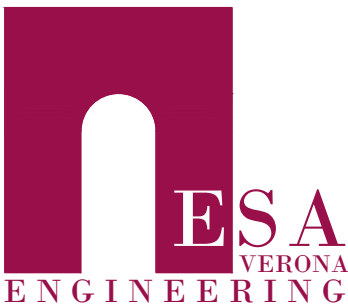




Via A. Locatelli 1
37122 Verona
+39 045 8352447
info@esaverona.it
www.esaverona.it

COMMITTENTE

BON MARCHE' Srl
IMM. S.STEFANO Srl

Verona - Italy

COMUNE DI VERONA

PROVINCIA DI VERONA

REALIZZAZIONE
DI UNA STRUTTURA
COMMERCIALE/DIREZIONALE
P.U.A. "GIOIA 2" SCHEDA NORMA n° RA 13-270
VIA F.GIOIA - 1° TRAVERSA

SCIA 2

Art. 23 D.P.R. 380/2001 - Art. 15 R.E.C. 2012 - Art. 107 R.E.C. 2021

PROGETTO
ing. Giuseppe Meneghelli
Ord. Ingegneri Verona A2124
g.meneghelli@esaverona.it

ing. Paolo Schena
Ord. Ingegneri Verona A2122
p.schena@esaverona.it

DIREZIONE LAVORI
ing. Giuseppe Meneghelli
Ord. Ingegneri Verona A2124
g.meneghelli@esaverona.it

ing. Paolo Schena
Ord. Ingegneri Verona A2122
p.schena@esaverona.it

IN COLLABORAZIONE CON:

OGGETTO

STATO

RELAZIONE TECNICO DESCRITTIVA

PROGETTO

CLASSIFICA		ELABORATO		REV.	SCALA	ARCHIVIO gdrive	
2112		P	08	0		FILE	230630_SCIA_rt
						NOTE	
REV.	DATA	DESCRIZIONE				DIS.	VER.
0	24.07.2023	EMISSIONE				ms	GM
A							
B							
C							
D							
E							

In conformità alle vigenti leggi sulla tutela delle opere dell'ingegno ci riserviamo la proprietà esclusiva di questo elaborato.
Facciamo espresso divieto di riprodurlo, copiarlo o comunicarlo a terze persone senza il nostro espresso consenso.

**REALIZZAZIONE DI UNA
STRUTTURA COMMERCIALE/DIREZIONALE
P.U.A. "GIOIA 2" SCHEDA NORMA n° RE 13-270
COMUNE DI VERONA**

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA Il progetto riguarda la realizzazione di una struttura commerciale/direzionale su un lotto di terreno in zona ZAI nelle vicinanze del Casello Autostradale Verona Sud.

2. INQUADRAMENTO TERRITORIALE L'intervento in oggetto è ubicato in Provincia di Verona, in Località ZAI in prossimità del casello autostradale di Verona Sud.
La porzione di territorio su cui si interviene risulta essere delimitata:

- a nord ed est: da azienda agricola;
- a sud: proprietà privata con edificio a destinazione commerciale e produttivo;
- a ovest: con 1° traversa di Via F. Gioia.



