

COMUNE DI VERONA. VERONA PORTA SUD S.P.A.

COMPLESSO DELLE EX CARTIERE DI VERONA. VERONA. VIALE PIAVE, VIA BASSO ACQUAR.
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA, PER RICAVARE UN CENTRO POLIFUNZIONALE URBANO.

COMUNE DI VERONA. DIPARTIMENTO TERRITORIO. SETTORE URBANISTICA.

APPROVAZIONE. 2A VARIANTE. P.U.A. AVENTE I CONTENUTI E L'EFFICACIA DEL PROGR. INT., DI CUI ALL'ART. 19, C. I, LETT. F, DELLA L.R. N. 11/04, APPR. CON DEL. DI C.C, N. 54 DEL 02.10.08 E RIAPPR. CON DELIB. N. 68 DEL 23.09.10. RECEPIMENTO DEI PARERI DELLE CONFERENZE DEI SERVIZI DEL 11.03.10 E 31.03.11.

PROGETTO.

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE.

Progettisti

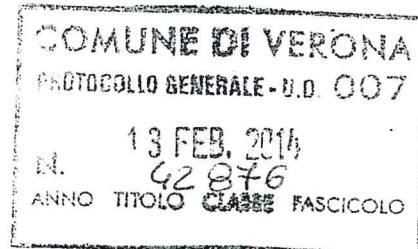
GABBIANI ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA - CONTRA' SANT'AMBROGIO, 5 - 36100
VICENZA - I - TEL. +39 0444 323907 R.A. - FAX +39 0444 325118

http://www.gabbianiassociati.it - e-mail: studio@gabbianiassociati.it

arch. Bruno Gabbiani
arch. Marcella Gabbiani
arch. Sergio Peruzzo
arch. Patrizia Rabachin

capogruppo
progettista
progettista
progettista



Responsabile Unico di Coordinamento Comunale.: ing. Giorgio Zanoni.

Coordinatore del Progetto

arch. Patrizia Rabachin

Coordinatore Tecnico

geom. Fortunato Dal Ponte

Capoprogetto

arch. Massimo Turbian

Collaboratori

arch. Damiano Salvan

arch. Remigio Salvagnini

Il Responsabile Unico del Procedimento

ing. Italo Monaco

Verona

Compatibilità Geologica e Idraulica

dott. Enrico Nucci

Verona

Rilevamento e Analisi Catastale

geom. Andrea Spagnolo

geom. Lucio Pippa

Vicenza - Verona

Strutture, Impianti, Ecosostenibilità

ing. Italo Monaco

coordinatore

ing. Fausto Pivetta

strutture

ing. Francesco Zanini

impianti

Verona

Analisi Trasportistiche e Ambientali

ing. Franco Righetti

trasporti

arch. Michele Monte

ambiente

Bologna - Milano

Studio del Traffico e Progetto Stradale

ing. Maurizio Fabbiani

dirett. tecnico

Infratec S.r.l. Verona

Committenti

Comune di Verona.

Verona Porta Sud S.p.A.

Il Resp. del Proced. - Legale Rappres.

arch. Mauro Grison - dott. Renato Brendolan

Consulente
Finanziario



Consulente Strategico



Immagine e
Comunicazione



P_599_97_00 del 14.01.97

I_5482

ELABORATO di PROGETTO N. 170

del 30.01.14

I

Sost. Elab. Prog. N. 166

del 23.07.13

Red. arch. Patrizia Rabachin 30.01.14
Contr. arch. Massimo Turbian 30.01.14
Appr. arch. Patrizia Rabachin 30.01.14

ELABORATO N.

Plott. N. 21395 0.0.C.0.0.REV.1

2

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 1, 2 e 99 della L. 633 del 22.04.1941, ci riserviamo la proprietà intellettuale di questo elaborato e facciamo espresso divieto a chiunque di renderlo noto a terzi o di riprodurlo anche parzialmente, senza la nostra preventiva autorizzazione scritta.



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**BRUNO
GABBIANI**
n° 427



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**MARCELLA
GABBIANI**
n° 1136



Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

**SERGIO
PERUZZO**
n° 856

PATRIZIA RABACHIN
ARCHITETTO
1062 Albo degli Architetti Padova

Am



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO AREA EX CARTIERE
approvato con D.C.C. n. 54 del 02.10.2008 soggetta ad annullamento non
definitivo e riapprovato con D.C.C. n. 68 del 23.09.2010
1^A VARIANTE approvata con D.G.C. n. 114 del 17.04.2013

2^A VARIANTE - VARIANTE NORMATIVA

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

CAPO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – CONFIGURAZIONE DELL'AREA

L'ambito delle "Ex Cartiere" si configura come un' area cerniera collocata tra la Verona storica alla quale si sono affiancate per successive aggregazioni le parti urbane pedecollinari e la Verona di più recente formazione caratterizzata dagli insediamenti industriali post bellici ed i nuovi quartieri residenziali il cui sviluppo è avvenuto nel medesimo periodo.

Quindi tra una Verona storica e pedecollinare costituita da un insieme urbano di elevata qualità e una Verona successiva alle prime industrializzazioni, di cui l'ambito delle ex cartiere fa parte, costituita da una commistione di complessi industriali e residenziali di scarsa qualità urbana e spesso in stato di degrado.

Art. 2 – AMBITO DI VALIDITA' DEL PUA

Il PUA:

costituisce adeguamento dello strumento urbanistico generale (PRG/PI) ai sensi dell'art. 76 – Direttive – secondo comma, delle NTA del PAQE, come modificate dalla variante n. 1 approvata con D.C.R. n. 61 del 17.11.2003, e secondo le previsioni della scheda n. 5 – Ex Cartiere del Basso Acquar, e come recepito dal PAT, art. 56 NTA;

assume i contenuti e l'efficacia del Programma Integrato, ai sensi dell'art. 19, comma 1°, lettera f., della Legge regionale 11/2004;

definisce nello specifico, a livello operativo, le scelte strategiche del PAT ed in particolare, con riferimento all'art. 57 delle N.T.A., precisa le destinazioni commerciali ammesse, localizzando ai sensi dell'art. 18 della L.R. 15/2004, una grande struttura di vendita;

poiché al PUA spetta il compito di sviluppare in diretta attuazione del PAQE, come recepito dal PAT, il tema progettuale da questi ultimi definito, il PUA stesso in coerenza con i Piani sovraordinati definisce quei parametri e specificità che il PAQE ha demandato alla Pianificazione Attuativa, assumendo quindi conseguentemente un ruolo anche di PRG/PI.

Avendo i contenuti e l'efficacia di un Programma Integrato in variante al PRG con valenza di PI, l'ammissibilità del presente strumento urbanistico, per quanto occorra, è stata ulteriormente confermata dall'art. 6 della L.R.n.4/08 entrata in vigore il 2/7/2008;

prevede gli adeguamenti stradali compresi nel PUA/Programma Integrato, che si configurano come progetti di opere pubbliche in variante al P.I., comunque ammesse dal PAT ai sensi art. 79.07, lett. d) delle NTA ed in quanto strettamente necessarie per l'attuazione del PUA;



Art. 3 – AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME

Le presenti norme disciplinano l'urbanizzazione e l'edificazione nell'ambito del piano urbanistico attuativo, in breve P.U.A., nonché la realizzazione delle opere d'urbanizzazione e di collegamento con le reti stradali esistenti o progettate, e delle quali comunque è necessaria l'esecuzione per far fronte al carico urbanistico indotto dall'intervento.

L'ambito del PUA è composto da più comparti non adiacenti, individuati da apposito perimetro ed indicati nella Tav. n. 10.

Le presenti norme, che recepiscono le direttive, le prescrizioni ed i vincoli degli strumenti di pianificazione e territoriali di rango superiore (PAQE e PAT), sono speciali e dotate di autonomia applicativa rispetto a quelle dello strumento urbanistico generale vigente (P.R.G., ora P.I.) e del regolamento edilizio, alle quali v'è fatto riferimento esclusivamente per quanto non espressamente stabilito nelle presenti norme ed elaborati del P.U.A.

Ai fini di garantire una corretta classificazione ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, nonché l'applicazione delle disposizioni di legge ad esse correlate, le superfici fondiarie individuate dal PUA sono classificate zona territoriale omogenea D – Direzionale/commerciale di espansione, con una localizzazione di una grande struttura di vendita.

Art. 4 - OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO

Il PUA, prevede in via prioritaria la demolizione degli edifici esistenti non tutelati e successivamente il risanamento e la riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale, nonché la tutela della sicurezza dei cittadini, anche con nuova edificazione, e salvaguardia, con recupero edilizio, delle parti di edificio alle quali, sulla scorta di analisi puntuale, è stata riconosciuta la valenza di archeologia industriale.

