
-  Aree tutelate per Legge (D.Lgs 42/04 art. 142 - ex L. 431/85):
-  Territorio contermino ai laghi 300 m (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)
-  Montagna eccedente 1600 m s.l.m. (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)
-  Territorio coperto da foreste e boschi (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)
-  Vincolo dei corsi d'acqua (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)
-  Zona di interesse archeologico (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)
-  Zona di interesse archeologico (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)
-  Fiume, torrente e corso d'acqua vincolato (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)
-  Fiume, torrente e corso d'acqua parzialmente vincolato (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)
-  Area soggetta a vincolo idrogeologico (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)
-  Area soggetta a vincolo forestale (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)
-  Area protetta di interesse locale individuata dalla Regione (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)
-  Area protetta di interesse locale (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)
-  Classificazione del vincolo sismico (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7):
-  Medio-alta
-  Bassa
-  Irrilevante

RETE NATURA 2000

-  Sito di Importanza Comunitaria (SIC) (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)
-  Zona di Protezione Speciale (ZPS) (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)

PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE

-  Parco istituito (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)
-  Riserva istituita (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)
-  Ambito per l'istituzione di riserve archeologiche regionali (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)
-  Ambito per l'istituzione di parchi e riserve naturali regionali (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)
-  Area di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza provinciale (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)
-  Area di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza degli enti locali (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)
-  Zona umida (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)
-  Centro storico maggiore (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10)
-  Centro storico minore (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10)
-  Tracciati storico-testimoniali:
-  Strada romana (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10)
-  Strada statale Lombardo-Veneta (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10)
-  Area a pericolosità idraulica (PAI) (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)
-  Area a pericolosità idrogeologica (PAI) (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)
-  Zona Militare (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)



INDIVIDUAZIONE AREA D'INTERVENTO

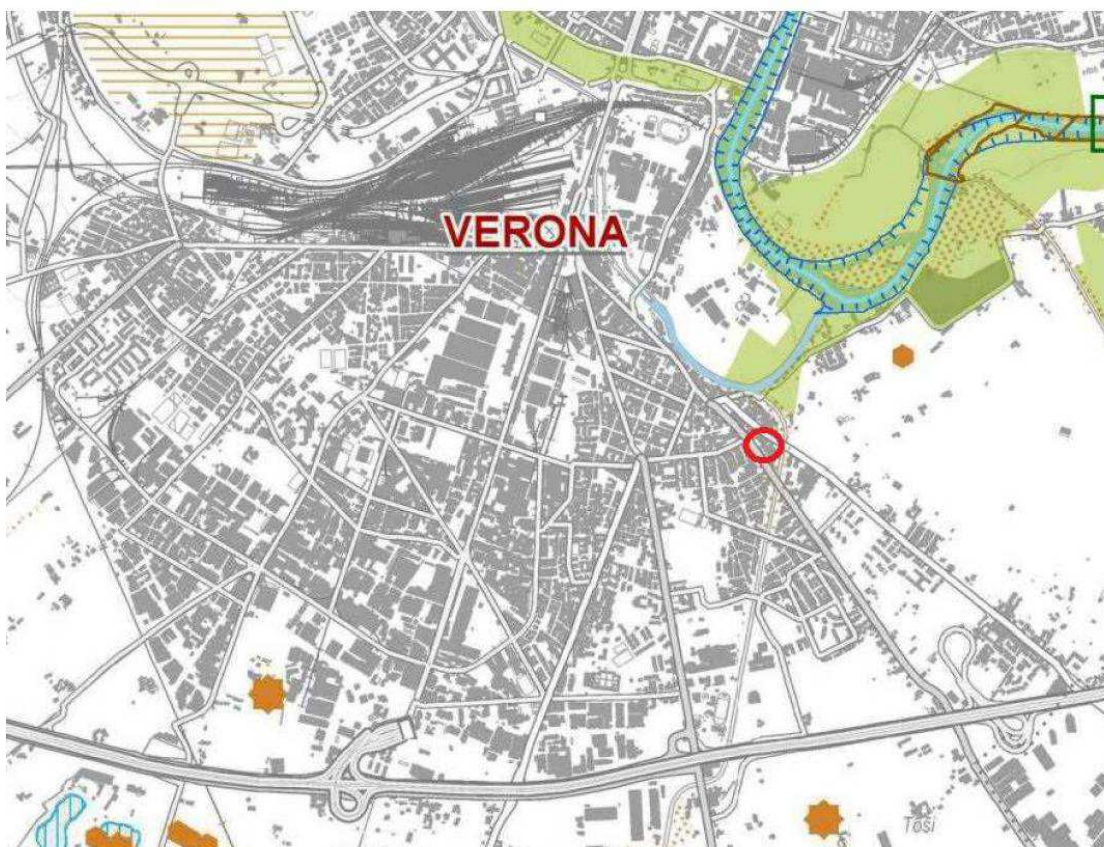


LEGENDA	
AREE SOGGETTE A DISSESTO IDROGEOLOGICO	
	Frana di crollo (N.T.A.: Art. 11 - 12 - 13)
	Frana di scorrimento (N.T.A.: Art. 11 - 12 - 13)
	Frana di colamento (N.T.A.: Art. 11 - 12 - 13)
	Area soggetta a valanga (N.T.A.: Art. 11 - 12 - 14)
	Area di conoide (N.T.A.: Art. 11 - 12 - 15)
	Area soggetta a approfondimento carsico (N.T.A.: Art. 11 - 12 - 18)
	Area esondabile (N.T.A.: Art. 11 - 12 - 19)
	Area a periodico ristagno idrico (N.T.A.: Art. 11 - 12 - 20)
FRAGILITA' AMBIENTALE	
	Fascia di ricarica degli acquiferi (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 24 - 40 - 41)
	Fascia delle risorgive (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 25 - 40 - 41)
	Sito a rischio di incidente rilevante (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 26 - 39 - 40 - 41)
	Sito inquinato (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 27)
	Discarica attiva (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 28)
	Discarica cessata (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 28)
	Cava attiva (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 29)
	Cava estinta (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 29)
	Miniera in concessione (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 30)
	Depuratore pubblico (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 31 - 40)
Opere di presa per pubblico acquedotto:	
	Pozzo freatico (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 32 - 40)
	Pozzo artesiano (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 32 - 40)
Elettrodotti:	
	380 kV (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 33 - 43)
	220 kV (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 33 - 43)
	132 kV (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 33 - 43)
Centrali elettriche:	
	Centrale di produzione (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 33 - 43)
	Centrale di trasformazione e distribuzione (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 33 - 43)
	Impianto di comunicazione elettronica radiotelevisiva (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 35 - 43)
Metanodotti:	
	Rete di trasporto (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 34)
	Rete di distribuzione (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 34)
Aree di rispetto acustico aeroportuale:	
	Zona C: LVA > 75 dB (N.T.A.: Art. 42)
	Zona B: LVA > 65 dB (N.T.A.: Art. 42)
	Zona A: LVA > 60 dB (N.T.A.: Art. 42)
Ambiti a fragilità ambientale da salvaguardare:	
	Sorgente (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 36 - 40)
	Risorgiva (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 36 - 40)
	Zona umida (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 36 - 40)
	Pozzo termale (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 36 - 40)
	Grotta (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 23 - 36)
	Geosito (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 36)
	Area xenotermica (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 36)
	Orlo di scarpata d'erosione o di terrazzo fluviale (N.T.A.: Art. 11 - 12 - 15 - 21 - 22 - 36)
	Orlo di scarpata di degradazione (N.T.A.: Art. 11 - 12 - 17 - 21 - 22 - 36)



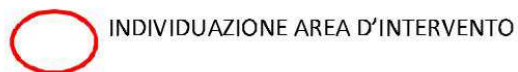
INDIVIDUAZIONE AREA D'INTERVENTO

provincia  verona	P T C P PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE			
Elaborato	3	b	Scala	1:50000
				
Sistema Ambientale				



LEGENDA

Sistema ecorelazionale:			Sorgente (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 36 - 40)
	Area nucleo (N.T.A.: Art. 46 - 47 - 48 - 49)		Risorgiva (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 25 - 36 - 40)
	Isola ad elevata naturalità (N.T.A.: Art. 46 - 47 - 48 - 49)		Corso d'acqua (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)
	Corridoio ecologico (N.T.A.: Art. 46 - 47 - 48 - 49)		Specchio d'acqua (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 36)
	Area di connessione naturalistica (N.T.A.: Art. 46 - 47 - 48 - 50)		Golena (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 36)
	Area di rinaturalizzazione (N.T.A.: Art. 46 - 47 - 48 - 51)		Macchia boscata (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)
	Sito di Importanza Comunitaria (SIC) (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)		Monumento geologico (geosito) (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 36)
	Zona di Protezione Speciale (ZPS) (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)		Monumento botanico (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 36)
	Riserva istituita (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)		Area relitta naturale (N.T.A.: Art. 46 - 47 - 48 - 51)
	Parco istituito (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7)		Cava da recuperare (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 29)
	Biotopo regionale (N.T.A.: Art. 46 - 47 - 48 - 49)		Discarica da recuperare (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 28)
	Zona umida (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7 - 21 - 22 - 36 - 40)		Barriera infrastrutturale (N.T.A.: Art. 48 - 49 - 50)
			Barriera naturale (N.T.A.: Art. 48 - 49 - 50)





PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Elaborato

4

b



Scala

1:50000

Sistema Insediativo - Infrastrutturale



LEGENDA	
SISTEMA RESIDENZIALE	
	Centro storico (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10)
	Centro storico di notevole importanza
	Centro storico di grande interesse
	Centro storico di medio interesse
SISTEMA PRODUTTIVO	
	Area produttiva esistente (N.T.A.: Art. 55 - 56 - 60)
	Area produttiva di espansione (N.T.A.: Art. 55 - 56 - 60)
	Area produttiva di interesse provinciale (N.T.A.: Art. 55 - 56 - 57)
	Ambito produttivo di interesse provinciale consolidato (N.T.A.: Art. 55 - 56 - 57 - 58)
	Ambito produttivo di interesse provinciale con potenzialità di sviluppo strategico (N.T.A.: Art. 55 - 56 - 57 - 59)
	ZAI storica (N.T.A.: Art. 55 - 56 - 61)
	Polo di nuovo sviluppo (N.T.A.: Art. 55 - 56 - 62)
	Orientamento preferenziale di sviluppo
	Ambito dell'autostrada
	Zona turistica esistente (N.T.A.: Art. 69 - 70)
	Zona turistica di progetto (N.T.A.: Art. 69 - 70)
	Grande struttura di vendita (N.T.A.: Art. 69 - 66 - 67)
SISTEMA INFRASTRUTTURALE	
Classificazione della rete di livello provinciale:	
	Rete autostradale (N.T.A.: Art. 75 - 76 - 77)
	Rete viaria principale (N.T.A.: Art. 75 - 76 - 77 - 78)
	Rete viaria integrativa (N.T.A.: Art. 75 - 76 - 77)
	Rete viaria secondaria (N.T.A.: Art. 75 - 76 - 77)
	Viabilità di progetto (N.T.A.: Art. 75 - 76 - 77)
	Stick traffic (N.T.A.: Art. 75 - 82)
	Casello autostradale esistente (N.T.A.: Art. 75 - 76 - 79)
	Casello autostradale di progetto (N.T.A.: Art. 75 - 76 - 79)
	Itinerario ciclabile principale esistente (N.T.A.: Art. 75 - 76 - 83)
	Itinerario ciclabile principale di progetto (N.T.A.: Art. 75 - 76 - 83)
	Linea ferroviaria esistente (N.T.A.: Art. 84 - 85 - 86)
	Stazione ferroviaria esistente (N.T.A.: Art. 84 - 85 - 86)
	Linea Alta Capacità
	Linea SFMR di progetto (N.T.A.: Art. 84 - 85 - 86)
	Linea metropolitana di superficie di progetto (N.T.A.: Art. 84 - 85 - 86)
	Linea ferroviaria di progetto (N.T.A.: Art. 84 - 85 - 86)
	Linea di navigazione (N.T.A.: Art. 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90)
	Canale navigabile (N.T.A.: Art. 84 - 85 - 86)
	Strada Mercato (N.T.A.: Art. 75 - 81)
	Comune con volume di traffico superiore a 1500 veicoli/ora (N.T.A.: Art. 80)
ALTRI ELEMENTI	
	Aeroporto internazionale
	Aeroporto turistico
	Aviosuperficie (N.T.A.: Art. 87 - 88 - 89)
	Superficie aeroportuale
	Centro intermodale
	Mercato ortofrutticolo di livello provinciale
	Terminal
	Parcheggio scambiatore esistente (N.T.A.: Art. 84 - 85 - 86)
	Parcheggio scambiatore di progetto (N.T.A.: Art. 84 - 85 - 86)
	Centro polifunzionale per logistica e sportiva (N.T.A.: Art. 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90)
	Porto per la sportiva (N.T.A.: Art. 84 - 85 - 86 - 87 - 88 - 89 - 90)
	Banchina fluviale (N.T.A.: Art. 84 - 85 - 86)
	Polo tecnologico
	Polo fieristico di grande interesse
	Centro fieristico
	Polo universitario
	Centro di sperimentazione agricola
	Parco tematico (N.T.A.: Art. 87 - 88 - 89)
	Struttura penitenziaria
	Termovalorizzatore
	Ospedale
	Polo scolastico di rilievo provinciale (N.T.A.: Art. 71 - 72 - 73)
	Edificio scolastico (N.T.A.: Art. 71 - 72 - 74)
	Impianto sportivo (N.T.A.: Art. 87 - 88 - 89)



