

intervento

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DI INIZIATIVA PRIVATA
AMBITO ATO4 REPERTORIO 2B_B1
AREA EX FORTE TOMBA VIA GOLINO



**Comune
di Verona**

committente



consulenti



37136 verona - via dell'esperanto, 1/c
tel. 045 8203255r.a. - fax 045 8212723
E-mail: info@beforeproject.it

progettisti e dir. lavori

proprietà'



studio tecnico

danti paolo
architetto

37135 verona - via dell'esperanto, 1/d
tel. 045/508988 r.a. - fax 045/8207826
c.f. p.ivo 0225543 023 9

arch. Paolo Danti

elaborato

Relazione Illustrativa generale

classifica

.....

esecutore

scala

varie

formato

A4

ultima revisione

22.07.15

elab. n.

09.1b

data

16.12.14

elab. n.

09.1

diritti di proprietà, diffusione e riproduzione riservati in conformità alle leggi vigenti

INDICE

01. PREMESSE

02. ELABORATI PROGETTUALI DEL PUA

03. AMBITO DI INTERVENTO

04. FLESSIBILITA'

Dimostrazione variazione della superficie dell'ambito

05. COERENZA CON LO SCHEMA PROGETTUALE DELLA SCHEDA NORMA

06. ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL P.I.

07. DISEGNO URBANO PROPOSTO

08. VERIFICA DATI DIMENSIONALI

09. VERIFICA STANDARD URBANISTICO

10. VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO AMBIENTALI

11. VERIFICA DIRETTIVE E PRESCRIZIONI SCHEDA NORMA

12. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE RETI DI SOTTOSERVIZI

01 - PREMESSE

Il Comune di Verona ha approvato con D.C.C. n. 91 in data 23.12.2011 la manifestazione di interesse presentata dal proponente relativa all'area ex forte tomba di cui alla scheda norma inserita nel repertorio normativo del P.I. all'ATO_4 rep. 2B_B1.

Dati volumetrici, inseriti nella scheda norma **ATO_4 rep. 2B_B1**:

Superficie Territoriale	mq	42.423,00
Area Perequativa	n.	10
U2_ Commerciale	mq	10.000,00
SUL Totale attribuita	mq	10.000,00
Piani Fuori terra	max n.	2
VS Verde Servizi	min	50%

02 - ELABORATI PROGETTUALI PUA

01	Inquadramento dell'area
02	Rappresentazione dei vincoli gravanti della pianificazione
03.1	Planimetria catastale - elenco mappali
03.2	Flessibilità del PI - variazione dell'ambito
04.1	Cartografia dello stato di fatto - piano quotato - caposaldo
04.2.1	Sezione e prospetti dello stato di fatto A-B-C
04.2.2	Sezione e prospetti dello stato di fatto D-E
05.1	Planimetria delle infrastrutture di reti Esistente e di Progetto. Energia Elettrica e Impianto Telecomunicazioni
05.2	Planimetria delle infrastrutture di reti Esistente e di Progetto - TLCI - TELEFONO
05.3	Planimetria delle infrastrutture di reti Esistente e di Progetto - GAS
05.4	Planimetria delle infrastrutture di reti Esistente e di Progetto - ACQUEDOTTO
05.5	Planimetria delle infrastrutture di reti Esistente e di Progetto - ILLUMINAZIONE PUBBLICA – OU (Opere di Urbanizzazione)
05.7	Planimetria delle infrastrutture di reti Esistente e di Progetto - FOGNATURE ACQUE NERE
05.8.1	Planimetria delle infrastrutture di reti di Progetto - SMALTIMENTO ACQUE METEORICHE
05.8.2	Planimetria delle infrastrutture di reti di Progetto - IMPIANTO DI IRRIGAZIONE
05.9.1	FORTE inquadramento urbanistico
05.9.2	FORTE evoluzione storica
05.9.3	FORTE rilievo area
05.9.4	FORTE rilievo ridotto
05.9.5	FORTE rilievo delle trasformazioni
05.9.6	FORTE fotopiani dei prospetti
05.9.7	FORTE analisi del degrado
05.9.8	FORTE ipotesi progetto viabilistico
05.9.9	FORTE resti arch. Sistemazione spazi interni
05.9.10	FORTE proposta recupero funzionale
05.9.11	FORTE relazione tecnica
06	Analisi GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA
06.1	Compatibilità IDRAULICA
07.1.1	PROGETTO Planivolumetrico – identificazione aree
07.1.2	PROGETTO Planivolumetrico - generale
07.2.1	PROGETTO Sezioni e Prospetti A
07.2.2	PROGETTO Sezioni e Prospetti B