Esso è caratterizzato dalla previsione di una pluralità di funzioni commerciali, direzionali e per lo svago, lo sport ed il tempo libero, dall'attuazione di un nodo significativo della rete ecologica, dalla integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, e da una dimensione tale da incidere positivamente sulla riorganizzazione urbana della mobilità. Il PUA è approvato in concorso tra pubblica amministrazione, che cura e garantisce l'interesse pubblico sotteso all'intervento ed il privato, soggetto attuatore, in applicazione dei principi costituzionali di sussidiarietà orizzontale, ferma restando comunque l'attuazione degli interventi previsti, e le eventuali indennità di occupazione ed espropriazione dei suoli eventualmente non disponibili con risorse finanziarie messe a disposizione dal soggetto attuatore.

In ogni caso le previsioni del PUA devono essere attuate nel rispetto del Decreto Legislativo 152/2004 – Norme in materia ambientale - e succ. modificazioni, con particolare riferimento ai principi stabiliti dalla parte prima.

Art. 5 - PREVENZIONE DEL CRIMINE.

Gli interventi previsti dal PUA saranno progettati, attuati e gestiti sulla base delle linee guida relative ai metodi per valutare il rischio di crimini e/o paura del crimine e le misure, le procedure ed i processi volti a ridurre questi rischi, quindi per quanto possibile con riferimento alla norma UNI ENV 14383-2 *Prevenzione del crimine: Pianificazione urbanistica e progettazione* sulla prevenzione del crimine che definisce le strategie di pianificazione urbanistica, le strategie di progettazione edilizia e le strategie di gestione dell'intervento.

Gli accorgimenti messi in atto nel progetto di prevenzione del crimine degli spazi pubblici e/o aperti al pubblico saranno compatibili e collegabili anche con il sistema di videosorveglianza gestita dalla Polizia Municipale o altre forze dell'ordine.



Art. 6 – AMBITO DEL P.U.A. E PERIMETRO DELLA PROPRIETA'. VARIANTI AL PUA.

L'ambito del P.U.A. e il perimetro della proprietà della Verona Porta Sud S.p.A., sono identificati con appositi simboli nell'elaborato n. 3.

Le varianti al piano sono adottate e approvate con le procedure di cui all'art. 20 della L.R. 11/2004, entro il termine di efficacia del PUA.

Art. 7 – DOCUMENTI COSTITUENTI IL P.U.A. E GERARCHIA DEI MEDESIMI.

La presente 2^a variante al P.U.A. è costituita dai seguenti documenti:

tav. n. 1, plott. n. 21.004, Progetto: Relazione generale, che precisa anche la rappresentazione del programma in termini economico-sintetici, con particolare riguardo ai benefici derivanti ai soggetti pubblici e agli altri soggetti attuatori, nonché piano finanziario di attuazione, Atto di proprietà, Quadro economico e Documentazione fotografica;

- tav. n. 2, plott. n. 21.005, Progetto: Norme Tecniche d' Attuazione;
- tav. n. 2.B, plott. n. 21.006, Progetto: Norme Tecniche d' Attuazione, raffronto con le NTA del PUA approvato;
- tav. n. 3, plott. n. 19.859, Progetto: Inquadramento territoriale, estratti del P.A.T. ed estratto di mappa catastale con l' indicazione dell' area interessata;
- tav. n. 4, plott. n. 19.860, Stato di fatto: planimetria, rilievo con indicazione dei vincoli riportati nel P.A.T.;
- tav. n. 5, plott. n. 19.861, Stato di fatto: planimetria, piano quotato, rilievo superfici e volumi esistenti;
- tav. n. 6, plott. n. 19.862, Stato di fatto: planimetria, tracciato delle reti tecnologiche esistenti, 1/2;
- tav. n. 6.B, plott. n. 19.863, Stato di fatto: planimetria, tracciato delle reti tecnologiche esistenti, 2/2;
- tav. n. 7, plott. n. 19.864, Progetto: planimetria, categorie di intervento sugli edifici esistenti;
- tav. n. 8, plott. n. 19.865, Progetto: planimetria, destinazioni d' uso;
- tav. n. 8.B, plott. n. 19.866, Progetto: planimetria, dimostrazione analitica delle superfici;
- tav. n. 9, plott. n. 19.867, Progetto: planimetria, standards;
- tav. n. 9.B, plott. n. 19.868, Progetto: prontuario di mitigazione e rete ecologica ai sensi dell' art. n. 63 del PAT;
- tav. n. 10, plott. n. 19.869, Progetto: planimetria, progetto di suolo;
- tav. n. 11, plott. n. 19.870, Progetto: planimetria, reti tecnologiche (illuminazione pubblica, linea elettrica, telefonica);
- tav. n. 11.B, plott. n. 19.871, Progetto: planimetria, reti tecnologiche (rete gas, acquedotto, fogn. Acque nere e bianche);
- tav. n. 12, plott. n. 19.872, Progetto: rappresentazione planivolumetrica, profili e sezioni;
- Studio di traffico;
- elaborato B 20, Schema di massima di integrazione del Centro Sportivo "A. Consolini" con le aree verdi.

In caso di contrasto tra il testo delle norme e gli elaborati grafici, prevale il testo normativo.

In caso di contrasto tra norme diverse, prevale quella avente maggior grado di tutela degli obiettivi di sostenibilità del Piano, ed in ogni caso quelle disciplinanti i vincoli, le invarianti e le limitazioni della trasformabilità.

I principi desumibili dal testo delle presenti norme di attuazione prevalgono, inoltre, su ogni altro documento, anche scritto, facente parte del PUA che contenga indicazioni e prescrizioni o indichi



obiettivi diversi e/o in contrasto con la volontà desumibile dalle presenti norme tecniche di attuazione.

I principi desumibili dal testo delle presenti norme di attuazione prevalgono, inoltre, su ogni altro documento, anche scritto, facente parte del PUA che contenga indicazioni e prescrizioni o indichi obiettivi diversi e/o in contrasto con la volontà desumibile dalle presenti norme tecniche di attuazione.

Art. 8 - VINCOLI ESISTENTI

Gli interventi edilizi previsti dal P.U.A. dovranno adeguarsi, in sede di presentazione dell'istanza di permesso di Costruire, ai vincoli, alle invarianti e alle limitazioni della trasformabilità previste dal P.A.T- approvato con D.G.R.V. n. 4148 in data 18.12.2007 o prevedere ed attuare misure di salvaguardia, di mitigazione o compensative sulla base delle migliori tecnologie disponibili, come definite dalle vigenti norme in materia ambientale.

Il PUA, tenuto conto delle norme di tutela sopra evidenziate, attua le previsioni della Variante n. 1 al PAQE nel rispetto delle prescrizioni della scheda 5 – Ex Cartiere.

Art. 9 – DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI. QUOTA DI RIFERIMENTO.

All'interno del P.U.A., il volume massimo ammesso con destinazioni funzionali privatistiche è di mc. **299.199** e la superficie coperta massima ammessa con destinazioni funzionali privatistiche è di mq. **34.324**. Tali volumi e superfici possono essere ricostruiti secondo le seguenti definizioni, parametri edilizi e modalità di attuazione:

Al fine di tutelare la risorsa idrica, essendo la quota di massima escursione della falda a + 49,25 s.l.m. sono definite le seguenti quote di riferimento, che consentono di effettuare sbancamenti del terreno, con l'uso di accorgimenti atti a non creare turbative all'approvvigionamento dei pozzi idrici esistenti nelle aree limitrofe.

a1. Quota di riferimento urbanistico: è la quota assoluta di riferimento individuata nel piano orizzontale passante per quota **64.19** s.l.m. riportata nella tav. 5 riferita all'ingresso da Viale Piave e rispetto alla quale i parcheggi sottostanti si considerano interrati qualora il progetto ne preveda l'interramento anche mediante la rimodellazione, ancorché discontinua (per motivi tecnici o paesaggistici), del terreno adiacente. (all. 4)

a2 Quota di riferimento edilizio: è la quota 0.00 da utilizzare per la progettazione degli edifici direzionali e polifunzionali.

Tale quota è data dal profilo, ancorché discontinuo (per motivi tecnici o paesaggistici), del terreno adiacente agli stessi, situato al medesimo livello, su almeno tre lati. Al fine di garantire l'interramento, anche artificiale, dei parcheggi previsti, come al punto a1, la giacitura del terreno può essere rimodellata sia modificandone la quota attuale, sia mediante l'esecuzione di manufatti sui quali possano vegetare essenze di varia natura.