INDIVIDUAZIONE AREA D'INTERVENTO

provincia 
verona

PITCP
PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Elaborato

5

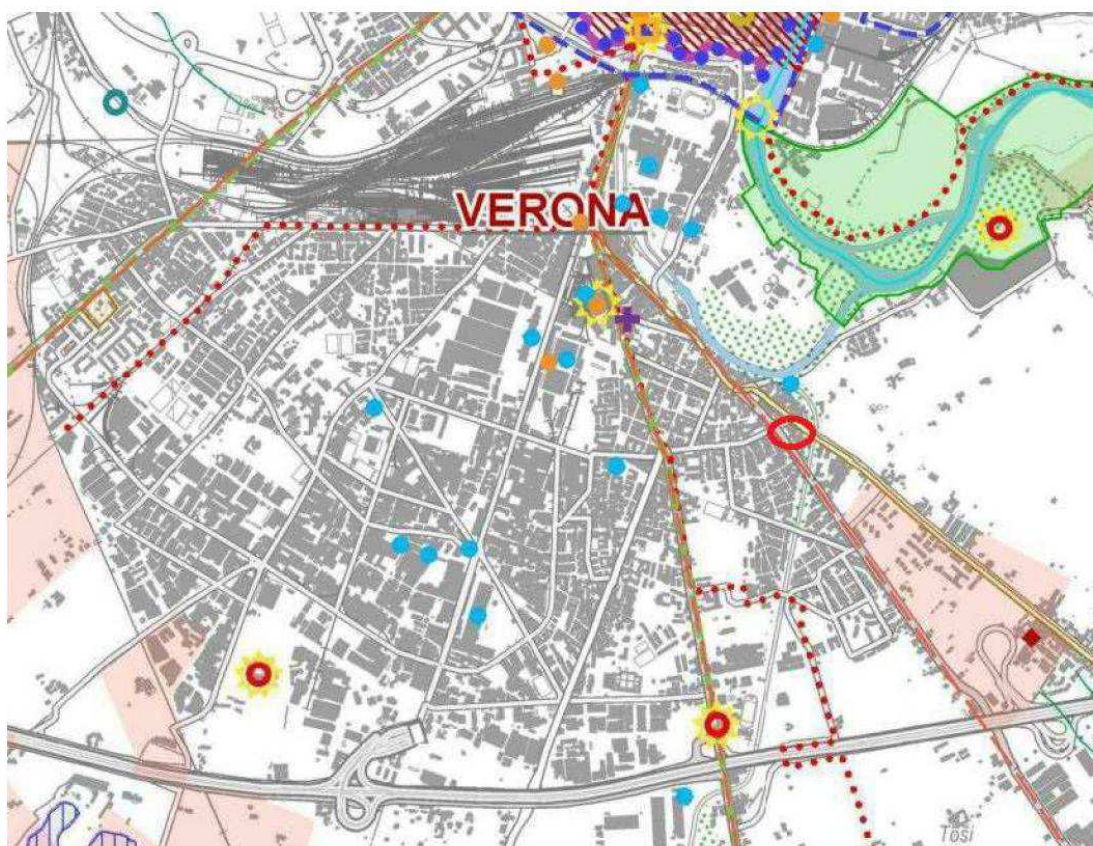
b



Scala

1:50000

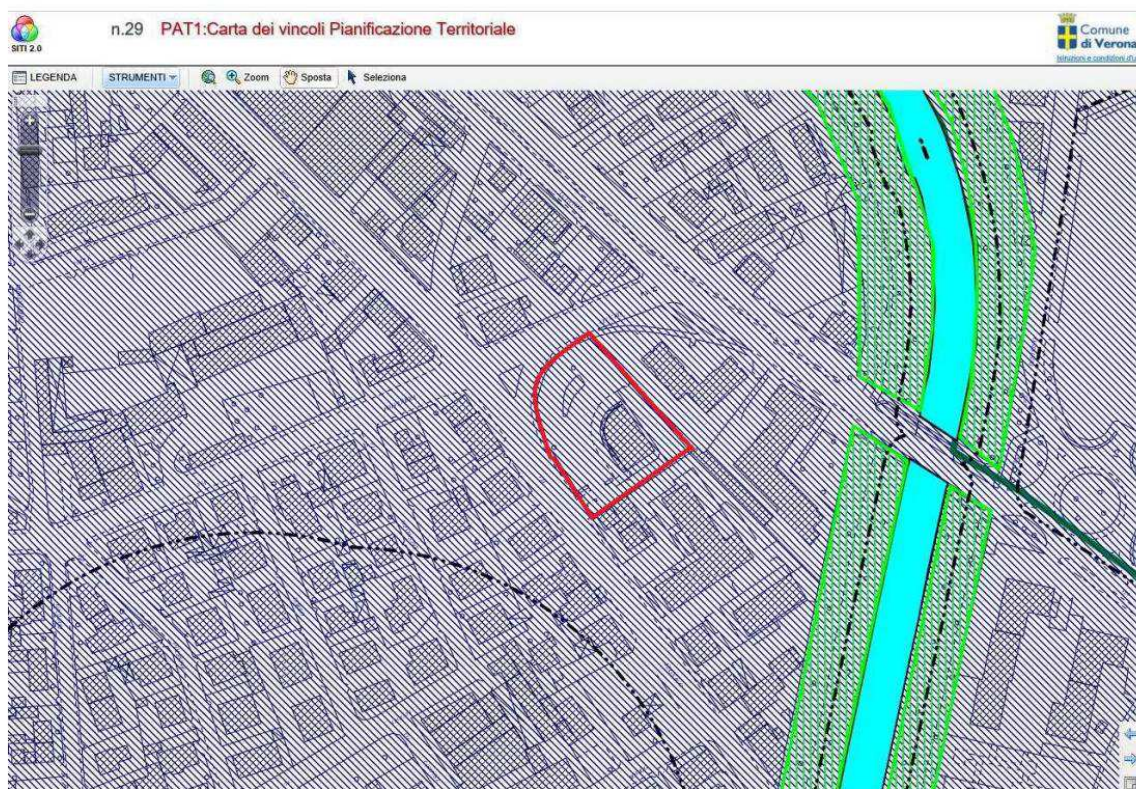
Sistema del Paesaggio



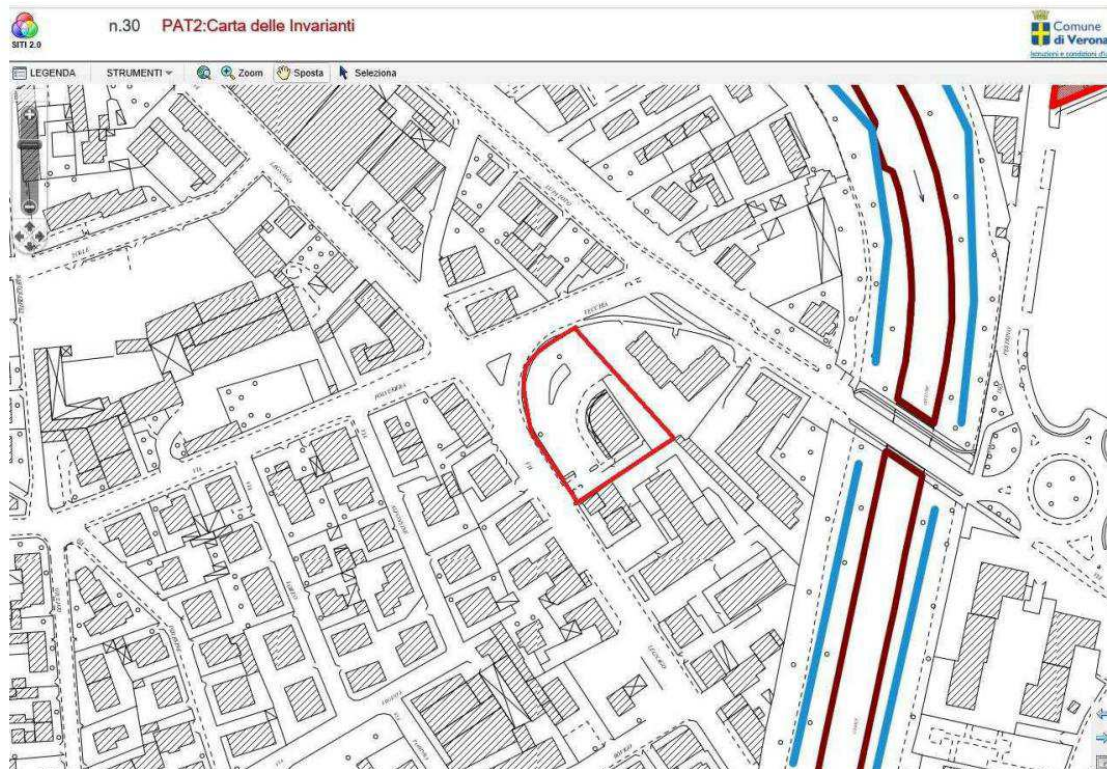
LEGENDA	
TESSUTI ED AMBITI	
Naturali ed idrografici:	
	Risorgiva (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 36 - 40 - 94 - 95 - 96)
	Zona umida (N.T.A.: Art. 21 - 22 - 36 - 40 - 94 - 95 - 96)
	Palcoscenico (N.T.A.: Art. 94 - 95 - 96)
	Corso d'acqua vincolato (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7 - 94 - 95 - 96)
	Specchio d'acqua (N.T.A.: Art. 94 - 95 - 96)
	Dorsale (N.T.A.: Art. 94 - 95 - 96)
	Ambito boscato (N.T.A.: Art. 5 - 6 - 7 - 94 - 95 - 96)
Agrari:	
	Vigneto (N.T.A.: Art. 94 - 95 - 96)
	Oliveto (N.T.A.: Art. 94 - 95 - 96)
	Frutteto (N.T.A.: Art. 94 - 95 - 96)
	Risale (N.T.A.: Art. 94 - 95 - 96)
Storici:	
	Sito patrimonio dell'umanità riconosciuto dall'UNESCO
	Zona buffer del sito UNESCO
	Centro storico (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
	Villa veneta (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
	Corte storica (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
	Giardino e parco storico (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
ELEMENTI STORICI	
Di carattere militare:	
	Castello (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
	Forto (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
	Torre (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
	Porta (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
	Città murata (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
	Cinta muraria (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
	Ponte storico (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
	Residenza fortificata (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
	Opera militare (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
	Traccia di fortificazione (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
	Sistema difensivo (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
Di carattere religioso:	
	Abbazia (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
	Pieve (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
	Monastero (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
	Santuario (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
	Chiesa (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
Di carattere storico tipologico:	
	Archeologia industriale (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
	Monumento (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
	Rifugio (N.T.A.: Art. 94 - 95 - 96)
	Melga, baio o casara (N.T.A.: Art. 94 - 95 - 96)
	Edificio di pregio architettonico (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
ATTRIBUTI DI PREGIO DEL PAESAGGIO:	
	Iconema (N.T.A.: Art. 94 - 95 - 96)
	Contesto figurativo (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
	Landmark (N.T.A.: Art. 94 - 95 - 96)
Luoghi, ambiti e percorsi della memoria:	
	Sistema ferroviario storico (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
	Stazione ferroviaria storica (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
	Strada romana (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
	Strada lombardoveneta (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
	Paesaggio delle Grandi Battaglie (N.T.A.: Art. 8 - 9 - 10 - 94 - 95 - 96)
Strade del vino:	
	Valpolicella (N.T.A.: Art. 94 - 95 - 96)
	Bardolino (N.T.A.: Art. 94 - 95 - 96)
	Soave (N.T.A.: Art. 94 - 95 - 96)
	Costizza (N.T.A.: Art. 94 - 95 - 96)
	Terradelforti (N.T.A.: Art. 94 - 95 - 96)
	Durello (N.T.A.: Art. 94 - 95 - 96)
	Arco (N.T.A.: Art. 94 - 95 - 96)
Strade della mobilità slow:	
	Itinerario ciclabile (N.T.A.: Art. 75 - 76 - 83 - 87 - 88 - 89 - 94 - 95 - 96)
	Sentiero escursionistico (N.T.A.: Art. 87 - 88 - 89 - 94 - 95 - 96)
	Pista da sci di fondo (N.T.A.: Art. 87 - 88 - 89 - 94 - 95 - 96)
	Percorso equitabile (N.T.A.: Art. 87 - 88 - 89 - 94 - 95 - 96)
	Ambito sciistico (N.T.A.: Art. 87 - 88 - 89)