Figura 1 – Foto aerea

3. DATI CATASTALI N.C.E.U. Comune di Verona
Foglio 366
m.n. 51-53

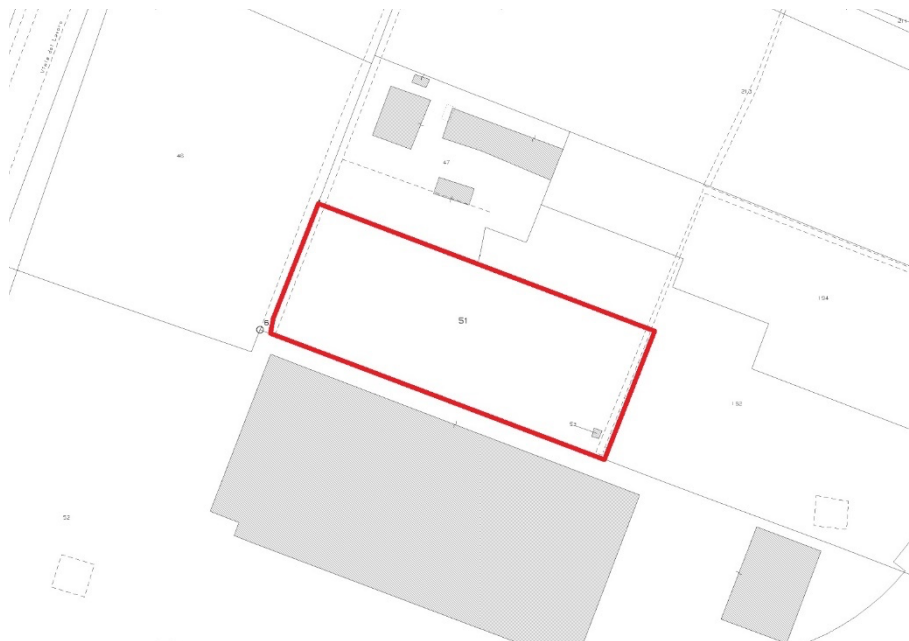


Figura 2 – Estratto di mappa catastale

**4. INSERIMENTO
URBANISTICO**

La Tavola 4 – Disciplina Regolativa del Piano degli Interventi del Comune di Verona, approvato con DCC n. 48 del 28.11.2019, definisce l'area d'intervento, che nel P.I. aggiornato alla variante n. 23 è così assoggettata:

- Tavola 1 – Vincoli della pianificazione:
 - Art. 31. – Vincolo Sismico Classe 2;
 - Art. 39 – Aree di ricarica degli Acquiferi;
 - Art. 43 – Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi – Unità Geoambientale – UNITA A: alta di pianura e fondovalle;
 - Art. 52 – Aeroporti fasce di rispetto;
 - Art. 54 – Elettrodotti fasce di rispetto.
- Tavola 2.2 – Unità di paesaggio e Ambiti dei parchi:
 - Art. 57 – Unità 2 – Ambito Planiziale dell'Acquifero Indifferenziato (pianura aperta)
- Tavola 4 – Disciplina regolativa – Città esistente:
 - Art. 113 – Tessuto Produttivo della ZAI Storica: Ambito I – Zona D (completamento)
 - Art. 113 – Delimitazione della ZAI Storica - Ambito 1 – Zona D (completamento)

Repertorio normativo – Sezione 1 – Disciplina Ecologica ambientale, Buone Pratiche Costruttive e Smaltimento Prevalente.

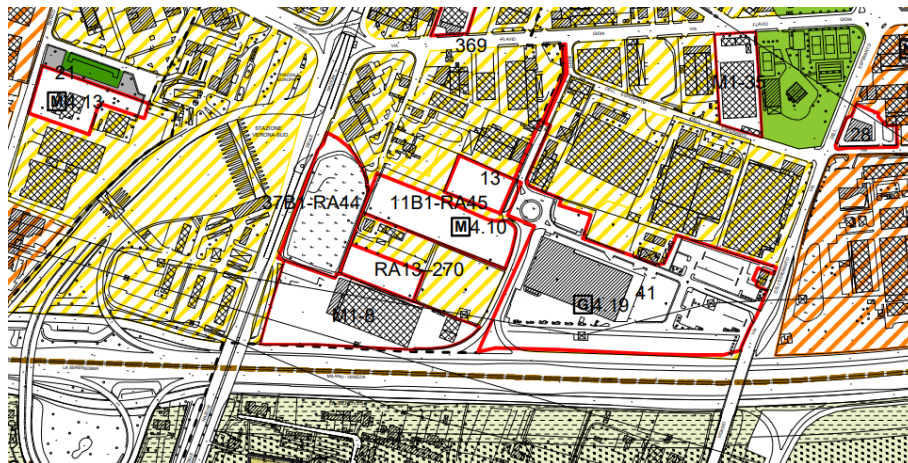


Figura 3 - Stralcio planimetrico estratto tav. 05 - Disciplina Operativa del P. I.

6. STATO ATTUALE

L'area è posta a contatto della strada chiusa 1° traversa di Via F. Gioia, oggetto di nuova viabilità, sul lato ovest del lotto di forma rettangolare. I lati nord ed est confinano entrambi con proprietà di terzi in ambito agricolo che apre verso uno "scampolo" di campagna agraria a coltivo; mentre il lato sud confina con un'altra proprietà a uso produttivo/commerciale. L'ambito d'intervento è prevalentemente pianeggiante ad una quota leggermente superiore rispetto alla quota della strada prospiciente.