Si ritengono interrate tutte quelle parti degli edifici che come sopra descritto risultano coperte dal terreno, sia naturale, che riportato o modellato artificialmente, anche in maniera discontinua, su almeno tre lati.

b.Superficie coperta: la proiezione al suolo delle superfici lorde di pavimento dei piani utili;

c.Superficie lorda di pavimento: la somma delle superfici lorde di pavimento dei vani utili, comprensiva delle murature interne e con l'esclusione delle murature perimetrali e dei vani tecnici, qualora sussistano in sede di permesso di costruire, i presupposti applicativi dell'art. 5 della L.R. 4/2007, come recepiti all'art. 102 del R.E., e secondo gli schemi grafici all. n. 1 e n. 2.



Qualora non sussistessero i presupposti applicativi dell'art. 102 del Regolamento Edilizio, restano comunque applicabili le disposizioni di cui alla L.R. 21/1996 e succ. modificaz. e l'art. 11 del D. Leg. vo 115/2008.

Sono altresì esclusi dal conteggio:

1. le gallerie, i percorsi pedonali coperti, le piazze coperte e i vani di collegamento verticale, individuati di massima secondo lo schema di cui alla tav. 9, in quanto costituenti opera d'urbanizzazione con caratteristiche particolari, in relazione alla natura integrata dell'intervento, purché, con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto, tali elementi siano vincolati in perpetuo ad uso pubblico a favore del Comune di Verona, fermo restando che la manutenzione, pulizia, vigilanza e sicurezza, restano a carico del soggetto proprietario; la precisazione degli oneri e delle modalità di gestione e degli orari di apertura al pubblico saranno regolati dal predetto atto unilaterale d'obbligo.

Viene peraltro fatta salva la facoltà del Soggetto attuatore privato, d'intesa con il Comune e senza che ciò implichi varianti di natura urbanistica, ma solo determinazioni ed obbligazioni di natura patrimoniale, di sostituire l'obbligo di costituzione del vincolo perpetuo di uso pubblico di cui sopra, con l'obbligo di garantire per i suddetti elementi immobiliari l'accessibilità al pubblico, quanto meno durante gli orari di apertura del centro polifunzionale, e senza che detto accesso possa essere ostacolato, per più del 50 % della larghezza del passaggio e del totale delle superfici di pavimento, dalla presenza di ingombri, ancorché regolarmente consentiti dall'ente gestore del centro commerciale, ed ancorché in forma temporanea e precaria, nonché con la corresponsione al Comune della somma che sarà da quest'ultimo determinata, previa accurata stima, in misura pari al valore economico del mancato asservimento.

In tale eventualità gli elementi immobiliari di cui sopra continueranno ad essere esclusi dal calcolo della SLP, in quanto costituenti opere accessorie non autonomamente utilizzabili.

Le temporanee occupazioni di spazi che potessero essere disposte, come è prassi, dall'ente gestore del Centro, saranno disciplinate come previsto dall'art. 19 della Convenzione del PUA approvato in data 02.10.2008 con DCC n. 54 e riapprovato in data 23.09.2010 con DCC n. 68, sottoscritta in data 22.02.2011, come successivamente modificato con Atto sottoscritto in data 02.10.2013, approvato con DCC n. 114 del 17.04.2013 di approvazione della 1^a Variante al PUA, con particolare riguardo a tempi e modi dell'accesso pubblico sopra-previsto.

2. la porzione dell'edificio da conservare quale testimonianza di archeologia industriale identificato nella scheda n. 5 della variante n.1 del P.A.Q.E., secondo lo schema all. n. 3 alle presenti norme, che sarà ceduta gratuitamente al Comune di Verona, anche per allocarvi un'opera di urbanizzazione. La manutenzione, pulizia, vigilanza e sicurezza, restano, comunque a carico dei richiedenti il PUA, regolata da apposita convenzione, che regolerà altresì l'uso e le modalità di accesso all'edificio, gli orari di funzionamento dell'edificio.

Anche in tale caso è fatta salva la facoltà del Soggetto attuatore privato, d'intesa con il Comune e senza che ciò determini varianti di natura urbanistica ma solo disposizioni ed obbligazioni di natura patrimoniale, di sostituire all'obbligo di cessione di cui sopra, l'obbligo di eseguire lavori di pubblico interesse, sotto l'alta sorveglianza del Comune, e/o di cedere al Comune medesimo edifici o porzioni di edifici, anche fuori dall'ambito del PUA, di valore complessivamente equivalente alle obbligazioni oggetto di sostituzione, e pertanto pari ad euro 3.000.000,00 (diconsi euro tremilioni).

In tal caso il cambio di destinazione d'uso ammissibile è esclusivamente da pubblico a direzionale nei limiti definiti dal successivo articolo 19.

Ferma restando la volumetria totale, applicata con gli indici parametrici dell'art. 18, è confermata l'applicazione della L.R. 14/2009 e s.m.i., e in particolare dell'articolo 9, comma 2bis, in materia di cambio d'uso.



Vano utile: spazio chiuso fuori terra, destinato ad usi direzionali, commerciali o terziari, con esclusione dei vani tecnici e degli spazi pubblici o vincolati ad uso pubblico.

Piano utile: l'insieme di vani utili posti sul medesimo livello.

Altezza dell'edificio: si misura tra la quota di riferimento edilizio definita al precedente punto a2 e l'intradosso dell'ultimo soffitto tecnico, qualora il tetto sia definito non praticabile. I parapetti e i vani tecnici del tetto non praticabile non si calcolano ai fini della determinazione dell'altezza dell'edificio;

Tetto non praticabile: si definisce non praticabile, il tetto destinato soltanto a usi tecnologici e di servizio e quindi interdetto al pubblico. Si considera non praticabile anche il tetto arredato a verde, qualora non sia utilizzato per usi commerciali o terziari in genere e non aperto al pubblico;

Altezza del vano o del piano utile: la distanza tra la superficie del pavimento e l'intradosso del soffitto tecnico, di tutti i vani utili. Nel caso di superfici superiori diverse da quelle piane, si applica la media ponderata della distanza dal pavimento, all'intradosso come sopra precisato;

Volume dell'edificio: la somma delle superfici lorde di pavimento, come definite al precedente punto c., moltiplicata per l'altezza del vano o del piano utile come sopra definiti.

Sono applicabili gli scomputi volumetrici, qualora sussistano in sede di permesso di costruire i presupposti applicativi, dell'art. 5 della L.R. 4/2007, come recepiti all'art. 102 del R.E., e secondo gli schemi grafici all. n. 1 e n. 2 e quelli previsti dalla L.R. 21/1996 e succ. modificaz. e dall'art. 11 del D. Leg. vo 115/2008.

Distanza dal confine di proprietà e dalle strade: è la misura minima misurata radialmente, tra il solido costituente il volume dell'edificio di cui al punto i, ed il confine del lotto o il ciglio stradale. Sono fatte salve le norme del Codice della Strada e del Regolamento di esecuzione qualora più restrittive. Tali distanze minime sono indicativamente evidenziate nella tav. n. 8;

Distanza tra fabbricati: è la distanza minima tra pareti che si prospettano, misurata sulla perpendicolare di ciascuno degli edifici prospettanti. I nuovi fabbricati da costruire nell'ambito del P.U.A. dovranno osservare, dagli edifici esistenti all'esterno del P.U.A., una distanza minima pari alla metà dell'altezza dell'edificio; all'interno del P.U.A. non sono prescritte particolari distanze minime tra i fabbricati, i quali quindi potranno essere liberamente disposti secondo i principi compositivi del P.U.A. stesso contenuti indicativamente nelle previsioni del progetto planivolumetrico;

Superficie di pertinenza dell'edificio:

E' l'area privata esterna al sedime degli edifici, di esclusiva pertinenza degli stessi.

CAPO SECONDO: CATEGORIE, MODI E TERMINI ESSENZIALI PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. 10 – FASI DI ATTUAZIONE CON DESTINAZIONI OMOGENEE

All'interno dell'ambito di intervento del PUA sono individuati le seguenti fasi di attuazione con destinazione funzionale omogenea:

Fase 0: Demolizione degli edifici esistenti e bonifica dell'area (qualora necessaria), escluso l'edificio da valorizzare indicato con il n. 3 nella tav. n. 8, e da porre comunque in sicurezza;

Fase 1: scavi per riporti di terra;

Fase 2: parco pubblico e opere costituenti il nodo della rete ecologica;

Fase 3: viabilità ed infrastrutture a rete;

Fase 4: edifici a destinazione funzionale commerciale, terziaria, direzionale per divertimento e tempo libero, comprendente la localizzazione di una grande struttura di vendita di mq 15.000 di superficie di vendita ai sensi art. 18 della Legge Regionale 15/04 e art. 57 e 75 delle N.T.A. del PAT, con relativi parcheggi.



Fase 5: Ristrutturazione dell'edificio da valorizzare indicato con il n. 3 nella tav. n. 8
Le fasi sopra indicate potranno essere attuate anche contemporaneamente.