- Inquadramento urbanistico: il P.A.T. di Verona

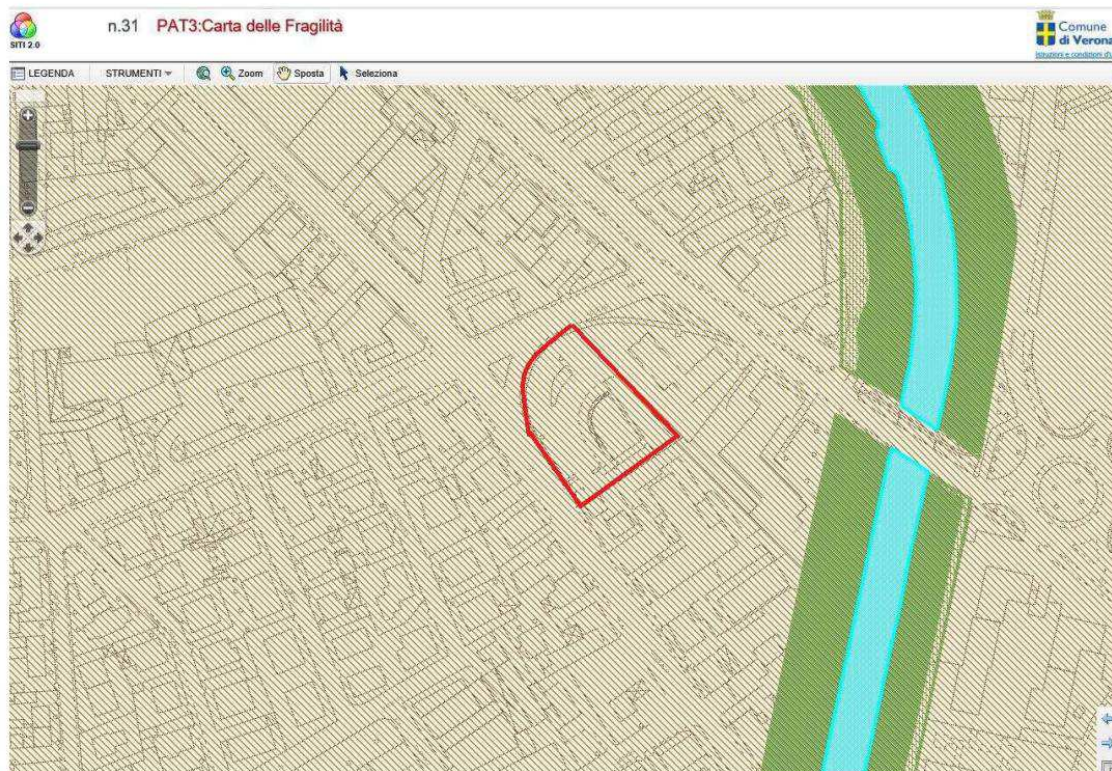
Piano di Assetto del Territorio_estratti elaborati grafici



- Art. 32 – aree di ricarica degli acquiferi

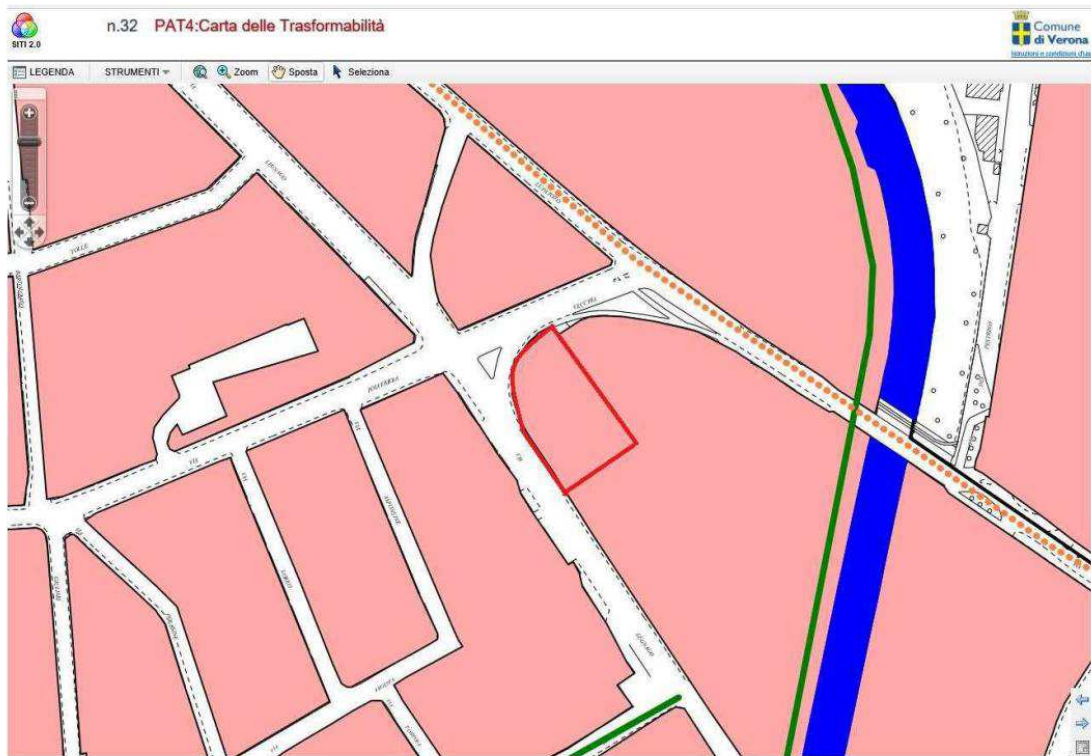


Sull'area non risulta insistere alcun tipo di prescrizione.



- Art. 38 – vulnerabilità intrinseca degli acquiferi unità A - Vulnerabilità intrinseca alta
- Art. 37 – penalità ai fini edificatori - Terreno ottimo

L'approfondita relazione geologica , in coerenza con l'articolo in esame, non evidenzia particolari criticità influenti l'attuazione del Piano.

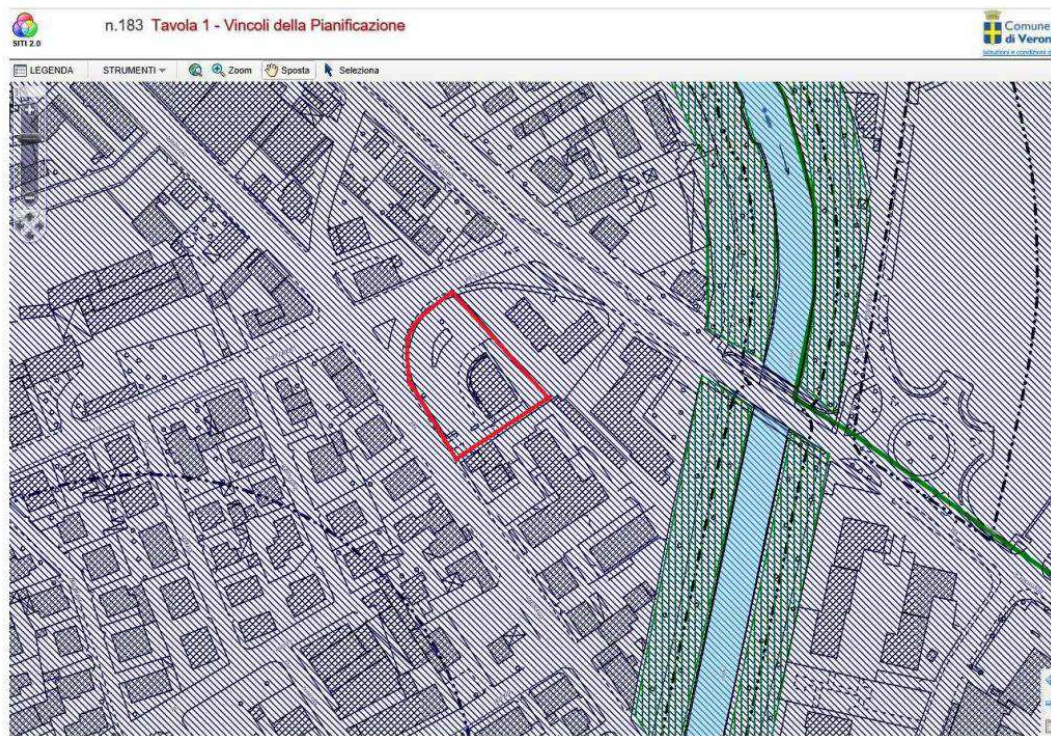


- Art.50 – urbanizzazione consolidata
- Art. 46 ATO nr 4 - centro città esterna e luoghi della trasformazione

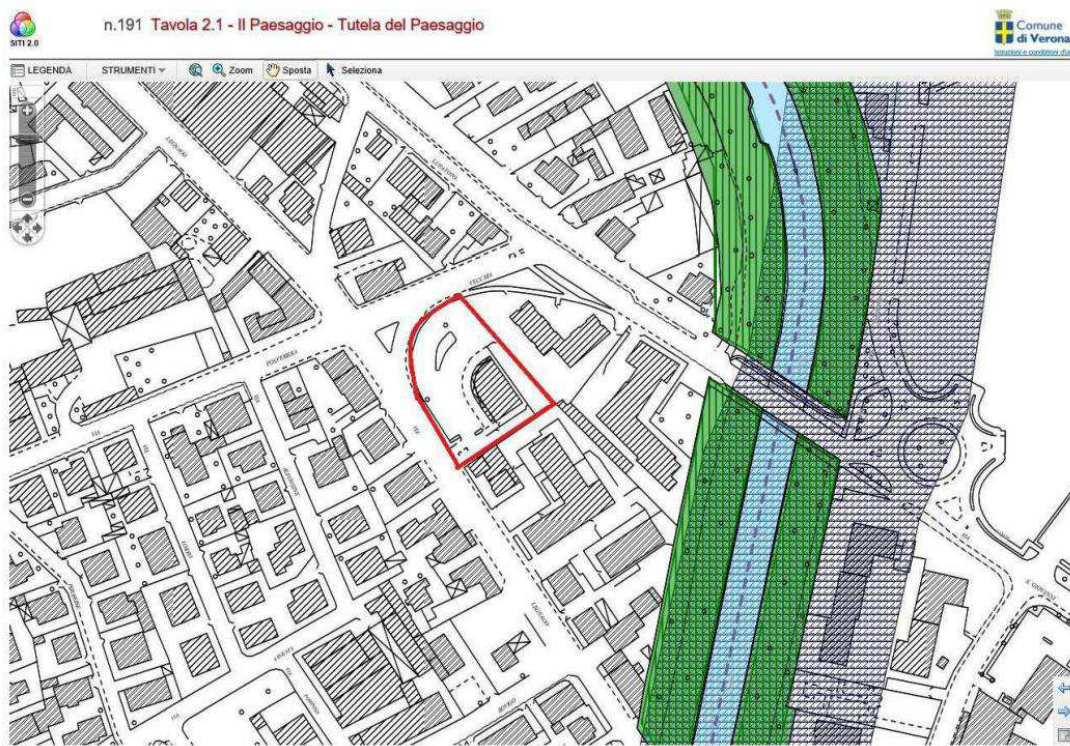
Le soluzioni progettuali proposte, prendono in considerazione lo studio dell'analisi e l'elaborazione delle politiche e delle strategie individuate dal PAT e riportate nelle Norme Tecniche di Attuazione.

