

Il presente disegno è di proprietà della società M.P.&T. Engineering S.r.l. che tutelerà i propri diritti a termine di Legge. Diffusione e riproduzione riservati in conformità alle leggi vigenti
M.P.&T. Engineering S.r.l. - Viale della Fiera, 14 - 37136 Verona - Tel. +39045509970 - +39045503277 Fax +390458212000 - e-mail: mpet@mpet.it - P.IVA / C.F. 03847500232

1. INDICE

1.	INDICE	1
2.	PREMESSA	2
3.	INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVO	3
3.1.	Descrizione ambito urbanistico.....	3
3.2.	Autorizzazione e titoli abilitativi rilasciati	4
4.	FINALITA' DELL'INTERVENTO	5
4.1.	Principi generali d'intervento.....	5
4.2.	Standard urbanistici	8
4.3.	Dati stereomerici.....	9
4.4.	Opere di urbanizzazione primaria	11
4.5.	Contributo aggiuntivo	12

2. PREMESSA

La presente richiesta ha come oggetto il progetto di Variante al Piano Integrato di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale per la variazione di destinazione urbanistica di un'area sita a Verona, quartiere Golosine, compresa tra Via Roveggia e Via Tevere, ai sensi della L. 23/99.

L'area è in parte di proprietà dell'Amministrazione Comunale e in parte dei Sigg. Manfredi Jacopo, Manfredi Alessandro, Manfredi Alessandra e Bartucci Laura, censita al N.C.T.R. del comune di Verona al Fg. 326 Mapp.li n° 104-431-433-435-437-429-440-441-443-444-445-446-447-448-456-457-458-459-460-461-462-463-464-465-466-467-468-469-. Si precisa che su tale area è stato autorizzato il Piano Integrato approvato con Delibera Giunta Comunale n° 54 del 28.02.2005, con Delibera Consiglio Comunale n° 41 del 20.06.2006 e successivamente con Delibera Giunta regione Veneto n° 3972 del 12/12/2006.

In accordo con il RUP e con l'Ufficio di Pianificazione territoriale sono state concertate alcune modifiche nell'assetto generale dell'area tese a migliorarne l'impianto funzionale e le esigenze segnalate dalla circoscrizione.

3. INQUADRAMENTO URBANISTICO E NORMATIVO

3.1. Descrizione ambito urbanistico

Il comparto, di superficie pari a 46.764,37 mq, si trova nella zona di Verona Sud, a ridosso del quartiere, a destinazione prevalentemente residenziale, di Santa Lucia-Golosine. L'area in oggetto è compresa tra via Roveggia, via Tevere e via Tirso e confina a sud con il sistema delle industrie che si affacciano su via Germania.

Il contesto urbanistico contermino è caratterizzato da zone densamente edificate, costituite da condomini di 6/7 piani con un alto indice fondiario e da zone industriali ed artigianali poste lungo le arterie principali di via Germania e via Roveggia.

L'area dal punto di vista urbanistico è così classificata:

P.R.G. (ante Piano degli Interventi)

- PROGETTI SPECIALI AMBITI P.I.R.U. Manfredi Jacopo e altri - via Roveggia
APPROVAZIONE REGIONE VENETO
con DGR n° 3972 del 12.12.2006 - art.45 L.R.V. N° 61/85

Piano degli Interventi - Tav. 01 Vincoli della Pianificazione

- art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi
- art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi
- art. 52 - Aeroporti
- art. 52 - Aeroporti - fasce di rispetto
- art. 55 - Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici - fasce di rispetto

Piano degli Interventi - Tav. 2.2 Il Paesaggio. Unità di Paesaggio

- Unità - art. 57

2 - Ambito planiziale dell'Acquifero Indifferenziato

Piano degli Interventi - Tav. 4 P.I. Regolativo – Tav. 5 P.I. Operativo

- SISTEMA INSEDIATIVO - La città esistente consolidata

PUA Vigenti (< 10 anni) Residenziali

3.2. Autorizzazione e titoli abilitativi rilasciati

Il programma Integrato ha proseguito l'iter autorizzativo per la sua progressiva realizzazione, conseguendo le seguenti autorizzazioni:

- PIRUEA adottato con Delibera Giunta Comunale n° 54 del 28.02.2005 e successivamente adottato con Delibera Consiglio Comunale n° 41 del 20.06.2006.
- Progetto definitivo delle opere a contributo aggiuntivo: approvato dalla Giunta Comunale n. 297 del 23 settembre 2009;
- Progetto definitivo delle opere di urbanizzazione: da parte di Acque Veronesi (parere n° 7552 del 15/06/2009), Agsm (parere n° 5656 del 01/07/2009), C.d.R. Traffico del Comune di Verona, C.d.R. Giardini e Arredo Urbano del Comune di Verona;
- Parere Coni n° 578/2008/EC/mc riguardante la realizzazione dell'opera a contributo aggiuntivo;
- Parere ULSS n° 2008/0983/SISP riguardante la realizzazione dell'opera a contributo aggiuntivo;

Inoltre è stato depositato in data 25.11.2009 l'aggiornamento catastale, n. protocollo 2009/443108, per il frazionamento delle aree private propedeutico alla loro cessione.

4. FINALITA' DELL'INTERVENTO

4.1. Principi generali d'intervento

Come accennato in premessa la proposta in variante consta in alcune modifiche al sistema distributivo e funzionale al Piruea approvato, consentendo un inserimento maggiormente appropriato nel contesto urbanistico.

Si precisa che rimangono invariate le consistenze volumetriche, le destinazioni d'uso e il principio regolatore dell'intervento precedente, quest'ultimo era volto ad un miglioramento della qualità urbana instaurando nel contesto sinergie con le strutture esistenti.

Le modifiche rispetto al precedente Piano Quadro sono:

- la separazione dell'attività commerciale da quella residenziale;
- lo sviluppo dell'area residenziale in quattro blocchi di altezza pari a 6 piani in linea con l'edificato contermino. La soluzione, vista la consistenza volumetrica, è funzionalmente e qualitativamente migliore alla precedente che vedeva un edificio unico con destinazione sia commerciale che residenziale. Inoltre verrà realizzato il parcheggio destinato allo standard primario residenziale in prossimità a tale area;
- lo sviluppo dell'area commerciale in un unico corpo edilizio di altezza massima 7m, posizionato lungo via Roveggia, per favorire il collegamento con le principali arterie stradali;
- realizzazione di un ampio parcheggio a servizio del fabbricato commerciale e del campo da calcio posizionato nell'angolo tra via Roveggia e via Tevere, con accessi lontani dall'incrocio stradale;
- la realizzazione, in accordo con l'Amministrazione Comunale, di un piccolo edificio destinato a spogliatoio e locale per la somministrazione di bevande e la realizzazione di

un campo da calcio come opera a contributo aggiuntivo.

- lieve modifica della configurazione dell'area destinata all'Accademia Circense, collocata nell'angolo nord-ovest del lotto, mantenendo inalterati gli aspetti dimensionali.

I principi regolatori del Piano Giuda approvato non sono modificati, infatti i viali alberati, unitamente alle zone a verde attrezzato, costituiscono una sorta di fondale che maschera il sistema delle industrie poste a sud e che unisce pedonalmente la via Roveggia con la via Tirso.