Art. 11 – CATEGORIE D'INTERVENTO

All'interno dell'ambito del presente P.U.A., sono consentite le seguenti categorie d'intervento:

- A. Demolizione, per gli edifici identificati con apposito simbolo nell'elaborato n. 7;
- B. Ristrutturazione, con possibilità d'accorpamento, riconfigurazione, trasformazione di sagoma, per l'edificio da valorizzare, indicato con apposito simbolo nella tav. n. 7 e con il n. 3 nella tav. n. 8;
- C. Nuova costruzione, per gli edifici e le opere d'urbanizzazione previste nell'elaborato n. 8.

Art. 12 - MODALITA' DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI

Le opere d'urbanizzazione, le costruzioni e gli interventi previsti dal presente P.U.A. sono attuati mediante Permesso di Costruire, previo espletamento delle procedure di V.I.A..

Fanno eccezione le opere di demolizione degli edifici non vincolati, le eventuali operazioni di bonifica del sito e tutti gli interventi che corrispondono alle definizioni di cui all'art. 22, comma 3, lettere b) e c) del D.P.R. 380/2001 che, nel rispetto delle norme ambientali, possono essere assentiti mediante denuncia di inizio di attività.

La DIA è ammessa, nei casi previsti, per le varianti in corso d'opera.

Negli elaborati di progetto delle opere pubbliche ed edilizie, dovranno essere indicati:

- i materiali ed i colori impiegati nelle costruzioni;
- i materiali impiegati negli arredi delle aree esterne;
- la superficie lorda di pavimento e la superficie coperta utilizzate dal progetto e quelle residue ammesse dal P.U.A.;
- la s.l.p. e la cubatura per ogni singola destinazione d'uso utilizzata dal progetto e quelle residue rispetto alle previsioni massime del P.U.A.;

Art. 13 – TIPOLOGIE COSTRUTTIVE

Il P.U.A. individua, al proprio interno, per le nuove costruzioni, due differenti tipologie costruttive;

- A. per il centro polifunzionale integrato, una tipologia edilizia a piastra, caratterizzata da strade, piazze, percorsi orizzontali e verticali comuni pedonali, coperti e scoperti, con funzioni di collegamento, distribuzione, socializzazione e servizio, costituenti opera d'urbanizzazione il cui uso sarà regolamentato con il Comune.
 - B. per gli altri edifici direzionali, la tipologia a torre, con possibile piastra di collegamento.
- Tutti gli edifici potranno essere variamente conformati, disposti e aggregati nella sede dell'intervento edilizio diretto, purché contenuti all'interno degli ambiti massimi d'inviluppo indicati nell'elaborato n. 8, che sono tassativi.

Art. 14 – REALIZZAZIONE PER STRALCI FUNZIONALI E UNITA' MINIME DI PROGETTAZIONE

Il presente P.U.A. potrà essere realizzato per stralci funzionali, nel rispetto del programma di intervento previsto dalle presenti norme, ed in via subordinata a questo, secondo le esigenze della tecnica costruttiva e delle possibilità d'uso nel tempo, degli immobili.



Tuttavia, al fine di consentire la verifica qualitativa per fasi dell'attuazione in sede edilizia del progetto urbanistico, sono identificate le unità minime di progettazione, che corrispondono alle aree sulle quali sono previste le diverse destinazioni d'uso, indicate con apposito simbolo nell'elaborato n. 8.

Il parco e le altre aree scoperte pubbliche, nonché le opere d'urbanizzazione, costituiscono altre due unità minime di progettazione preliminare e definitiva.

I perimetri delle singole aree funzionali potranno subire, in sede di presentazione dell'istanza del permesso di costruire, variazioni determinate dall'effettiva individuazione delle necessità compositive dei progetti dei singoli volumi edilizi e dei loro rapporti con gli spazi aperti d'uso pubblico e privato, purché sia rispettato l'impianto urbanistico del P.U.A. ed il programma d'intervento.

Di ciascuna di tali composizioni progettuali sarà in ogni caso verificata la funzionalità, anche in rapporto all'impianto urbanistico generale del P.U.A.

Art. 15 - PREVISIONI PLANI – VOLUMETRICHE - QUOTE

Le previsioni piani - volumetriche e le soluzioni architettoniche evidenziate nel PUA sono vincolanti relativamente alle tipologie costruttive indicate, a torre per il comparto direzionale, a piastra per il comparto polifunzionale.

Le altre previsioni sono da considerarsi indicative e corrispondenti ad un livello di progettazione preliminare.

In sede d'intervento edilizio diretto, nei progetti sarà curato l'aspetto architettonico degli edifici, in modo d'ottenere anche la coerente definizione piani - volumetrica dei fabbricati.

Diverse destinazioni d'uso potranno essere accorpate all'interno degli stessi edifici, nei limiti stabiliti agli articoli n. 18 e 19.

I parcheggi pubblici e privati integrati, sono ricavati su più piani e interrati, con le modalità definite nel precedente art. 9;

I piani destinati a parcheggio coperto ricavati nel sottosuolo - e cioè a livello inferiore alla quota 00,00 - e quelli realizzati sopra tale livello, aventi almeno tre lati sostanzialmente aperti sul perimetro esterno, non sono in ogni caso computati, come volume e S.L.P.

Art. 16 – QUOTE DI RIFERIMENTO, ALTEZZE E NUMERO DEI PIANI MASSIMI

I progetti degli edifici da realizzare nel PUA dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi massimi:

A. Il complesso a destinazione polifunzionale, per il terziario, tempo libero e commerciale da costruire sull'area identificata con il n. 2, sull'elaborato n. 8, il numero massimo di piani utili ammessi è di 3 (tre) (oltre ai piani a parcheggio); l'altezza massima è di m 30.00 (trenta) misurata dal piano orizzontale passante dalla quota di riferimento edilizio 00.00, definita all'art. 9 delle presenti norme.

Sono esclusi dal computo dell'altezza i piani destinati a parcheggio interrato posti sotto quota di riferimento edilizio 00.00.

La realizzazione di piani mezzanini con destinazione esclusiva a locali tecnici, non è rilevante al fine della determinazione del numero massimo dei piani.

Sono ammessi vani tecnici posti sul tetto, al disopra del solaio di copertura dell'ultimo piano utile.

B. Complesso Direzionale: altezza massima di metri 100 (cento) misurata dal piano orizzontale passante dalla quota di riferimento edilizio 00.00, definita all'art. 9 delle presenti norme.

Sono esclusi dal computo dell'altezza i piani destinati a parcheggio interrato posti sotto quota di riferimento edilizio 00.00.



Sono ammessi vani tecnici posti sul tetto, al disopra del solaio di copertura dell'ultimo piano utile.

Art. 17 - ALLINEAMENTI E DISTANZE PARTICOLARI.

All'interno del "*Limite di inviluppo massimo fuori terra degli edifici di progetto*" riportato nella tav. 8 del PUA, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, art. 9, trattandosi di edifici oggetto di PUA con previsioni planovolumetriche. Restano ferme le distanze minime previste rispetto agli edifici esistenti fuori ambito di intervento.

Il "*Limite di inviluppo massimo fuori terra degli edifici di progetto*" riportato nella tav. 8 del PUA, fissa la linea di massimo inviluppo, oltre la quale non possono essere realizzate le costruzioni.

Per facilitare i collegamenti degli edifici tra loro e con gli spazi liberi, all'esterno di questi perimetri d'inviluppo, potranno essere sempre realizzati, elementi decorativi e di collegamento coperti e scoperti, rampe e simili, i quali saranno tuttavia conteggiati nei volumi complessivi consentiti dal P.U.A., qualora risultino chiusi su almeno 3 (tre) lati, salvo che non siano vincolati in perpetuo ad uso pubblico a favore del comune di Verona con atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

Gli impianti tecnologici ed opere edilizie relative, per la volumetria strettamente necessaria al loro funzionamento, dovranno inserirsi armonicamente nel PUA e potranno essere realizzati in qualsiasi area, ad eccezione, salvi gli impianti di stretta pertinenza del parco, a quelle destinate a parco pubblico.

I volumi relativi agli impianti tecnologici sono soggetti al rispetto alle distanze ed alle specifiche tecniche previste dalle normative speciali che li riguardano.

In mancanza si applicano le norme del Codice Civile.

E' ammessa, in conformità alle disposizioni speciali che la riguardano, la realizzazione di una stazione di servizio per la distribuzione del carburante, a condizione che venga dismesso almeno un impianto esistente nell'ambito del PUA e/o entro un raggio di 500 mt. dal perimetro del PUA.

La localizzazione dell'impianto avverrà nel luogo che sarà ritenuto idoneo in sede di studio viabilistico definitivo.