• **Strumento urbanistico comunale: il P.I. di Verona**

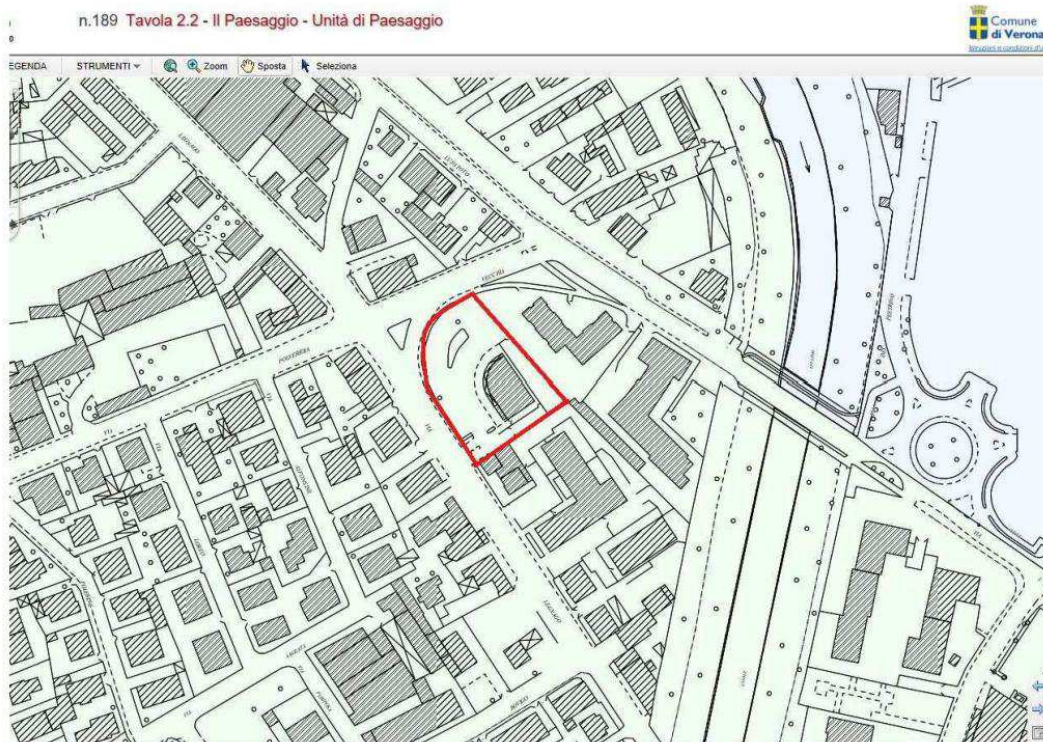
In riferimento al Piano degli Interventi vigente, per l'ambito di interesse, si rileva la presenza delle seguenti indicazioni normative:



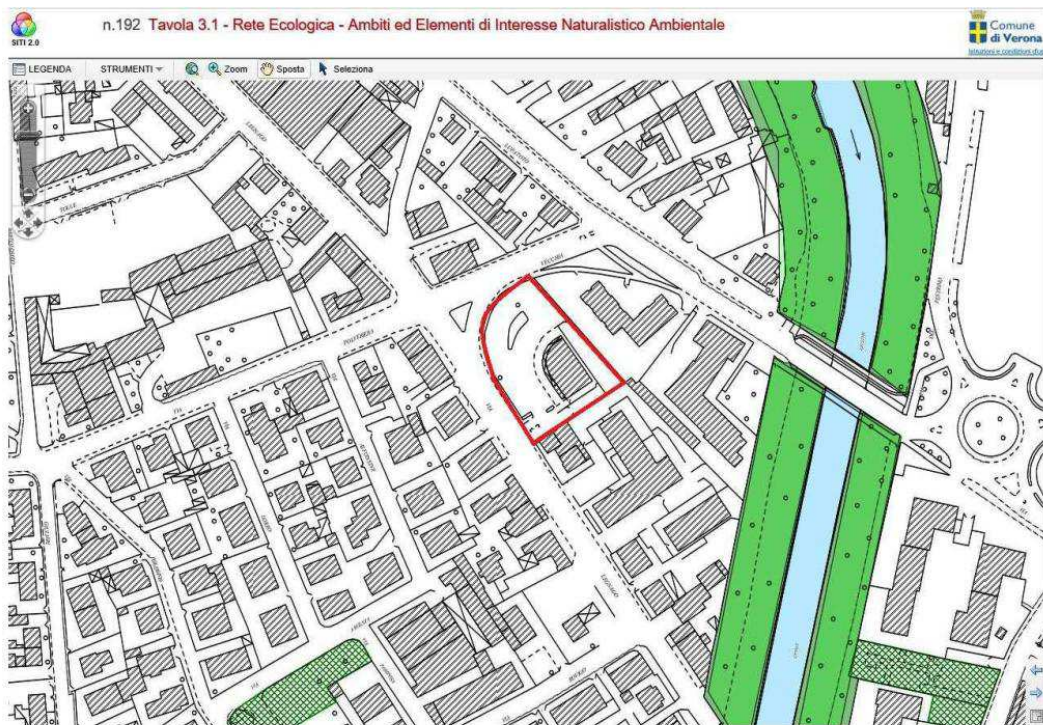
- Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
- Art. 43. Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi . Unità A: alta di pianura e fondovalle.



Sull'area non risulta insistere alcun tipo di prescrizione.



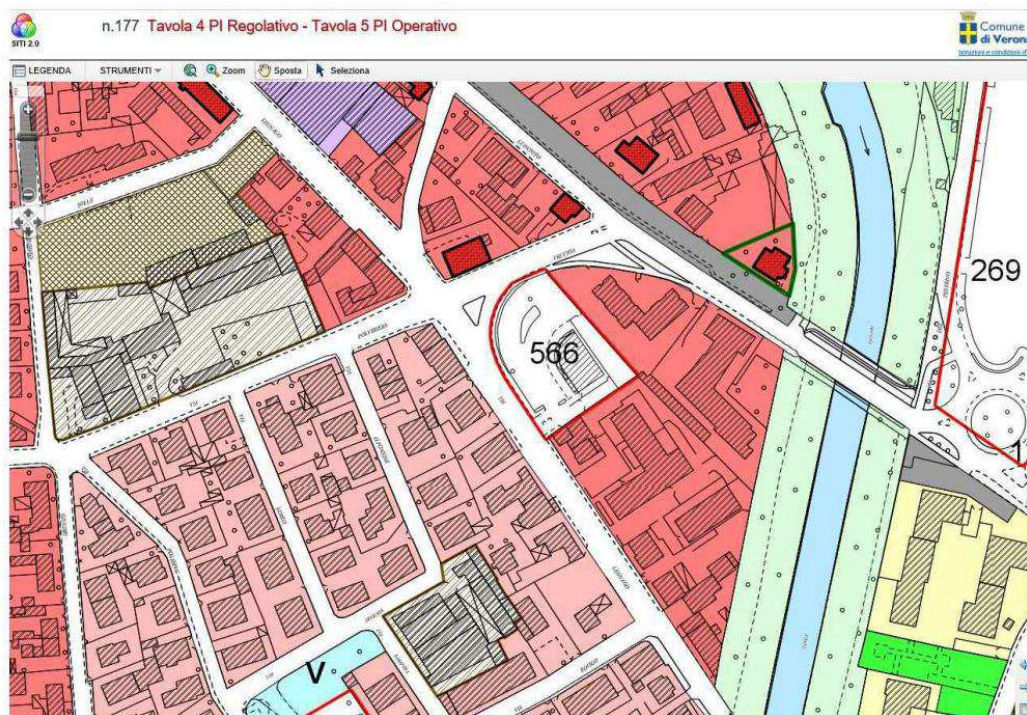
Art.57 Unità 2 – ambito planiziale dell’acquifero indifferenziato



Sull’area non risulta insistere alcun tipo di prescrizione.



Sull'area non risulta insistere alcun tipo di prescrizione.



- Art. 104. TCb2 tessuto con edificazione mista con densità media da 2 a 4 piani.
- Art. 181 PUA vigenti (<10anni) ed accordi di programmi

• Scheda Norma n. 566 del Piano degli Interventi di Verona

SCHEMA PROGETTUALE		CARATURE URBANISTICHE	
Legenda Poligono Anello Edilizia residenziale Accessi all'area Parcheggio Pubblico VS - Verde Servizi Verde di mitigazione Area Concentrazione Volumetrica Viabilità di progetto Perimetro ciclo - pedonale di progetto Area di ordine per allungamento stradale		ST 2.650 mq Classe Perequativa Assente U1 - Abitativi 0 mq U2 - Commerciali 110 mq U3 - Terziari 0 mq U4 - Turistici, ricettivi congressuali 0 mq U5 - Produttivi e manifatturieri 0 mq U - altro (specificare dest. uso proposta) 0 mq SUL TOTALE ATTRIBUITA* 110 mq N. Piani Fuori Terra max n.(progetto) VS min. 50% *SUL attribuita in variante al PUA vigente	
		MODALITA' DI ATTUAZIONE Comparto Urbanistico convenzionato ☐ PUA ☒	
		DIRETTIVE E PRESCRIZIONI	

PIANO DEGLI INTERVENTI		ATO 4 REPERTORIO 566	
Comune di Verona APPROVATA CON D.C.C. N° 91 DEL 23/12/2011		SCHEDA NORMA	

Pertanto, dall'analisi degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica, il Piano Urbanistico Attuativo risulta coerente con gli stessi.

• **Identificazione urbanistica dell'area di intervento**

Il P.I. vigente identifica l'area come ambito soggetto a Piano Urbanistico Attuativo, comprende la Scheda Norma n. 566 del Piano degli Interventi.

Il progetto in oggetto, tratta la variante al Piano di Recupero di un'area già urbanizzata ed edificata con superficie territoriale catastale di 2.712mq all'interno della quale è presente uno spazio vuoto attualmente inutilizzato, collocato nell'angolo nord-est dell'ambito d'intervento a ridosso di via Polveriera Vecchia.

La superficie fondiaria è attualmente edificata e sorge al suo interno un edificio con destinazione commerciale al piano terra e residenziale/direzionale nei piani superiori.

Il perimetro dell'ambito di intervento del PUA coincide con il perimetro fissato dal PI e dalla scheda norma e ricomprende i mappali identificativi catastali riportati in convenzione e specificatamente Fg 354 MM.NN. 739-740.

Il PI inoltre, determina per tale area i parametri dimensionali, destinazione d'uso U2 commerciali.

Parametri edilizi urbanistici del P.U.A. :

Superficie utile lorda commerciale (SUL) massima di progetto = 110,00 mq

L'intervento edilizio dovrà essere realizzato all'interno di una sagoma di galleggiamento che si articolerà in 3 diverse sagome ciascuna con i relativi parametri edificatori così come individuati e dettagliati nella Tav. 11_Norme tecniche di attuazione.

La dotazione minima dei Parcheggi Privati (P1), richiesta ai sensi dell'art. 14.3 delle NTO del P.I., è pari a 3 mq/ 10 mq di SUL per le destinazioni d'uso U2 Commerciali a Cu Basso (art. 13.4.b); pertanto i parcheggi privati devono rispettare la seguente dotazione:

$\text{Parcheggi privati P1} = \text{SUL} \times 3\text{mq} / 10\text{mq} = 110\text{mq} \times 3\text{mq} / 10\text{mq} = 33\text{mq}$

I parcheggi ad uso privato P1 dovranno essere collocati al piano interrato del fabbricato esistente.

6. PROGETTO URBANISTICO

• Descrizione del progetto

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato ad uso U2-commerciale di 110mq di SUL collocato nell'angolo nord-est di un'area già urbanizzata a seguito dell'attuazione del precedente Piano di Recupero, con superficie territoriale catastale pari a 2.712 mq (2.650 mq da scheda norma). Il progetto di P.U.A. interesserà una parte minima del lotto, di superficie pari a 299 mq circa.