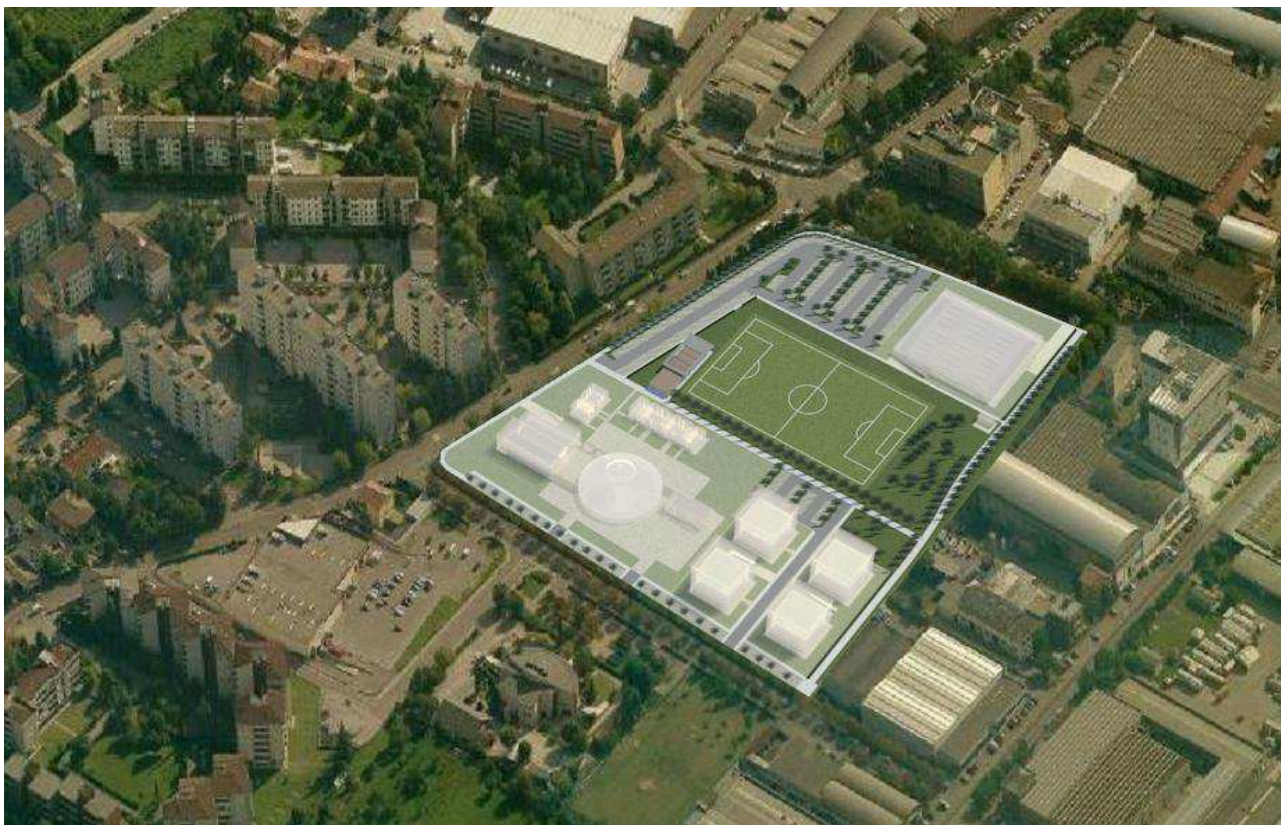


Foto 1- Inserimento del planivolumetrico di progetto

La soluzione funzionale proposta si basa sull'analisi delle ricadute positive sul piano della qualità urbana, in particolare:

- il posizionamento del fabbricato a destinazione commerciale lungo via Roveggia permette una maggior facilità di collegamento essendo uno dei principali assi di struttura all'interno del quartiere Santa Lucia – Golosine, lungo la quale si innestano il maggior numero di attività commerciali presenti nella zona;
- la separazione dell'ambito commerciale da quello residenziale permette una migliore razionalizzazione del traffico;
- l'accorpamento in una singola porzione commerciale permette una maggiore flessibilità nell'utilizzo delle superfici: si potrà infatti utilizzare una o più unità commerciali;
- la distribuzione distinta in strutture a destinazioni diverse (residenziali e commerciali) favorisce una maggiore qualità architettonica dei singoli manufatti e permette sia di tenere conto dell'andamento del mercato, e sia di realizzare le unità in modo

progressivo.

- la collocazione del campo da calcio e del piccolo edificio destinato a spogliatoi in posizione baricentrica, quali attrezzature per lo sport e per il tempo libero a servizio del quartiere, permette una migliore fruizione per le utenze provenienti sia da Via Tirso e sia da Via Roveggia;
- la realizzazione di un grande parcheggio, nell'angolo tra via Roveggia e Via Tevere, migliora la visibilità dell'incrocio stradale. Inoltre i due ingressi/uscite collocati lontani dall'incrocio stesso impedisce il verificarsi di pericolose di immissioni sulla via principale.