All'interno del "*Limite di inviluppo massimo fuori terra degli edifici di progetto*" riportato nella tav. 8 del PUA, sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, art. 9, trattandosi di edifici oggetto di PUA con previsioni planovolumetriche. Restano ferme le distanze minime previste rispetto agli edifici esistenti fuori ambito di intervento, salvo diversi accordi tra le parti.

La superficie coperta massima complessiva delle nuove costruzioni da realizzarsi nell'ambito del PUA, pari a mq. 34.324, è data dalla proiezione al suolo delle superfici lorde di pavimento dei piani utili, posti al di sopra della quota di riferimento edilizio 00.00, come definita dal precedente art. 9.

Art. 18 - CUBATURE E SUPERFICI MASSIME EDIFICABILI E LORO RIPARTIZIONE FUNZIONALE

La cubatura massima realizzabile, ai sensi dell'art. 9 delle presenti norme, corrisponde a mc 299.199.

Tale cubatura è tradotta in s.l.p. massima realizzabile, mediante la divisione del volume per l'altezza media di ml 3,30, per quanto riguarda le destinazioni direzionali e di ml 4,30, per quanto riguarda le destinazioni commerciali di vendita o per lo svago, il tempo libero e complementari, ad eccezione degli spazi destinati a multisala cinematografica, per i quali è da considerarsi l'altezza di ml 7,00.



La volumetria e le s.l.p. massime edificabili nell'ambito del presente P.U.A. sono suddivise nelle diverse destinazioni d'uso previste nella tav. n. 8, secondo la seguente tabella:

Destinazione d'uso	PROGETTO		
	V= volume mc	H= altezza ml	s.l.p.= sup. lorda di pav. mq
Direzionale	99.000,00	3,30	30.000,00
Grande struttura di vendita, terziario complementare e di servizio, divertimento e tempo libero	167.999,00	4,30	39.069,53
Terziario per divertimento e tempo libero	32.200,00	7,00	4.600,00
Strade e piazze pedonali coperte(urbanizzazioni)	escluse		escluse
Edificio esistente da mantenere(urbanizzazione)	escluso		escluso
TOTALI	299.199,00*		73.669,53

* Volume esistente

In sede di progettazione edilizia è possibile modificare gli usi terziari sopra elencati e le relative superfici, purché ciò non comporti incremento degli standards o della superficie massima di vendita in progetto, all'interno della medesima categoria urbanistica commerciale.

In sede di intervento edilizio diretto è possibile non vincolare ad uso pubblico, in tutto o in parte le gallerie, i percorsi pedonali coperti, le piazze coperte e i vani di collegamento verticale, individuati di massima secondo lo schema di cui alla tav. 9, purché venga trasposta dall'attuale destinazione direzionale alla destinazione commerciale, una corrispondente quantità di volume/superficie utile lorda utilizzabili.

Art. 19 - TRASPOSIZIONI DI SLP TRA AREE CON FUNZIONI DIVERSE

In sede di rilascio del permesso di costruire e fatto salvo l'adeguamento degli standards edilizi, senza che ciò costituisca variante al PUA, è consentito:

- Trasporre nel comparto a destinazione terziario di servizio, divertimento e tempo libero, commerciale, una s.l.p. direzionale, nella misura non superiore al 15% (quindicipercento) della s.l.p. massima con funzione a terziario di servizio, divertimento e tempo libero, commerciale di vendita, realizzabile nell'ambito del P.U.A.;
- Trasporre nel comparto con funzione direzionale, una s.l.p. commerciale, nella misura non superiore al 15% (quindicipercento) della s.l.p. massima direzionale realizzabile nell'ambito del P.U.A.



CAPO TERZO: DEFINIZIONE E USO DEGLI SPAZI APERTI

Art. 20 – DISPOSIZIONI GENERALI

Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, conterrà anche uno specifico progetto paesaggistico degli spazi aperti destinati a verde, sia pubblici che privati, in conformità con le previsioni della tav. 9/b.

Il verde è classificato, come da tav. 9:

- a. "pubblico";
- b. "privato assoggettato a vincolo di destinazione ed uso pubblico regolamentato";
- c. "privato o pertinenziale".

All'interno delle aree a verde, sono sempre ammessi i percorsi pedonali, veicolari e ciclabili, le rampe, i collegamenti, i piazzali, i marciapiedi, le prese d'aria e gli apparati tecnologici, che risulteranno utili in sede di progetto definitivo degli edifici e del verde stesso.

Compatibilmente con le esigenze del traffico, e della disposizioni di cui all'art. 94 del D.Lgs 152/2006 relativa fascia di tutela della risorsa idropotabile, le pavimentazioni saranno del tipo drenante, anche mediante l'utilizzo di asfalto ecologico.

Gli spazi pubblici e privati aperti al pubblico saranno realizzati in modo da risultare conformi alle norme in materia di abolizione delle barriere architettoniche.

Le modalità e gli oneri di manutenzione e gestione, nonché di vigilanza degli spazi privati aperti al pubblico sarà previsto nell'apposita convenzione che sarà stipulata tra la Società proprietaria e il Comune di Verona, in modo d'assicurare in ogni momento, la sicurezza, la buona conservazione e il decoro degli spazi stessi.

Art. 21 – PARCO URBANO, AREE VERDI E IMPIANTI VEGETALI

Un elemento qualificante del presente P.U.A. è la creazione d'un parco della superficie complessiva non inferiore a 40.000 mq., di cui la parte pubblica sarà di mq. 15.000, e la parte privata, assoggettata a vincolo di destinazione ed uso pubblico regolamentato, non inferiore a mq. 25.000.

Il parco pubblico, il parco privato assoggettato a vincolo di destinazione ed uso pubblico regolamentato e in generale le aree a verde privato pertinenziale previste dal P.U.A. saranno sistemate secondo progetti redatti in modo di costituire un insieme il più possibile integrato degli spazi tra loro, di questi con gli edifici da costruire, con la confinante area sportiva pubblica, nonché con il sistema dei canali industriali e in genere della rete stradale utilizzata dai pedoni e dalle diverse categorie di mezzi e con il sistema della mobilità in generale.

In particolare le aree scoperte saranno sistemate con verde pensile, anche sopra i volumi delle autorimesse interrato, in modo di integrare tali superfici con il parco pubblico circostante.

Nell'ambito del verde, sia pubblico che privato, potranno essere realizzate costruzioni d'arredo e attrezzature a servizio del verde stesso, quali chioschi, gazebo, bar, servizi igienici, percorsi attrezzati e simili.

Le essenze arboree saranno di circonferenza adeguata ad elementi giovani, ben sviluppati e saranno poste a dimora secondo le buone regole dell'arte, con almeno due pali tutori in legno impregnato.

All'interno delle singole aree private di pertinenza degli edifici, la superficie scoperta, sarà destinata, salvo non vi ostino altre motivazioni tecniche, prevalentemente a verde privato.



Destinazioni diverse dal verde potranno essere previste nella sede della richiesta di titolo abilitativo edilizio al Comune di Verona.

Art. 22 - PARCHEGGI

Il PUA definisce, a livello di progettazione preliminare, lo schema dei parcheggi pubblici.

Il P.U.A. individua le superfici minime da destinare a parcheggio e necessarie per soddisfare gli standards richiesti dalle norme vigenti e in particolare, per quanto riguarda le attività commerciali e assimilate, dalla legge regionale n. 15/04, per la superficie commerciale massima teorica, prevista dal P.U.A., come risulta dalla tav. n. 9.

La geometria di tali superfici, evidenziata nella tav. 9, corrisponde al livello di progettazione preliminare nella loro conformazione e organizzazione ed esse saranno pertanto più precisamente organizzate e collocate nel progetto definitivo, in relazione alle esigenze derivanti dai progetti delle opere d'urbanizzazione e degli interventi edilizi, nel rispetto di quanto definito dall'art. 9.

I parcheggi potranno essere inoltre con più precisione definiti sotto il profilo tecnico, in sede di approfondimento e progettazione definitiva dello studio viabilistico, il cui preliminare è già allegato al P.U.A.

Le aree a parcheggio individuate con il presente P.U.A., ai sensi delle leggi vigenti, saranno realizzate contemporaneamente alla realizzazione degli edifici cui sono pertinenti, in modo che siano in ogni momento soddisfatti gli standards minimi di legge in relazione al carico urbanistico, in sede di richiesta del certificato di agibilità, ancorché parziale. Sono fatti salve le agibilità parziali per i vani tecnici necessari all'erogazione dei pubblici servizi.

Art. 23 – STRADE E PERCORSI PEDONALI E CICLABILI

Gli edifici e il sistema della viabilità interna ed esterna previsti nell'ambito del presente P.U.A., sono in reciproca stretta connessione. Pertanto, i tracciati e le sezioni delle strade e in generale dei percorsi individuati nei progetti preliminari allegati al P.U.A., saranno successivamente precisati in sede di progettazione definitiva ed esecutiva, sulla base dello studio viabilistico definitivo, del progetto definitivo ed esecutivo delle opere d'urbanizzazione e dei progetti definitivi degli edifici.