In sintesi il progetto propone la realizzazione di:

- un intervento edilizio commerciale adiacente al fabbricato esistente;
- un ciclo parcheggio su area di proprietà privata vincolata ad uso pubblico;
- opere di urbanizzazione non realizzate nel precedente Piano di Recupero (opere a verde e attrezzature ludiche);
- rinuncia del diritto ad uso pubblico di una parte di alcune aree private vincolate;
- alcuni interventi minori alle aree esterne, agli arredi e recinzioni esistenti.

Il fabbricato potrà essere realizzato sul confine di proprietà e avrà un'altezza massima di due piani. L'intervento edilizio dovrà essere realizzato all'interno di una sagoma di galleggiamento definita nell'elaborato "TAV.07.1_STATO DI PROGETTO_PLANIVOLUMETRICO_SEZIONI" e con le caratteristiche riportate in "TAV.11_NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE".

Contestualmente con la realizzazione del suddetto fabbricato, si prevede la sistemazione dello spazio esterno adiacente, che rimane in parte privato ad uso commerciale e in parte privato vincolato ad uso pubblico.

Per garantire il rispetto degli standard è prevista la realizzazione di aree sia a verde che pavimentate.

In fase di progettazione è stata fatta un'analisi di utilizzo del parcheggio esistente per poter elaborare una proposta migliorativa, che prevede la rimozione di due posti auto esistenti compensata e sostituita con la realizzazione di un ciclo parcheggio su area a "verde armato" adiacente al locale commerciale. (in conformità all'art. 20.13 delle NTO del PI)

Questo spazio a ciclo parcheggio rappresenta un'interessante punto di collegamento e di valorizzazione della rete di piste ciclabili esistenti e futuri.

Si prevede la realizzazione di un nuovo accesso pedonale all'ambito da via Polveriera Vecchia in corrispondenza del futuro fabbricato, il quale andrà ad aggiungersi all'accesso carrabile esistente su via Legnago. L'area occupata da tale percorso, consentirà:

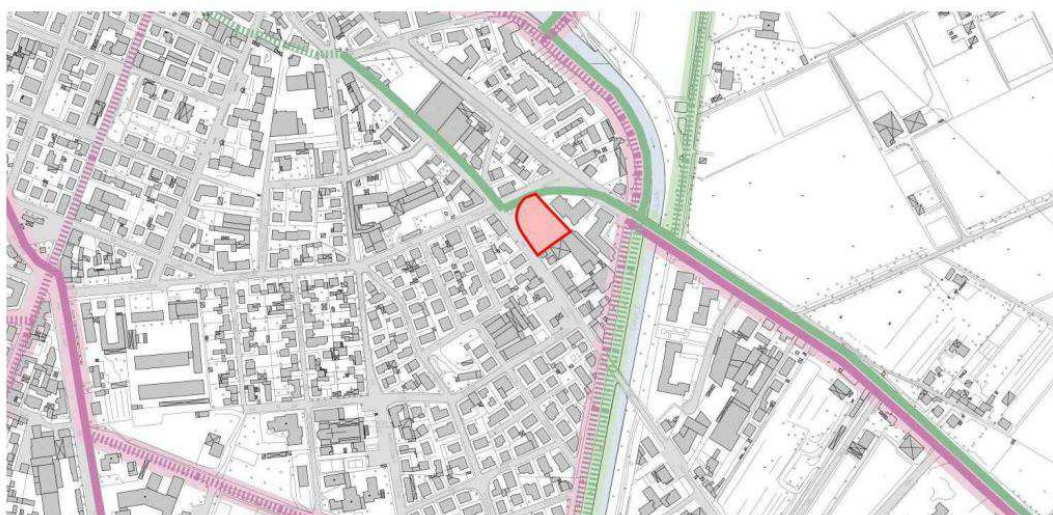
- l'accesso al nuovo locale commerciale;
- l'accesso ai locali commerciali esistenti siti al piano terreno del fabbricato adiacente;
- l'accesso diretto all'area di sosta ciclo pedonale;
- il miglioramento dell'accessibilità dai marciapiedi su strada pubblica.

Il percorso è previsto lineare, pianeggiante e privo di ostacoli. Viene ridisegnata e ridotta l'aiuola spartitraffico per consentire la nuova corsia di manovra.

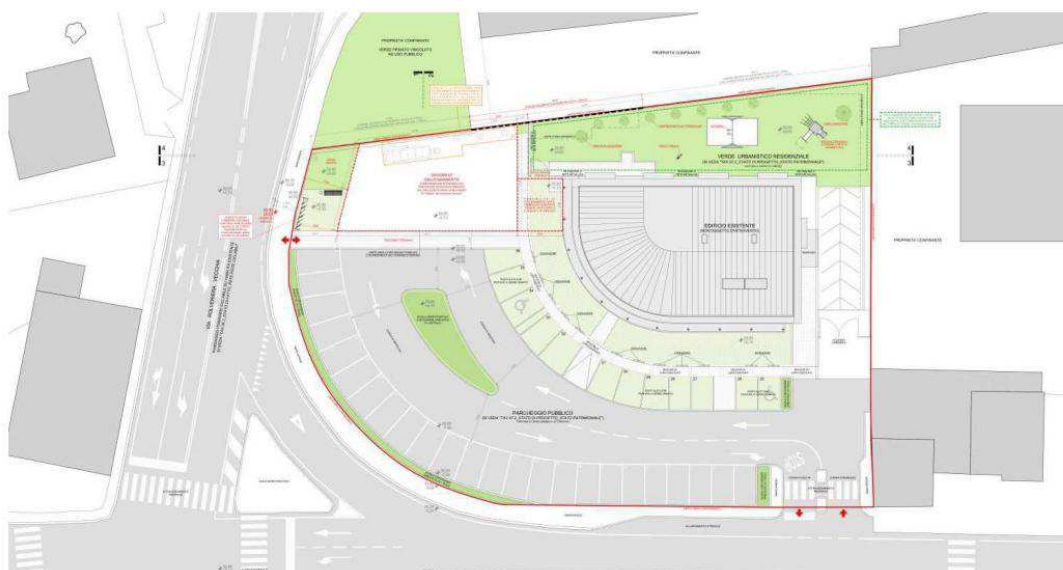
Il progetto non prevede nuovi accessi carrabili su Via Polveriera Vecchia.

Il P.U.A. propone, quindi, un nuovo intervento edilizio in luogo del parcheggio aggiuntivo previsto dal Piano di Recupero, il quale:

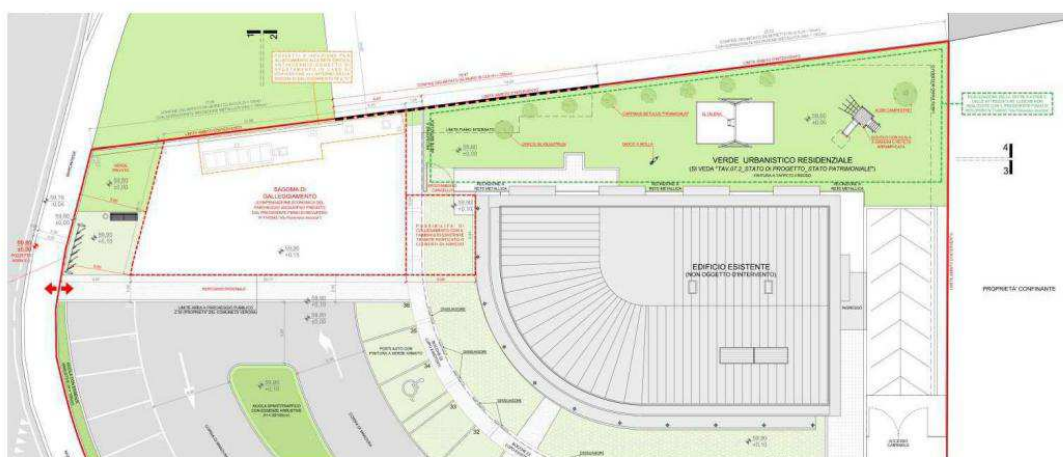
- favorirà il potenziamento della Rete Ciclabile esistente, grazie alla realizzazione di un ciclo parcheggio lungo l'itinerario ciclabile su viabilità esistente di Via Polveriera Vecchia;
- garantirà un miglioramento della permeabilità dell'ambito rispetto a quanto previsto dal Piano di Recupero, con un sensibile aumento delle aree a verde privato previste sia internamente che esternamente alla sagoma di galleggiamento del nuovo intervento edilizio.



P.U.A._ Estratto Tav. 04.3_ Stato di fatto – planimetria rete piste ciclabili



P.U.A. Estratto Tav. 07.1 Stato di progetto - planivolumetrico e sezioni (sotto zoom ambito intervento interno al PUA)



Le attrezzature ludiche e le alberature previste dal precedente Piano di Recupero verranno realizzate nel progetto del P.U.A. che prevede:

- un gioco a molla singolo;
- un'altalena ad un solo posto con seggiolino standard;
- un scivolo con scala a gradini e rete di arrampicata;
- pavimentazione in ghiaio smorzacadute dove necessario;
- la piantumazione di n°7 essenze arboree di carpino bianco (*Carpinus Betulus "Pyramidalis"*), n°1 essenza arborea di Albero di Giuda o siliquastro (*Cercis Siliquastrum*), n°1 essenza arborea di acero campestre (*Acer Campestre*).

• Determinazione e verifica degli standard urbanistici

VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie territoriale pari a 2.650 mq e una superficie catastale di 2.712 mq.

La SUL massima con destinazione U2 commerciale attribuita dalla scheda norma è pari a 110 mq e verrà collocata nella zona nord-est dell'ambito del PUA.

E' previsto lo svincolo di parte del parcheggio urbanistico residenziale privato, in quanto quest'area rientrerà in parte all'interno della sagoma di galleggiamento del nuovo intervento edilizio ed in parte verrà destinata al nuovo percorso pedonale. La diminuzione della superficie a parcheggio, che, come dimostrato, attualmente risulta sovradimensionato rispetto alla sua effettiva fruizione, verrà sostituita in parte con un nuovo percorso pedonale e in parte con un punto di sosta con ciclo parcheggio.

Il percorso pedonale di collegamento tra Via Polveriera Vecchia e il fabbricato esistente verrà realizzato in parte ricavando dal parcheggio pubblico una fascia larga 2,00 m, che garantirà maggior sicurezza per l'accessibilità pedonale al fabbricato esistente e al nuovo intervento edilizio di progetto; la fascia, attualmente utilizzata come corsia di manovra, ha superficie di 43,00 mq circa. Inoltre, come riportato precedentemente, una parte del percorso ricadrà su area privata vincolata ad uso pubblico, di superficie 10,00 mq circa. Pertanto, la superficie totale del percorso sarà di 53,00 mq circa.

Le aree private, private con vincolo di destinazione d'uso pubblico e pubbliche previste nello stato di progetto sono le seguenti (come riportato nell'elaborato "TAV.07.2_STATO DI PROGETTO_STATO PATRIMONIALE" e "TAV.08.1_STATO DI PROGETTO_INDIVIDUAZIONE AREE DA CEDERE E DA VINCOLARE"):

AREE PRIVATE	SUPERICIE (mq)
AREE PRIVATE	712,00 mq
SAGOMA DI GALLEGGIAMENTO (Oggetto di parziale rinuncia al diritto all'uso pubblico, previa monetizzazione)	184,00 mq
AP – AREA PRIVATA (Oggetto di parziale rinuncia al diritto all'uso pubblico, previa monetizzazione)	38,00 mq
	934,00 mq
AREE PRIVATE CON VINCOLO D'USO PUBBLICO	SUPERICIE (mq)
PCV - PARCHEGGIO URBANISTICO COMMERCIALE	135,00 mq
PRV - PARCHEGGIO URBANISTICO RESIDENZIALE	47,00 mq
VCV – VERDE URBANISTICO COMMERCIALE	100,00 mq
VRV – VERDE URBANISTICO RESIDENZIALE	402,00 mq
CPV – AREA PRIVATA VINCOLATA AD USO PUBBLICO A CICLO PARCHEGGIO (a compensazione della riduzione del parcheggio urbanistico residenziale)	24,00 mq
APV – AREA PRIVATA VINCOLATA AD USO PUBBLICO (a compensazione della riduzione del parcheggio urbanistico residenziale)	10,00 mq
TOTALE	718,00 mq

AREE PUBBLICHE (PROPRIETA' DEL COMUNE DI VERONA)	SUPERICIE (mq)
PP - PARCHEGGIO PUBBLICO	1.017,00 mq
PPP - PERCORSO PEDONALE PUBBLICO	43,00 mq
TOTALE	1.060,00 mq
TOTALE GENERALE 718,00 mq + 1.060,00 mq	1.778,00 mq

Risultano quindi:

- un parziale incremento delle aree private a seguito della rinuncia del diritto ad uso pubblico delle stesse, previa monetizzazione delle stesse, destinate al nuovo intervento edilizio;
- la riduzione dei parcheggi urbanistici residenziali vincolati, di 30,00 mq, viene compensata con il nuovo percorso pedonale su area privata vincolata ad uso pubblico, di 10,00 mq, e con l'area privata vincolata ad uso pubblico a ciclo parcheggio, di 24,00 mq, per un totale di 34,00 mq > 30,00 mq;
- la superficie di proprietà del Comune di Verona comprendente il parcheggio pubblico viene sostituita in parte dal predetto percorso pedonale pubblico che garantirà una miglior accessibilità pedonale all'area.