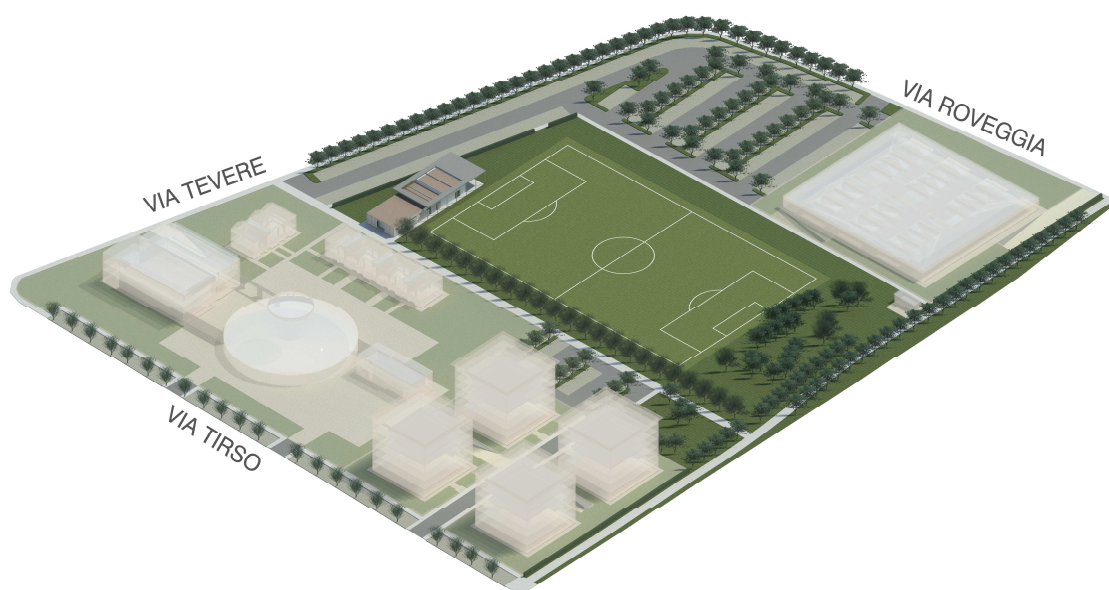


Foto 2- Render del planivolumetrico di progetto

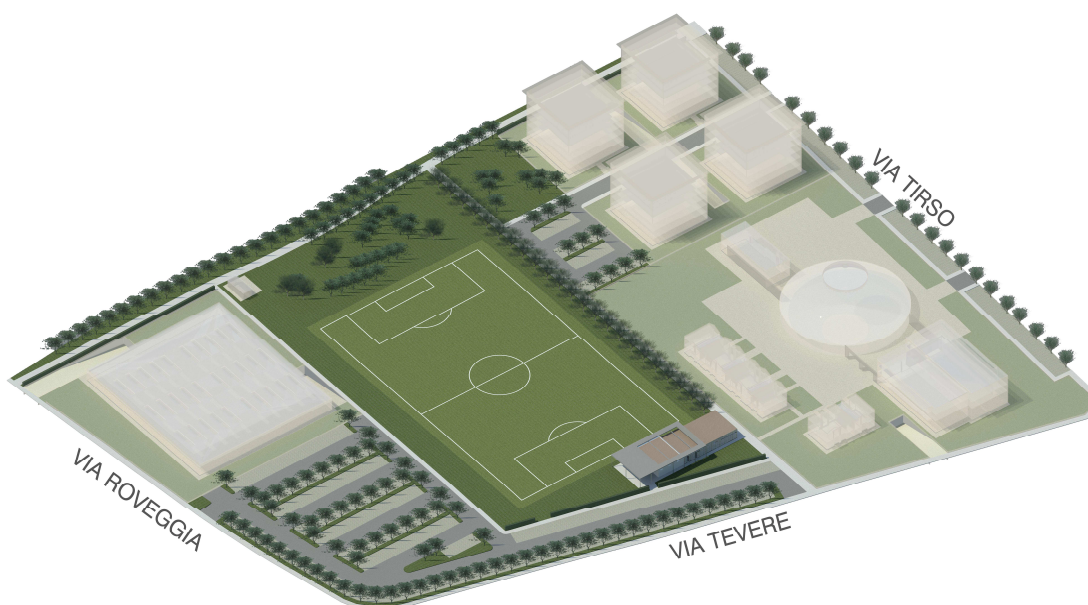


Foto 3- Render del planivolumetrico di progetto