La presente variante recepisce il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione e delle opere compensative, da realizzare con il contributo aggiuntivo di cui all'art 29, che sono state oggetto di parere favorevole condizionato delle Conferenze di Servizi in data 11.03.2010 e in data 31.03.2011. Tali opere potranno peraltro essere in futuro ulteriormente adeguate nella conformazione, per motivi di ordine funzionale, senza che ciò costituisca variante al PUA.

Nella variante in oggetto, il nodo di via Tombetta, da realizzare con il contributo aggiuntivo (art 29), visti gli approfondimenti viabilistici eseguiti, anche a seguito delle richieste degli uffici comunali competenti, non è di conseguenza più risolto con una rotatoria, ma è bensì regolato da un incrocio semaforizzato, attuato secondo le modalità specifiche dello studio sulla viabilità allegato, che dimostra la maggiore efficienza del sistema semaforizzato, rispetto alla rotatoria.

Il progetto prevede la connessione del nuovo complesso polifunzionale e del relativo parco pubblico, con il centro Città e con i quartiere disposti a sud, lambendo le aree sportive pubbliche esistenti.

In sede di autorizzazione del progetto definitivo delle OO.UU, il Comune potrà richiedere una migliore integrazione del verde pubblico previsto all'interno del PUA, con le aree sportive esistenti del complesso Consolini.

Tale integrazione potrà prevedere anche l'uso parziale o totale della Via Ascari per sport, verde o parcheggio od altro ritenuto utile. A seguito della richiesta del Comune saranno apportate le



conseguenti necessarie modificazioni alla viabilità, all'accessibilità, ai parcheggi, al perimetro del verde pubblico e al perimetro del lotto privato, senza che ciò costituisca variante al P.U.A. restando garantite le quantità e le possibilità edificatorie previste nel P.U.A. stesso e nelle sue singole parti.

L'ampliamento avverrà secondo lo schema di massima, che deve intendersi non vincolante e modificabile in sede di progetto definitivo, allegato come elaborato B 20 alla Variante al P.U.A.

I progetti preliminari del PUA mantengono, secondo le linee strategiche viabilistiche indicate nel PAT, la possibilità di realizzare la futura cosiddetta Strada Mediana sopraelevata. Sull'area libera, vincolata alla realizzazione di tale opera, potranno essere autorizzati fino alla data di approvazione del progetto esecutivo di detta strada, piazzali e strade, zone di scarico merci, depositi all'aperto e in genere attività di servizio del centro polifunzionale, con assoluta esclusione di volumi edilizi. Il rilascio dei titoli abilitativi che assentono le predette opere, sono subordinati alla specifica previsione in sede di convenzione urbanistica, dell'impegno del soggetto attuatore e suoi successori ed aventi causa, alla cessione all'ente realizzatore della strada e dei relativi svincoli, delle aree necessarie per la loro costruzione ed esercizio ed a rimuovere ogni occupazione e opera assentita sulle aree di sedime (il cui valore non sarà in ogni caso calcolato agli effetti della determinazione dell'indennizzo espropriativo) il tutto entro la data di consegna dei lavori alla ditta appaltatrice, senza oneri a carico della stazione appaltante.

Le strade a traffico veicolare interne al P.U.A., salvo non vi ostino motivazioni tecniche, saranno progettate e realizzate principalmente in trincea o in rilevato, anche mediante il riporto di terreno sul suolo circostante, al fine di proteggere i percorsi pedonali e ciclabili e le attività da svolgere sulle aree a parco, dal traffico veicolare stesso.

Le pavimentazioni delle strade saranno realizzate in conglomerato bituminoso, nero per quelle veicolari; in materiali d'altri colori o con segnalazioni colorate, quelle pedonali e le piste ciclabili.

Altri materiali qualificanti potranno essere previsti in sede d'intervento edilizio diretto, per le aree di sosta di maggior pregio.

Art. 24 – COPERTURE DEGLI EDIFICI E DEI LOCALI INTERRATI

Le coperture degli edifici da realizzarsi nel P.U.A., avranno conformazioni architettoniche diverse, in relazione alle esigenze delle funzioni previste negli edifici stessi, nonché per garantire il carattere della composizione plani - volumetrica dell'insieme, con particolare riferimento alle visuali dall'alto, prevedibili a seguito della realizzazione degli edifici a torre, della futura balconata realizzabile sulla Via Piave e della possibile realizzazione in viadotto, della futura Strada Mediana. In particolare le autorimesse degli edifici direzionali saranno in parte dotate di copertura a giardino pensile, con possibile uso anche di superfici costituite da bacini d'acqua, variamente arredati. I bacini d'acqua dovranno essere dotati di dispositivi contro la proliferazione di zanzare.

Ogni progetto edilizio sarà corredato dall'indicazione dei materiali utilizzati e dall'indicazione dell'uso al quale saranno destinate le coperture, quali: verde tecnico per risparmio energetico non praticabile, spazi per gioco, giardini pensili, piscine, bar, ristoranti o altro.

CAPO QUARTO: INTERVENTI EDILIZI E USO DEGLI EDIFICI

Art. 25 – DESTINAZIONI PRINCIPALI E COMPATIBILI

Le destinazioni d'uso principali degli edifici da costruire nell'ambito del presente P.U.A., sono integrate da destinazioni compatibili, secondo i modi e con i limiti indicati agli articoli 18 e 19 delle presenti norme.



Art. 26 – EDIFICI DA VALORIZZARE E RISTRUTTURARE NELLA PROPRIETA' DELLA VERONA PORTA SUD S.P.A.

L'edificio da salvaguardare quale testimonianza dell'insediamento industriale preesistente dalla scheda n. 5 della Variante n. 1 al PAQE, individuato con il numero "3" nell'elaborato n. 8, sarà liberato delle costruzioni incongrue e superfetative come definite nella schedatura specifica allegata al PUA.

L'edificio sarà ceduto gratuitamente al Comune per essere destinato anche ad ospitare funzioni a servizio della collettività.

In sede di progettazione definitiva, tale edificio sarà funzionalmente collegato a quelli adiacenti da costruire, in modo compatibile con il grado di protezione e d'intervento assegnato, per facilitarne l'accessibilità al pubblico e l'utilizzazione.

Qualora il Soggetto attuatore privato si avvallesse invece della facoltà di sostituire l'obbligo di cessione del suddetto edificio, così come previsto dal precedente art. 9, il rilascio del permesso di costruzione relativamente al suddetto edificio è subordinato all'adeguamento degli standards edilizi ed alle trasposizioni volumetriche di cui al precedente art. 19.

Art. 27 - COSTRUZIONI E INFRASTRUTTURE INTERRATE

Nell'ambito del PUA, non si applicano le limitazioni di cui all'art. 22 comma 5, lett. B) delle NTA del PRG (ora P.I.)

Qualora siano realizzate costruzioni private interrato, in aree sul cui soprassuolo devono essere realizzate superfici a *standard* o opere d'urbanizzazione, tali aree non saranno cedute al Comune, ma assoggettate a vincolo di destinazione ad uso pubblico, rimanendo la proprietà delle aree stesse ai privati.

Nel caso della realizzazione di parcheggi, strade, corsie di manovra, locali tecnici, sopra o sotto il sedime di strade o opere in genere, delle quali sia prevista la cessione al Comune, i privati acquisiranno la titolarità della proprietà superficiaria, con ogni relativa servitù a favore dei loro immobili.

CAPO QUINTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD

Art. 28 – NORME GENERALI

L'effettiva necessità di superfici a *standard* degli edifici ad uso commerciale, direzionale e terziario, con particolare riferimento ai parcheggi, sarà determinata in relazione alla superficie lorda di pavimento che sarà effettivamente realizzata sulla base delle presenti norme. Tale superficie dovrà essere verificata ed eventualmente integrata in base alle norme speciali della legge regionale 15/2004 in materia di grandi strutture di vendita.

Pertanto, in sede d'intervento edilizio, fermi restando gli *standard* urbanistici previsti dal PUA, saranno calcolate e provviste le eventuali superfici mancanti effettivamente necessarie ai sensi della L.R. 15/2004.

Art. 29 – OPERE DI URBANIZZAZIONE – FASCE DI RISPETTO E CONTRIBUTO AGGIUNTIVO



Il P.U.A. prevede l'esecuzione d'opere d'urbanizzazione, da realizzarsi in parte su aree già di proprietà del soggetto attuatore, in parte da acquisire, a seguito dell'approvazione del presente P.U.A. secondo la seguente tabella, nella quale sono esposte le relative superfici indicative. Inoltre il P.U.A. identifica le fasce di rispetto delle infrastrutture della mobilità, all'interno delle quali potranno essere ammesse varianti alla localizzazione o dimensionali in sede di passaggio dal livello di progettazione preliminare a quella definitiva ed esecutiva, senza che ciò costituisca variante al P.U.A.