VERIFICA STANDARD URBANISTICO

La dotazione minima di aree per servizi del PUA in progetto richiesta ai sensi dell'art. 20.2.d delle NTO del PI, in ragione della destinazione d'uso a commerciale, è di 100 mq ogni 100 mq di SUL.

Standard complessivo da rispettare:

$$100 \text{ mq} / 100 \text{ mq} \times \text{SUL} = 100 \text{ mq} / 100 \text{ mq} \times 110 \text{ mq} = 110 \text{ mq}$$

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico (P2), richiesta ai sensi dell'art. 14.3 delle NTO del P.I., è pari a 5 mq/ 10 mq di SUL per le destinazioni d'uso U2 Commerciali a Cu Basso (art. 13.4.b); pertanto i parcheggi pubblici devono rispettare la seguente dotazione:

$$\text{Parcheggi pubblici P2} = \text{SUL} \times 5 \text{ mq} / 10 \text{ mq} = 110 \text{ mq} \times 5 \text{ mq} / 10 \text{ mq} = 55 \text{ mq}$$

Il verde pubblico primario dovrà essere pari a:

$$110 \text{ mq} (\text{standard complessivo}) - 55 \text{ mq} (\text{parcheggi P2}) = 55 \text{ mq}$$

La proposta progettuale prevede la monetizzazione sia dei parcheggi pubblici P2 che del verde pubblico primario, in quanto non necessari nell'area.

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La superficie VS minima richiesta è pari al 50% della ST catastale:

$$\text{VS} = \text{ST} \times 50\% = 2.712 \text{ mq} \times 50\% = 1.356 \text{ mq}$$

Nello stato di progetto è così verificata:

VS	AREE PRIVATE CON VINCOLO D'USO PUBBLICO	
	VRV - VERDE URBANISTICO RESIDENZIALE	402,00 mq
	VCV - VERDE URBANISTICO COMMERCIALE (invariato)	100,00 mq
	PRV - PARCHEGGIO URBANISTICO RESIDENZIALE	47,00 mq
	PCV - PARCHEGGIO URBANISTICO COMMERCIALE (invariato)	135,00 mq
	CPV - AREA PRIVATA VINCOLATA AD USO PUBBLICO A CICLO PARCHEGGIO	24,00 mq
	APV - AREA PRIVATA VINCOLATA AD USO PUBBLICO	10,00 mq
	AREE PUBBLICHE	
	PP - PARCHEGGIO PUBBLICO	1.017,00 mq
	PPP - PERCORSO PEDONALE PUBBLICO	43,00 mq
TOTALE		1.778,00 mq

VS stato di progetto = 1.778,00 mq > 1.356,00 mq.

Il progetto del PUA, pertanto, assolve alla quota di VS dovuta.

La Superficie Permeabile Territoriale (SPT) prevista dalla scheda norma del PI è pari al 30% della Superficie territoriale (ST) di riferimento. Si prende atto del parere del Consorzio di Bonifica Veronese che, preso atto dell'asseverazione rilasciata dal professionista per impedimenti fisici dell'obbligo di adempiere, rileva che l'intervento proposto non comporta trasformazioni territoriali che possono alterare in modo significativo l'attuale regime idraulico o aggravare l'esistente livello di rischio.

7. ANALISI DEGLI EFFETTI SIGNIFICATIVI SULL'AMBIENTE

Vengono di seguito analizzati i principali aspetti ambientali connessi alla realizzazione dell'intervento urbanistico previsto dal Piano Attuativo.

• Atmosfera

All'interno del Piano di Azione e Risanamento della Qualità dell'Aria del Comune di Verona, approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 108 del 27.09.2012, al fine di programmare anche a livello locale efficaci strumenti di riduzione e contenimento delle emissioni, è stata analizzata la distribuzione delle emissioni di PM10 secondo le seguenti classi di sorgenti: industria, riscaldamento, traffico, agricoltura/allevamenti, altro.

Per il Comune di Verona la principale fonte emissiva risulta essere l'industria, al secondo posto il traffico ed a seguire: altro, agricoltura/allevamenti e riscaldamento.

In riferimento al PUA in oggetto si ritiene, nonostante le modeste dimensioni dell'intervento, il traffico veicolare la fonte principale di emissioni atmosferiche.

Si ritengono di rilievo, per il PUA in oggetto, le seguenti azioni previste dal Piano di Azione e Risanamento della Qualità dell'Aria:

- AT – STRU3 – “Incentivazione ciclabilità con percorsi ciclo pedonali”
- AC – STRU10 – “Promozione dell’installazione di sistemi individuali di regolazione delle temperature per gli impianti centralizzati (valvole termostatiche)”;
- APIAN – STRU2 – “Adozione di norme o piani di gestione territoriale che contribuiscano alla riduzione dell’inquinamento atmosferico e alla mitigazione dell’impatto (inserire distanze per costruire dalle strade, connettività delle reti ciclabili, barriere verdi, altezze camini, zone cuscinetto, ecc.)”.

Il Piano di Azione stesso evidenzia come l’*“intervento utile per la riduzione delle emissioni veicolari, è l’incentivazione della ciclabilità tra le forme di mobilità alternativa. Si tratta non solo di aumentare la lunghezza delle piste ciclabili, ma anche di renderne sicura e rapida la percorribilità lungo le tratte urbane.*

La creazione di tracciati ciclabili anche di “attraversamento urbano” può fornire un contributo non indifferente nell’alleggerimento del traffico motorizzato delle aree più urbanizzate, a patto che questi tracciati conducano con scarsa o nessuna interruzione fino alle aree di attrazione degli utenti, che siano sufficientemente sicure e che prevedano adeguati spazi per il parcheggio delle biciclette.

Per di più, con lo sviluppo delle reti ciclabili, è possibile decongestionare il transito dei mezzi di trasporto pubblico nelle ore di punta garantendo un maggiore utilizzo degli stessi da parte di utenze meno propense alla mobilità su 2 ruote. È importante inoltre che i percorsi ciclabili esistenti siano connessi tra loro

I vantaggi nella riduzione delle emissioni sono proporzionali al numero di nuovi utenti che non utilizzano più il mezzo a motore privato sostituendolo con la bicicletta."

In tal senso si ritiene che il PUA in oggetto recepisca le azioni sopra citate con la realizzazione del nuovo ciclo parcheggio che si inserisce all'interno della rete ciclabile urbana esistente.

Le nuove tipologie edilizie ed i moderni sistemi di riscaldamento degli edifici consentono di ottenere una sempre più sensibile riduzione delle emissioni atmosferiche.

Si prende atto inoltre delle prescrizioni del Parere della Direzione Ambiente allegato alle NTA del PUA.

Le emissioni atmosferiche legate al modesto e contenuto aumento del carico veicolare indotto dal nuovo insediamento urbanistico, vengono compensate dall'aumento della dotazione di aree verdi e della relativa massa vegetale. In ogni caso si ritengono non significative in relazione ai principali fattori di incidenza negativa sulla matrice atmosfera rilevati negli strumenti comunali di riferimento.

• Suolo e sottosuolo

La realizzazione del progetto urbanistico del PUA non comporta incidenze significative sulla matrice "Suolo e sottosuolo", in quanto verificata la conformità geologica del sito all'insediamento di nuova edificazione, il rischio relativo all'ipotesi di percolamento nel sottosuolo è pressoché nullo in considerazione della natura dell'edificio di modesta entità e della dotazione di rete fognaria recapito degli scarichi previsti.

Il terreno è praticamente pianeggiante e non risulta coinvolto da fenomeni franosi o erosivi.

Il sottosuolo è costituito da un potente ammasso di sabbie, ghiaie e ciottoli, del tutto consolidato e stabilizzato e non soggetto a cicli o episodi di subsidenza.

La permeabilità è ovunque elevata (o molto elevata) e consente un rapido drenaggio verso il basso delle acque meteoriche ed impedisce la formazione di ristagni d'acqua o di zone di saturazione idrica superficiale. Dal punto di vista geo-tecnico, non vi sono in generale elementi penalizzanti.

La capacità portante del sottosuolo è, ad ogni profondità di interesse costruttivo, sicuramente buona ed elevata e non sono ipotizzabili cedimenti significativi delle fondazioni per consolidazione, a medio-lungo termine. La falda freatica molto profonda è del tutto ininfluyente sulle condizioni di stabilità di qualsiasi costruzione.

L'area d'intervento risulta inserita nella "Carta delle fragilità" del PAT nella "Unità A – Unità delle aree di pianura", alla quale viene attribuito un giudizio di "Vulnerabilità intrinseca alta". Si riconosce che gli interventi previsti risultano compatibili con le caratteristiche fisiche dei luoghi e pienamente rispettosi dei limiti imposti dal grado di vulnerabilità intrinseca degli acquiferi formulato dalla "Carta delle fragilità".

Per quanto concerne la raccolta e confinamento delle acque meteoriche, all'interno del lotto è già presente una rete di raccolta caratterizzata da caditoie stradali di dimensioni 45x45x75 cm e pozzi a dispersione Ø 150 cm. Il progetto prevede la rimozione di una caditoia e un tratto di tubazione esistenti e ricadenti all'interno della sagoma di galleggiamento. E' prevista la posa di un pozzetto pluviale sifonato per la

raccolta delle acque meteoriche provenienti dalla copertura del nuovo intervento edilizio commerciale; il pozzetto verrà collegato alla rete di caditoie esistenti mediante una tubazione in PVC Ø 160 mm.

Le acque meteoriche che andranno a cadere sulle pavimentazioni esterne verranno fatte defluire verso le aree verdi e verso il parcheggio pubblico mediante le pendenze dei marciapiedi.

Le caratteristiche costruttive della rete rispettano le linee guida per le opere di urbanizzazione di Acque Veronesi.

Dall'analisi geologica, si è potuto osservare che il sottosuolo dell'area in oggetto è caratterizzato dalla presenza di ghiaia, ciottoli e sabbie dalla permeabilità elevata; pertanto, si ritiene che la soluzione proposta sia in grado di garantire il principio di invarianza idraulica dell'intervento.

L'immissione diretta nei pozzi perdenti è prevista anche dalla Valutazione di Compatibilità Idraulica del Piano degli Interventi, la quale raccoglie quanto espresso nei pareri del Consorzio di Bonifica, nel parere del genio Civile di Verona, espressi sulla base della Valutazione di Compatibilità Idraulica prodotta per il Piano di Assetto del Territorio.

Per quanto attiene all'allacciamento alla rete idrica, allo stato di fatto, sono presenti dei pozzetti di ispezione vicino al confine dell'ambito d'intervento del P.U.A., all'interno della sagoma di galleggiamento dell'intervento edilizio previsto dal progetto.

Tali pozzetti sono collocati lungo la linea di adduzione idrica per la fornitura di acqua potabile e per l'impianto antincendio del fabbricato esistente.

Il progetto prevede l'allacciamento del nuovo intervento edilizio con la rete idrica esistente su Via Polveriera Vecchia, che attualmente serve l'edificio residenziale/commerciale presente nel lotto.

L'allaccio verrà realizzato mediante una tubazione PEAD DN63 posata nell'area destinata al ciclo parcheggio.