7. STATO DI PROGETTO

All'interno dell'ambito d'intervento riportato nella Scheda Norma, pari a 4.17 mq di ST reali, lo schema progettuale e la prescrizione n. 3 danno indicazione dell'area da cedere per VS: "[...] la quota di VS dovrà essere localizzata preferendo soluzioni di continuità". La prevista continuità è principalmente rappresentata dalla realizzazione della nuova viabilità tra la rotonda dello svincolo di via Vigasio Nord e la 1° traversa di Via F. Gioia, ed è qui ulteriormente valorizzata con la previsione progettuale di allocare un'area di pubblica utilità per strada, parcheggi, marciapiede e verde in aderenza con la nuova viabilità. Il progetto presentato ha fatto propria tale indicazione comportando una cessione di superficie pari a 273 mq (con destinazione d'uso parcheggi P2 e verde di mitigazione); oltre a vincolare una superficie privata pari a 690 mq ad uso pubblico (parcheggi P2, viabilità e verde di mitigazione). Sono previsti un ingresso e un'uscita al lotto sulla viabilità di progetto del 2° stralcio sia per mezzi veicolari non pesanti che per mezzi pesanti. La restante superficie di parcheggi P2 pari a 315 mq non verrà realizzata in loco ma delocalizzata altrove, attraverso lo strumento della monetizzazione e realizzazione da parte del Comune presso i parcheggi scambiatori di Verona Sud

Genovesa e/o di Verona Nord Cà di Cozzi, come previsto dall'art. 24, comma 5 delle NTO del PI.

All'interno del lotto saranno dislocati i parcheggi P1 e il verde di mitigazione.

La proposta progettuale presentata rappresenta una condivisione migliorativa a scala urbanistica della scheda norma RA13-270. Infatti, alla mera distribuzione geometrica dell'area di concentrazione volumetrica riportata graficamente sulla scheda approvata del Piano degli Interventi, è stata compiuta una valutazione più ampia che si è estesa agli ambiti di trasformazione limitrofi, costituiti dalle schede norma coinvolte nella realizzazione della strada di collegamento in progetto.

L'impianto urbanistico proposto dialogherà nella sua conformazione planimetrico/territoriale con quanto già in fase di realizzazione negli ambiti limitrofi.

Tipologia insediativa

La tipologia insediativa prevista è caratterizzata da un unico lotto a destinazione commerciale U2 e terziario U3 con la realizzazione di un unico edificio prefabbricato, con due livelli fuori terra per un'altezza massima di 18 m. La SUL corrisponderà a 1.684 mq per la parte commerciale U2, e di 300 mq per la parte terziaria U3.

8. TECNICA COSTRUTTIVA

Il nuovo edificio commerciale/direzionale verrà realizzato con una struttura a telaio in calcestruzzo armato prefabbricato, solaio piano di copertura con tegoli in calcestruzzo. I pannelli esterni saranno finiti con tinteggiatura.

9. IMPIANTI

L'edificio sarà dotato di moderni impianti tecnologici, realizzati conformemente alle normative vigenti, e progettati in modo da garantire, assieme alle caratteristiche passive dell'edificio, il raggiungimento della classe energetica rilevabile dai certificati APE previsionali che saranno allegati al progetto definitivo che sarà presentato a seguito del riconoscimento della deroga ai sensi dell'art. 14 c. 2bis del DPR 380/2001. La classe energetica prevista in questa sede potrà collocarsi nella fascia A1/A2.

Gli impianti principali

Raffrescamento	Produzione da pompa di calore
Acqua sanitaria	Produzione acqua calda sanitaria da pompa di calore
Energia Elettrica	Da rete elettrica esistente integrata da impianto fotovoltaico, ai sensi del DM 28/2011
Acque nere	Linee di raccolta e collettori verticali e sub orizzontali in tubazioni, opportunamente sfiatate e rese ispezionabili, convergenti in fognatura comunale
Acque Meteoriche	Raccolta e convogliata su bacino di laminazione e smaltimento posto all'interno dell'area di proprietà, preventivamente trattata come da disposizioni vigenti in materia ecologico-ambientale

9. COSTO DI COSTRUZIONE

La determinazione del costo di costruzione verrà richiesta al preposto ufficio del SUAP in sede di definizione dell'istruttoria definitiva