Opere d'urbanizzazione del P.U.A. interne alla proprietà	mq
Strade e percorsi ciclopeditoni	6.802,00
Verde di arredo stradale	650,00
Parcheggi (per il direzionale)	24.900,00
Parcheggi (per il commerciale e terziario)	43669,53
Verde pubblico	15.000,00
Edificio esistente da mantenere e ricavare su più piani	2.280,00
Totale opere d'urbanizzazione interne al perimetro di proprietà	93.301,53

Opere d'urbanizzazione del P.U.A. esterne alla proprietà

Opere perimetrali all' area di proprietà	
Strade e percorsi ciclopeditoni	26.300,00
Verde di arredo stradale	1.186,00
Rotatoria Via Piave	
Strade e percorsi ciclopeditoni	2.280,00
Verde di arredo stradale	810,00
Incrocio semaforizzato di Via Tombetta	
Strade e percorsi ciclopeditoni	2.248,00
Verde di arredo stradale	137,00
Rotatoria via Faccio	
Strade e percorsi ciclopeditoni	8.750,00
Verde di arredo stradale	2.241,00
Rotatoria Ponte Aleardi	
Strade e percorsi ciclopeditoni	14.754,00
Verde di arredo stradale	3.842,00
Totale sup. per opere di urbanizzazione esterne alla proprietà	63.148,00

Sulla base del "modello di riferimento" predisposto dalla Giunta municipale di Verona e della relativa tabella allegata, le opere viarie, stradali e ciclopeditoni e quelle ad esse accessorie, d'anziché descritte sono integralmente previste a carico del Soggetto attuatore privato, quale contributo aggiuntivo non deducibile, per un importo di euro 4.800.000,00 (quattromilionioottocentomila), determinato come da tabella allegata alla relazione illustrativa del



PUA (tav. 1), e con espressa accettazione da parte del medesimo Soggetto attuatore privato, dei maggiori oneri derivanti dalle varianti apportate in sede di progetto definitivo, recepite nella presente variante al PUA.

Art. 30 – STANDARD URBANISTICI

Sulla base delle norme vigenti, il soggetto attuatore, deve procedere a mettere a disposizione gli *standard* urbanistici, come risulta dalla seguente tabella:

Parcheggi	
Direzionale: 50 mq / 100 mq di S.L.P.	mq 15.000,00
Commerciale e terziario: 100 mq / 100 mq di S.L.P.	mq 43.669,53
Totale	mq 58.669,50
Altre are a servizi (verde pubblico)	
Direzionale: 50 mq / 100 mq di S.L.P.	mq 15.000,00
Totale	mq 15.000,00
Superfici totali per <i>standard</i> urbanistici	mq 73.669.50

Art. 31 – STANDARD EDILIZI

Sulla base delle norme vigenti, il soggetto attuatore, deve procedere a mettere a disposizione gli *standard* edilizi, come risulta dalla seguente tabella:

Parcheggi	
Direzionale 1 mq / 10 mc	mq 9.900,00
Superfici totali per standard edilizi	mq 9.900,00

CAPO SESTO - PROGRAMMA DI ATTUAZIONE

Art. 32 - Esecuzione delle opere e accordo fra le proprietà

L'approvazione del PUA comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste, per la durata di dieci anni, prorogabile dal Comune per un periodo non superiore a cinque anni.

Nell'eventualità che i soggetti attuatori non provvedano ad attuare le previsioni del PUA, il Comune, previa diffida a provvedere entro un congruo termine, potrà procedere all'occupazione ed espropriazione degli immobili necessari, secondo quanto previsto dalle vigenti disposizioni della L.R. n° 11/2004 e del Testo Unico sulle espropriazioni per pubblica utilità.

Art. 33 - Programma e fasi di attuazione

Dopo la definitiva approvazione del PUA, il relativo Programma di attuazione viene definito di concerto fra il Comune ed il Soggetto Attuatore.

Il Programma di attuazione, per quanto attiene agli interventi in capo ai diversi Soggetti Attuatori,



si sviluppa nei limiti di tempo fissati nelle rispettive Convenzioni urbanistiche o atti unilaterali d'obbligo successivi.

La durata del Programma sarà comunque non superiore a dieci anni decorrenti dalla data di efficacia del PUA.

Il Programma sarà articolato per fasi di attuazione, secondo esigenze di correlazione nell'esecuzione delle opere, nella gestione degli effetti indotti, nella tutela delle condizioni dell'ambiente urbano, e nel funzionamento del sistema infrastrutturale durante le diverse fasi transitorie.

In ogni fase di attuazione, in particolare, dovrà essere assicurata una soddisfacente condizione di fluidità del traffico sulle infrastrutture della mobilità interessate dagli interventi.

Tali fasi sono definite all'art. 10.

I contenuti definitivi del Programma di attuazione e delle sue singole fasi temporali verranno recepiti in un Protocollo d'intesa stabilito tra lo stesso Comune, il Soggetto Attuatore, nonché i diversi Enti gestori ed Uffici competenti.

Il Comune di Verona nominerà un Responsabile Unico dell'attuazione delle opere infrastrutturali e delle opere di urbanizzazione, ai sensi del successivo art. 34, il quale sottoscriverà il protocollo d'intesa, previa approvazione della Giunta Comunale, e controllerà il rispetto del medesimo.

Art. 34 - Responsabile unico di coordinamento comunale

L'entità degli interventi previsti e l'importanza delle relazioni di scala urbana che questi stabiliscono con l'intorno, ed in particolare con gli altri comparti di riqualificazione, rendono indispensabile un'azione di forte coordinamento degli interventi stessi anche e specialmente durante le diverse fasi di attuazione.

A tale scopo il Sindaco nominerà entro 30 giorni dall'entrata in vigore del presente P.U.A., un Responsabile Unico Comunale di Coordinamento, avente il compito di coordinare e razionalizzare gli interventi pubblici e di pubblico interesse nelle diverse fasi di attuazione.

3. Detto responsabile potrà avvalersi della collaborazione delle diverse Unità Operative Comunali coinvolte, nonché richiedere la collaborazione degli Organismi pubblici e delle Aziende di gestione dei servizi interessate.

Il Responsabile unico agirà altresì affinché i permessi, le autorizzazioni e quant'altro sarà necessario per l'attuazione delle opere secondo il programma concordato, siano rilasciati dal Comune e dagli Enti competenti, in tempi e modi compatibili con le necessità di rispettare detti programmi e i relativi tempi d'entrata in esercizio delle opere d'urbanizzazione e dei fabbricati contenuti nel P.U.A.

Art. 35 - Cantieri delle opere

Il Programma di attuazione, in particolare, dovrà verificare la compatibilità delle diverse previsioni relative ai cantieri delle opere, per quanto riguarda l'occupazione delle aree, lo svolgimento dei lavori, la circolazione dei mezzi.

Nei confronti del contesto urbano circostante, sia per le componenti insediative che per il funzionamento della circolazione stradale, dei relativi sottoservizi e del sistema delle opere a rete, dovranno essere predisposti tutti i necessari accorgimenti per assicurare la sicurezza e l'incolumità pubblica, nonché mitigare gli effetti di disturbo, le diverse forme di inquinamento ambientale, l'eventualità di conseguenze negative e di pericolo.

Art. 36 - Monitoraggio degli effetti dei lavori



Il responsabile Unico di Coordinamento Comunale, provvede altresì a concordare con il soggetto attuatore un Programma di monitoraggio dei diversi fattori di impatto ambientale conseguenti all'esecuzione dei lavori; nel Programma saranno previsti contenuti, metodiche, frequenza e competenze dei rilevamenti necessari.

Sulla base dei risultati periodici del Programma di monitoraggio, il Comune stabilisce quali interventi siano eventualmente necessari per mitigare gli effetti dei lavori, e quando debbano essere eseguiti a cura a spese del soggetto attuatore delle opere, nei tempi prestabiliti.

I contenuti del Programma di monitoraggio e delle sue singole fasi temporali vengono recepiti in un Protocollo d'intesa stabilito tra lo stesso Comune ed il soggetto attuatore, nonché con i diversi Enti di gestione dei servizi a rete o gli Uffici pubblici competenti.

Il Responsabile Unico di Coordinamento Comunale controlla il rispetto e l'aggiornamento del Protocollo d'intesa.

CAPO SETTIMO – NORME IN MATERIA AMBIENTALE

Art. 37 - Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano

Parte dell'ambito di intervento del PUA, lato nord-ovest, ricade nella disciplina dell'art. 94 del Decreto Legislativo 152/2006, che detta la disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano.