Il progetto prevede l'installazione di un contatore (Qc10) che verrà collocato in un pozzetto interrato protetto dal gelo di dimensioni non inferiori a 60x60 cm; tale pozzetto sarà posizionato nei pressi del nuovo intervento edilizio, in posizione accessibile.

I pozzetti a servizio del fabbricato esistente, situati all'interno della sagoma di galleggiamento, verranno mantenuti nella loro posizione attuale anche a seguito della realizzazione del nuovo fabbricato.

Qualora si preveda l'edificazione all'interno della sagoma di galleggiamento "B" e "C", riportata in "TAV.07.1_STATO DI PROGETTO_PLANIMETRIA_SEZIONI", si dovrà provvedere all'eventuale spostamento dei suddetti pozzetti esistenti in altra posizione libera all'interno dell'ambito.

• Ciclo idrico integrato

E' prevista una rete a gravità di convogliamento delle acque nere alla rete comunale esistente che attualmente corre lungo Via Polveriera Vecchia.

E' prevista la posa di un pozzetto di ispezione al limite interno della proprietà privata, di dimensioni 80x40 cm, per profondità fino a 100 cm. Al suo interno sarà collocato un sifone tipo "Firenze" e un tappo a

vite in PVC per gli interventi di manutenzione; tale pozzetto convoglierà lo scarico proveniente dal nuovo intervento edilizio commerciale verso la rete comunale esistente mediante tubi in PVC di diametro pari a Ø 160 mm. E' previsto inoltre un secondo pozzetto d'ispezione prima dell'allacciamento interno al fabbricato.

La tubazione di raccolta per le acque reflue, di lunghezza 8,40 m, sarà realizzata utilizzando una tubazione in PVC di diametro nominale pari a Ø160 mm, l'affondamento previsto è non inferiore a 0,60 m di ricoprimento tra l'estradosso ed il piano stradale, in quanto semplice allacciamento; è prevista una pendenza minima dello 0,5 % (cinque per mille).

Per la posa delle condotte si prevede:

- uno strato di appoggio, dal fondo della trincea alla generatrice inferiore della condotta, di spessore non inferiore a 15 cm, costituito da sabbia;
- il rinfilanco e la copertura saranno eseguiti sempre con sabbia per uno spessore di altri 15 cm rispetto alla generatrice superiore della condotta;
- il successivo ricoprimento sarà realizzato come indicato nei particolari costruttivi, fino al raggiungimento della quota della massicciata stradale.

Le caratteristiche costruttive della rete rispettano le linee guida per le opere di urbanizzazione di Acque Veronesi.

• Sistema paesaggistico-ambientale

L'area oggetto del PUA non è interessata da vincoli paesaggistico-ambientali.

L'ambito d'intervento costituisce di fatto una piccola porzione di area inedificata all'interno di un contesto urbano consolidato all'incrocio di due strade principali con una scarsa qualità paesaggistica ed ecologica.

La presenza di risorse naturali è costituita, anche se non in aderenza ma ad est dell'area d'intervento, dal Canale Giuliani e dalla fascia di protezione verde lungo gli argini del corso d'acqua.

Gli interventi previsti all'interno del PUA (Tav.09.4_Stato di progetto-Planimetria opere di urbanizzazione/dettagli pavimentazioni e finiture superficiali, Tav.09.5_Stato di progetto-Elementi d'arredo, Tav. 09.6_Stato di progetto-Attrezzature ludiche e opere a verde) costituiscono un elemento importante per azioni volte al riequilibrio dell'intera area attraverso il quale si ottiene una riduzione degli impatti visivo-paesaggistici: l'inserimento di essenze vegetali autoctone e tipiche della zona, consente inoltre di affermare che l'impatto antropico generale, anche in relazione alla rete eco relazionale, viene ad essere in tal modo mitigato.

• Sistema storico-culturale-archeologico

Il valore storico-culturale dell'ambito è limitato quasi esclusivamente all'antica città di Verona.

Al di fuori del centro storico si rileva un ambiente fortemente antropizzato nel quale l'espansione e la dispersione insediativa connotano in maniera significativa l'ambiente, sia dal punto di vista urbano che rurale. Tali fenomeni, riscontrabili con diversi gradi d'intensità, sono storicamente più accentuati attorno alla città di Verona e lungo le direttrici principali, tanto che oggi è difficile non solo individuare aree libere tra un centro e l'altro, ma anche distinguere nettamente città e campagna, zone produttive e rurali.

L'integrità dei luoghi risulta infine maggiormente compromessa nelle zone agricole, che sono soggette a fenomeni di dispersione urbana e di inserimento di destinazioni d'uso improprie che snaturano l'identità dei luoghi.

Dal punti di vista prettamente architettonico, il territorio comunale è ricco di testimonianze storiche ed artistiche di grande pregio.

• Agenti fisici

Impatto acustico

L'area di progetto è inserita in un contesto prevalentemente residenziale con alcune attività commerciali. L'ambito del PUA si colloca nell'incrocio tra via Legnago e via Polveriera Vecchia.

Complessivamente l'area del PUA è classificata, nel Piano della Zonizzazione Acustica del Comune di Verona, in Classe IV, con limiti massimi diurni 65dB e notturni 55dB.

La sonorità dei luoghi è condizionata, quasi esclusivamente, dal rumore da traffico in transito sulla viabilità principale.

Per le dimensioni modeste dell'intervento e per le azioni proposte con l'inserimento nel progetto del PUA di un ciclo parcheggio si ritiene che l'intervento non abbia un impatto acustico significativo.

Per quanto riguarda l'intervento edilizio si prende atto del Parere della Direzione Ambiente, allegato alle NTA del PUA, che "qualora nell'edificio ad uso commerciale, oggetto del presente parere, si insediassero una delle attività rumorose indicate dall'art. 2 del vigente regolamento per la disciplina delle attività rumorose, dovrà essere presentata all'atto dell'istanza del titolo abilitativo edilizio una valutazione d'impatto acustico secondo i contenuti indicati nelle linee guida ArpaV, pubblicate sul BUR n.92/2008" inoltre "in sede d'istanza di permesso di costruire sarà presentata una relazione previsionale sui requisiti acustici passivi secondo quanto previsto dall'art.4 del vigente regolamento comunale per la disciplina delle attività rumorose".

Traffico veicolare

L'ambito d'intervento del P.U.A. si trova all'intersezione stradale tra Via Legnago e Via Polveriera Vecchia, nella zona orientale del quartiere di Borgo Roma.

Con il progetto di P.U.A. non si prevede alcun mutamento futuro della viabilità di Via Legnago e di via Polveriera Vecchia; è prevista la sola realizzazione di un nuovo ingresso pedonale all'area d'intervento, per poter garantire un'accessibilità in totale sicurezza all'ambito dal marciapiede esistente presente in Via Polveriera Vecchia.

Il progetto non prevede nuovi accessi carrabili su Via Polveriera Vecchia e non prevede nuovi stalli.

Il progetto prevede la rimozione di parte del vincolo ad uso pubblico dell'area privata a parcheggio urbanistico residenziale, comportando una perdita di 2 stalli di standard esistente per lo sosta delle auto; tale intervento si rende necessario per individuare un'adeguata sagoma di galleggiamento del nuovo intervento edilizio.

La proposta non rappresenta una penalità per il P.U.A., in quanto è stata effettuata un'analisi sul campo con la verifica del numero di posti auto occupati nei differenti orari della giornata; da quest'analisi si evince che anche negli orari di punta (determinati in base alle destinazioni d'uso delle attività presenti nel contesto, prevalentemente commerciali) circa il 15% degli stalli rimangono vuoti, con una media di 5-6 posti auto su 39 totali (come riportato nell'analisi fotografica in "*TAV.10.3_RELAZIONE SUGLI EFFETTI DEL NUOVO INSEDIAMENTO SULLA MOBILITA'*").

Pertanto, la perdita di 2 stalli non risulta essere particolarmente incidente sull'utilizzo di questo luogo pubblico, anche in seguito alla realizzazione del nuovo intervento.

Trattandosi, inoltre, di un piccolo intervento edilizio a destinazione d'uso commerciale con SUL prevista di 110 mq (come da scheda norma n. 566), si esclude la necessità di un rilevante fabbisogno nel campo dei trasporti, della viabilità e delle reti infrastrutturali, sia per quanto riguarda quella iniziale di cantiere, sia per quanto riguarda il successivo insediamento dell'attività commerciale.

Il progetto, quindi, presenta un impatto viabilistico ridotto, se non inesistente, sul contesto attuale e, anzi, punta ad un rafforzamento della Rete Ciclabile esistente, con la previsione di un nuovo ciclo parcheggio su area privata vincolata ad uso pubblico a compensazione degli stalli rimossi.

Dall'analisi dimensionale del piano e dalle valutazioni condotte attraverso l'elaborato *TAV.10.3_RELAZIONE SUGLI EFFETTI DEL NUOVO INSEDIAMENTO SULLA MOBILITA'* si ritiene pertanto che la viabilità esistente riesca a soddisfare il modesto carico viabilistico degli utenti futuri e consentono di affermare che il progetto valutato è viabilisticamente compatibile con il reticolo stradale a servizio dell'area e con le dinamiche della mobilità che caratterizzano la stessa.

Via Del Perlar 37/a, 37135 - Verona - tel. 045/8230154 fax 045/8232389 e-mail: dmolle@sis.it



Consumi energetici

La realizzazione di nuova edificazione comporta necessariamente un aumento del generale fabbisogno energetico. Trattandosi di un insediamento commerciale, seppur di dimensioni modeste, si evidenzia l'opportunità che le scelte architettoniche e le tipologia costruttive adottate siano indirizzate verso obiettivi di risparmio energetico ed aumento delle prestazioni energetiche dell'edificazione, anche attraverso l'inserimento sempre più integrale di sistemi ad energia rinnovabile. Edifici a basso consumo di energia ed edifici passivi minimizzano le dispersioni di energia, ottimizzano i guadagni energetici ed offrono il massimo comfort con spese di gestione minime.

Si prende atto del Parere della Direzione Ambiente, allegato alle NTA del PUA, nel quale si ritengono di rilievo le seguenti azioni, nell'attuazione dell'intervento edilizio, previste dal Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile:

- FER 01 – “Solare Fotovoltaico su Edifici Privati”: in sede di presentazione del necessario titolo edilizio, le opere dovranno valutare l'opportunità di sfruttare l'energia fotovoltaica;
- TER 02 – “Razionalizzazione Energetica nel settore terziario”.

Si ricorda che il D.Lgs. 28/2011 prevede, per le nuove costruzioni, lo sfruttamento delle energie rinnovabili.

Inquinamento luminoso

Per quanto riguarda l'inquinamento luminoso, al fine di garantire la sostenibilità ambientale, il PUA si attiene alle normative vigenti in materia.

Il progetto del PUA non prevede nuovi impianti di illuminazione pubblica ma il solo spostamento di un punto luce esistente;

L'impianto di illuminazione privato esterno del nuovo intervento edilizio sarà rispondente ai requisiti della vigente L.R. 17/2009 che disciplina le fonti luminose.

• Sistema socio-economico

Il progetto di piano non comporterà un aumento della popolazione residente ma contribuirà all'aumento del fabbisogno di servizi e standard a livello comunale. L'intervento sul sistema socio-economico nella realtà territoriale del Comune di Verona non risulta significativa.

8. AZIONI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

Gli interventi previsti nel Piano sono orientati al completamento e riordino unitario dell'immagine urbana e alla riqualificazione fisica e funzionale degli spazi esistenti.

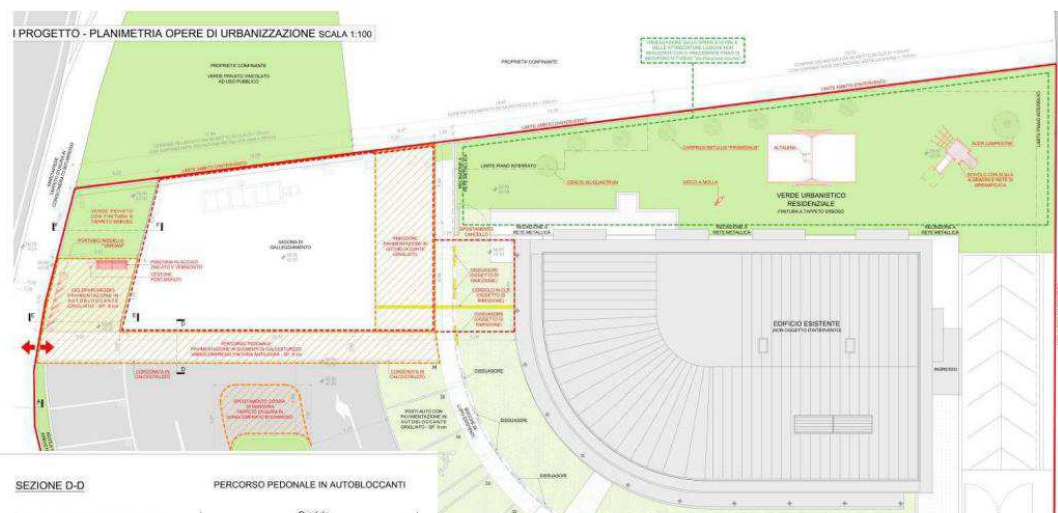
Gli specifici obiettivi guida del progetto del Piano, così come evidenziato nella *"Tav.12_Prontuario per la mitigazione ambientale"*, in coerenza con gli strumenti sovraordinati, sono stati:

- misure atte a mitigare l'impatto delle infrastrutture esistenti;
- la tutela e il potenziamento delle connessioni ecologiche locali attraverso la disposizione di aree verdi alberate con essenze tipiche della zona e adatte alle condizioni climatiche del luogo;
- l'integrazione tra spazi verdi e nuovi edifici con pavimentazioni drenanti e visivamente armoniose;
- la salvaguardia dell'equilibrio idrogeologico con particolare sensibilità nella previsione di sistemi di raccolta delle acque meteoriche;
- la minimizzazione dell'inquinamento delle acque superficiali e sotterranee approfondito da studi ed indagini geologiche del terreno;
- l'integrazione delle diverse azioni sopra citate in un unico progetto conduttore.

Il Piano Urbanistico Attuativo, al fine di raggiungere gli obiettivi prefissati e nel rispetto della vigente disciplina urbanistica, ha pertanto perseguito i seguenti criteri:

- misure di compensazione e mitigazione ambientale degli impatti prodotti dal traffico veicolare attraverso le azioni previste dal Piano di Azione e Risanamento della Qualità dell'Aria con l'inserimento di un'area a ciclo parcheggio inserita nella rete delle piste ciclabili urbane che favorisce la mobilità ciclabile e quindi una eventuale riduzione del traffico veicolare e delle emissioni atmosferiche;
- composizione urbanistico-edilizia dell'area d'intervento concepita e inserita armonicamente nell'ambiente e nel paesaggio circostanti grazie alla tipologia e alle contenute dimensioni degli edifici unita all'altezza massima concessa di due piani;
- conservazione della rete viaria esistente con soluzioni di riqualificazione della stessa per connettere coerentemente gli accessi agli edifici, le aree private, i percorsi pedonali, i parcheggi e le aree di verde pubblico;
- l'area scoperta di pertinenza degli edifici, è stata progettata considerando il rapporto con l'insediamento circostante e con gli spazi pubblici adiacenti prevedendo l'accesso all'area verde attrezzata e la razionalizzazione dei percorsi e spazi pavimentati che si relazionano con gli accessi pubblici e privati con l'impiego di materiali che garantiscano la maggiore permeabilità dell'intervento;
- tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati sono stati progettati secondo le norme di antinquinamento luminoso e a ridotto consumo energetico e per risultare il più possibile uniforme su tutta l'area in oggetto;
- le essenze arboree e arbustive verranno posizionate in modo tale da non compromettere il campo visivo necessario per la sicurezza della circolazione senza creare impedimenti visivi; dovranno inoltre

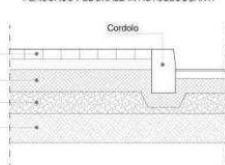
appartenere alle essenze arboree e arbustive indicate nella tavola *Tav. 09.6_ Stato di progetto – opere di urbanizzazione del PdR 7150043 attrezzature ludiche, opere a verde* ed elencate nella *Tav.10.1_Relazione tecnico illustrativa* del PUA, idonee alle condizioni climatiche e al tipo di paesaggio all'interno delle quali sono collocate con funzione, oltre che di ombreggiamento di spazi per la sosta dei fruitori, di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano; la prescrizione inserita nella D.C.C. n. 244 del 22/06/2017, di adozione del PUA in oggetto, per la quale risulta necessario, per assolvere al comma 5 art. 16 delle NT della variante 22 al PI, integrare il progetto del ciclo-parcheggio con una siepe da porre lungo via Poveriera Vecchia in continuità con quella esistente, avvalora le azioni di mitigazione ambientale all'interno del PUA stesso.



SEZIONE D-D

PERCORSO PEDONALE IN AUTOBLOCCANTI

Pavimentazione in autobloccanti su letto di malta e cemento sp. 8 cm
Calcestruzzo con rete metallica sp. 15 cm
Sottofondo in stabilizzato sp. 15 cm
Terreno di campagna

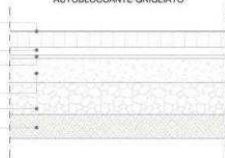


P.U.A._Estratto Tav. 09.4_ Stato di progetto – planimetria opere di urbanizzazione- dettagli pavimentazioni e finiture superficiali

SEZIONE E-E

CICLOPARCHEGGIO IN AUTOBLOCCANTE GRIGLIATO

Pavimentazione in elementi di grigliato
Strato di allettamento e sabbia sp. 3-5 cm
Geotessuto del peso minimo di 150 g/mq
Sottofondo misto granulare costituito da stabilizzato sp. 15 cm
Tout-venant sp. 20 cm
Terreno di campagna



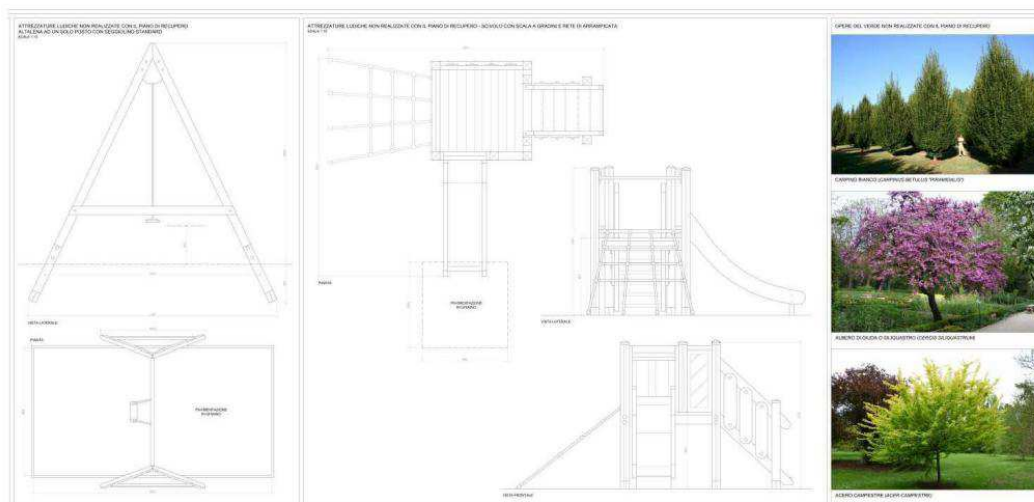
Le opere sono state progettate nel rispetto delle "Indicazioni tecniche per la realizzazione di opere pubbliche e di urbanizzazione – Opere stradali, del verde e dell'arredo urbano" dell'Area Lavori Pubblici del Comune di Verona.

SEZIONE F-F

SISTEMAZIONE VERDE TIPO

Tappeto erboso
Terra vagliata per giardini sp. 20 cm
Terreno agrario steso in piano sp. 40 cm
Terreno di campagna





P.U.A._ Estratto Tav. 09.6_ Stato di progetto – opere di urbanizzazione del PdR 7150043 attrezzature ludiche, opere a verde

Le attrezzature ludiche e le alberature previste dal Piano di Recupero n°7140043 “Via Polveriera Vecchia” verranno realizzate nel progetto del P.U.A. e prevedono:

- un gioco a molla singolo;
- un’altalena ad un solo posto con seggiolino standard;
- un scivolo con scala a gradini e rete di arrampicata;
- pavimentazione in ghiaia smorzacadute dove necessario;
- la piantumazione di:
 - n°7 essenze arboree di carpino bianco (*Carpinus Betulus “Piramidalis”*)
 - n°1 essenza arborea di Albero di Giuda o siliquastro (*Cercis Siliquastrum*)
 - n°1 essenza arborea di acero campestre (*Acer Campestre*)

9. SINTESI FINALE

L'analisi dei possibili impatti ambientali del progetto di piano in esame è stata condotta rispettando i criteri per la verifica di assoggettabilità definiti dal D. Lgs. n°152/2006 e s.m.i.

In particolare è possibile riassumere quanto segue:

- il piano attuativo è coerente con il tessuto circostante ed alla realtà locale per caratteristiche progettuali e a livello tecnico-costruttivo;
- il piano attuativo non influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- non ci sono problemi ambientali pertinenti il piano attuativo;
- la rilevanza delle varianti per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque) è da considerarsi nulla.

L'analisi dei singoli possibili effetti significativi sull'ambiente e delle loro caratteristiche specifiche è stata eseguita tenendo in opportuna considerazione:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli effetti;
- carattere cumulativo degli effetti;
- natura transfrontaliera degli effetti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente;
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
 - a. delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale,
 - b. del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite dell'utilizzo intensivo del suolo ed effetti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

L'analisi della Valutazione di Incidenza ambientale ex DPR 357/1997 e ss.mm.ii., e ai sensi della legge regionale DGRV 2299/2014, ha ritenuto che gli effetti del progetto non debbano considerarsi significativi sulla Rete Natura 2000 nel Veneto non producendo alcuna perturbazione significativa ne' sui SIC ne' sulle ZPS.

La tabella che segue riassume in estrema sintesi, adottando la strutturazione in matrici del Quadro Conoscitivo e del Rapporto Ambientale Preliminare del PAT, la valutazione degli impatti ambientali che il piano attuativo può avere sulle componenti ambientali. E' necessario precisare che non sono stati rilevati effetti significativi negativi sull'ambiente e pertanto l'analisi evidenzia eventuali effetti positivi intrinseci della stessa progettualità.

La tabella è suddivisa in :

- righe, corrispondenti alle singole matrici ambientali
- colonne, corrispondenti allo stato attuale e allo stato previsto a seguito della realizzazione del piano attuativo.

Valutazione disaggregata impatti ambientali		
Matrice ambientale	Valutazione	
	Attuale	Previsto
Atmosfera		
Suolo e sottosuolo		
Ciclo idrico		
Sistema paesaggistico ambientale		
Sistema storico – culturale – archeologico		
Agenti fisici		
Impatto acustico		
Traffico veicolare		
Consumi energetici		
Inquinamento luminoso		
Sistema socio economico		

10. CONCLUSIONE

Sulla base della descrizione della natura dell'intervento in relazione alla conformità dell'intervento proposto con le previsioni urbanistiche a livello superiore (PI), e valutando i dati e le informazioni fornite in merito alle caratteristiche e alla reale consistenza degli impatti ambientali conseguenti, si ritiene che non ci siano effetti significativi negativi sull'ambiente e che, pertanto, il progetto di Piano Attuativo in esame debba essere escluso dalla valutazione di cui agli articoli da 13 a 18 del D. Lgs n°152/2006 e s.m.i., definendo, eventualmente, le necessarie prescrizioni.

11. ELENCO AUTORITA' COMPETENTI

Di seguito l'elenco delle autorità competenti in materia ambientale che possano essere interessate agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione del Piano Attuativo:

- Dipartimento Provinciale Arpav di Verona;
- Provincia di Verona;
- Comune di Verona;
- Consorzio di Bonifica Veronese;
- U.L.S.S. 20;
- Ministero Beni Culturali e Paesaggistici;
- Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici;
- Soprintendenza Beni Archeologici.

Verona, 05/09/2017

IL TECNICO
ORDINE
degli
ARCHITETTI
PIANIFICATORI
PAESAGGISTI
CONSERVATORI
VERONA
1953
REGIONE A
ARCHITETTO
(arch. Antonio Biondani)