Nella zona di rispetto, che ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione, in attesa delle norme regionali specifiche che la riguardano, la progettazione definitiva ed esecutiva degli interventi edilizi e la loro esecuzione, con particolare riferimento alle azioni che potrebbero interessare direttamente ed indirettamente la falda acquifera, sia in termini quantitativi che qualitativi, dovranno prevedere modalità e precauzioni ed opere di mitigazione tali da impedire un deterioramento, anche temporaneo, della risorsa idrica.

In attesa di specifica disciplina regionale, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività di cui all'art. 94, comma 4, del Decreto Legislativo 152/2006.

Art. 38 - Indagini sui valori di concentrazione delle sostanze inquinanti rilevati nelle matrici ambientali

Qualora, anche ai fini di cui alla disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, dalle indagini preliminari effettuate sul sito in sede di progettazione del presente PUA, e successivamente, anche per effetto delle indagini effettuate ai sensi dell'art. 186 del Decreto Legislativo 152/2006, uno o più valori di concentrazione delle sostanze inquinanti rilevati nelle matrici ambientali risultassero superiori ai valori di concentrazione soglia di contaminazione (CSC), si dovrà procedere a norma della parte quarta del Decreto Legislativo 152/2006.

In caso di ritrovamento nel sito di rifiuti, qualora, a seguito della rimozione, avvio a recupero, smaltimento dei rifiuti abbandonati o depositati in modo incontrollato, si accertasse il superamento dei valori di attenzione, si dovrà procedere alla caratterizzazione dell'area ai fini degli eventuali interventi di bonifica e ripristino ambientale da effettuare ai sensi del Decreto Legislativo 152/2006.

Nel caso in cui si rendesse necessaria, in tutto o in parte, la caratterizzazione e la bonifica del sito, o nel caso in cui eventuali ritardi nel rilascio di autorizzazioni, certificazioni o simili, da parte di Enti pubblici, si rendessero non compatibili con i tempi d'attuazione e entrata in servizio delle



opere d'urbanizzazione e degli edifici previsti, i tempi stessi d'esecuzione delle opere possono essere prorogati, in funzione dei tempi di rilascio degli eventuali provvedimenti di competenza dell'A.R.P.A.V. e degli altri Enti eventualmente competenti, sempre che il ritardo non sia imputabile al soggetto attuatore.

Art. 39 - Impatto sulla mobilità – Provvedimenti del Sindaco

Le valutazioni sulle previsioni del PUA riferite alla mobilità sono state effettuate anche in riferimento al livello di progettazione preliminare degli interventi ed ai criteri per la localizzazione per le grandi strutture di vendita, di cui all'art. 18 della L.R. 15/2004 e del PAT.

Resta ferma la necessità degli approfondimenti richiesti in sede di progettazione definitiva degli interventi, con particolare riferimento a quanto previsto dall'art. 19 della L.R. 15/2004, comma 2, relativamente allo studio della viabilità dell'area, agli studi di dettaglio dei nodi, con verifica funzionale degli stessi per un'adeguata organizzazione delle intersezioni viarie e degli svincoli di immissione sulla rete stradale interessata in funzione della classe di appartenenza dei singoli tronchi, della capacità degli stessi e dei previsti livelli di servizio, ai sensi delle norme tecniche del Consiglio Nazionale delle Ricerche (CNR).

Resta inoltre salvo ed impregiudicato che, in casi di emergenza, connessi con gravi problemi di traffico o d' inquinamento atmosferico o acustico, ovvero quando a causa di circostanze straordinarie si verificano particolari necessità dell'utenza o per motivi di sicurezza urbana, il Sindaco può modificare, gli orari degli esercizi commerciali, dei pubblici esercizi e dei servizi pubblici o qualora le opere di potenziamento (rotonde) dei nodi stradali e la capacità di parcheggio dei veicoli del PUA, in rapporto agli utenti effettivi della grande struttura di vendita, si dimostrassero inferiori alle reali e concrete necessità del carico urbanistico indotto dall'insediamento. (art. 54, commi 4 e 6, Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e succ. modificaz. ed integrazioni).



CAPO PRIMO: DISPOSIZIONI GENERALI	1
ART. 01 – CONFIGURAZIONE DELL'AREA.....	1
ART. 02 – AMBITO DI VALIDITA' DEL PUA.....	1
ART. 03 – AMBITO DI APPLICAZIONE DELLE NORME	2
ART. 04 - OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO INTEGRATO DI INTERVENTO	2
ART. 05 - PREVENZIONE DEL CRIMINE.....	2
ART. 06 – AMBITO DEL P.U.A. E PERIMETRO DELLA PROPRIETA'. VARIANTI AL PUA.....	3
ART. 07 – DOCUMENTI COSTITUENTI IL P.U.A. E GERARCHIA DEI MEDESIMI.	3
ART. 08 - VINCOLI ESISTENTI.....	4
ART. 09 – DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI E URBANISTICI. QUOTA DI RIFERIMENTO.	4
CAPO SECONDO: CATEGORIE, MODI E TERMINI ESSENZIALI PER L'ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI	6
ART. 10 – FASI DI ATTUAZIONE CON DESTINAZIONI OMOGENEE	6
ART. 11 – CATEGORIE D'INTERVENTO.....	7
ART. 12 - MODALITA' DI ESECUZIONE DEGLI INTERVENTI	7
ART. 13 – TIPOLOGIE COSTRUTTIVE	7
ART. 14 – REALIZZAZIONE PER STRALCI FUNZIONALI E UNITA' MINIME DI PROGETTAZIONE	7
ART. 15 - PREVISIONI PIANI – VOLUMETRICHE - QUOTE.....	8
ART. 16 – QUOTE DI RIFERIMENTO, ALTEZZE E NUMERO DEI PIANI MASSIMI	8
ART. 17 - ALLINEAMENTI E DISTANZE PARTICOLARI.....	9
ART. 18 - CUBATURE E SUPERFICI MASSIME EDIFICABILI E LORO RIPARTIZIONE FUNZIONALE	9
ART. 19 - TRASPOSIZIONI DI SLP TRA AREE CON FUNZIONI DIVERSE	10
CAPO TERZO: DEFINIZIONE E USO DEGLI SPAZI APERTI.....	11
ART. 20 – DISPOSIZIONI GENERALI	11
ART. 21 – PARCO URBANO, AREE VERDI E IMPIANTI VEGETALI	11
ART. 22 - PARCHEGGI.....	12
ART. 23 – STRADE E PERCORSI PEDONALI E CICLABILI	12
ART. 24 – COPERTURE DEGLI EDIFICI E DEI LOCALI INTERRATI.....	13
CAPO QUARTO: INTERVENTI EDILIZI E USO DEGLI EDIFICI	13
ART. 25 – DESTINAZIONI PRINCIPALI E COMPATIBILI	13
ART. 26 – EDIFICI DA VALORIZZARE E RISTRUTTURARE NELLA PROPRIETA' DELLA VERONA PORTA SUD S.P.A.	14
ART. 27 - COSTRUZIONI E INFRASTRUTTURE INTERRATE	14
CAPO QUINTO: OPERE DI URBANIZZAZIONE E STANDARD	14
ART. 28 – NORME GENERALI	14



ART. 29 – OPERE DI URBANIZZAZIONE – FASCE DI RISPETTO E CONTRIBUTO AGGIUNTIVO	14
ART. 30 – STANDARD URBANISTICI	16
ART. 31 – STANDARD EDILIZI	16
CAPO SESTO - PROGRAMMA DI ATTUAZIONE	16
ART. 32 - ESECUZIONE DELLE OPERE E ACCORDO FRA LE PROPRIETÀ.....	16
ART. 33 - PROGRAMMA E FASI DI ATTUAZIONE.....	16
ART. 34 - RESPONSABILE UNICO DI COORDINAMENTO COMUNALE	17
ART. 35 - CANTIERI DELLE OPERE	17
ART. 36 - MONITORAGGIO DEGLI EFFETTI DEI LAVORI	17
CAPO SETTIMO – NORME IN MATERIA AMBIENTALE.....	18
ART. 37 - DISCIPLINA DELLE AREE DI SALVAGUARDIA DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE DESTINATE AL CONSUMO UMANO	18
ART. 38 - INDAGINI SUI VALORI DI CONCENTRAZIONE DELLE SOSTANZE INQUINANTI RILEVATI NELLE MATRICI AMBIENTALI.....	18
ART. 39 - IMPATTO SULLA MOBILITÀ – PROVVEDIMENTI DEL SINDACO	19
Allegato N. 1: misurazione delle altezze nell' edificio direzionale	
Allegato N. 2: misurazione delle altezze nell' edificio polifunzionale	
Allegato N. 3: categorie d' intervento nell' edificio da salvaguardare	
Allegato N. 4: sezione schematica per le quote di riferimento	