07.3	PROGETTO Edificazione in relazione ai vincoli
07.4.1	PROGETTO OU primarie strade parcheggi recinzioni
07.4.2	PROGETTO OU primarie verde
07.5	PROGETTO istanza riduzione area boscata
07.6.1	PROGETTO sottopasso
07.6.2	PROGETTO Sottopasso sezioni particolari
08	Individuazione delle Aree da cedere e/o vincolare - localizzazione parcheggi
09.1	Relazione Illustrativa generale
09.2	Relazione illustrativa sottoservizi
09.3	Relazione illustrativa allaccio rete fognature
09.4	Relazione illustrativa opere di urb. Smaltimento meteoriche
10	Norme di Attuazione
11	Monografia caposaldo
12	Tavola di Mitigazione Ambientale
13	Schema di convenzione
14	Capitolato e Prev. Somm. di spesa OU Primarie
14.1	Capitolato e Prev. Somm. di spesa OU Secondarie
15	Screening VINCA

ELABORATI PROGETTUALI OP – OPERA PUBBLICA DI CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

OP01	Opere Stradali – Planimetrie dello Stato di fatto
OP1.06	Studio di impatto viabilistico
OP02	Opere Stradali – Planimetrie di progetto
OP03	Opere Stradali – Planimetrie di raffronto
OP04	Opere Stradali – planimetrie di progetto - Sezioni tipologiche – particolari
OP05	Aree da espropriare esterne al comparto
OP05.1	Particellare aree esterne al comparto
OP06	Planimetria delle infrastrutture di reti Esistente e di Progetto – ILL. PUBBLICA
OP07.1	Aree Verdi - Impianto di irrigazione
OP07.2	Opere Stradali – smaltimento acque meteoriche
OP07.3	Opere stradali – smaltimento acque meteoriche
OP08.1	Relazione - opere stradali
OP08.2	Relazione – Illuminazione pubblica
OP08.3	Relazione – opere stradali – smaltimento acque meteoriche
OP09	Capitolato e preventivo sommario di spesa opera pubblica OP
OP10	Opere Stradali Cronoprogramma

03 - AMBITO DI INTERVENTO

L'area oggetto del PUA è localizzata nella parte Sud di Borgo Roma fra le vie Golino, Fleming, tangenziale sud e via Golino-statale 12; inserita nell'ATO 4 del Comune di Verona.

L'ambito di intervento comprende i seguenti indicativi catastali:

n.ordine	intestatario	Foglio	Mappale	Superficie catastale mq
	Supermercati Tosano Cerea Srl	368	397	1.125,00
			398	35,00
			250	6.446,00
			395	3.861,00
			396	2.559,00
			384	2.203,00
			385	28.026,00
	TOTALE			44.255,00

Tutti mappali sono di proprietà della ditta richiedente il PUA "SUPERMERCATI TOSANO CEREAL Srl", variata rispetto alla ditta sottoscrittrice l'accordo di pianificazione in base al rogito del 24.12.2013 n. Rep. N. 152532 Racc 26735 Notaio Sergio Macchi di Legnago, registrato a Legnago il 07.01.14 n. 17 serie 1T e rogito in data 18.06.2014 n. Rep 153171 Notaio Sergio Macchi di Legnago, registrato a Legnago il 23.06.14 n. 1936 serie 1T

04 - FLESSIBILITA' art. 4 com. 1 lettera D

Essendo il perimetro dell'ambito del PUA non corrispondente con il perimetro e la superficie fissati dal P.I., è stata depositata in data **16.06.2014 prot. N. 163095** richiesta di Validazione Dirigenziale in base agli art. 4 delle NTO e 14 del RE.

La variazione perimetrica e di superficie, inferiore al 10% rispettivamente della misura lineare e della ST del comparto così come esposti nella scheda norma.

Tale variazione è conseguente alla cessata volontà dell'ente Tangenziali Venete di realizzare l'allargamento dello svincolo di entrata nella tangenziale sud.

Dimostrazione variazione superficie dell'ambito

Superficie dell'ambito come individuata nella Scheda Norma ATO_4 rep. 2B_B1		mq	42.423,00
-massima variazione ammissibile 10%	42.423,00 + 10%	mq	46.665,30
Superficie ambito in progetto	<46.665,30	mq	44.255,00

ST	Superficie Territoriale come da scheda norma rep. 2B_B1	mq	42.423,00
ST	Superficie Territoriale complessiva con variazione planimetrica e di superficie inferiore al 10% (ai sensi dell'art. 4 com 1 lettera b delle NTO del PI)	mq	44.255,00
	Area Perequativa	n.	10
U2	Commerciale	mq	10.000,00
SUL	Totale attribuita	mq	10.000,00
	Piani Fuori terra	max n.	2
VS	Verde Servizi	min	50%

05 - COERENZA CON LO SCHEMA PROGETTUALE DELLA SCHEDA NORMA E/O CON LO SCHEMA PROGETTUALE ALLEGATO ALL'ACCORDO

Nel presente PUA oltre alla ST non vengono alterati gli indici della scheda norma.
Il presente PUA è coerente con la scheda norma che prevede l'utilizzo una superficie lorda pari a mq 10.000 a destinazione commerciale U/2

06 - ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL PI

In riferimento al PI vigente per l'ambito di interesse, si rileva la presenza delle seguenti indicazioni normative riportate nell'elaborato grafico TAV 02:

NTO_tav.01_Vincoli della pianificazione

art. 24 _PAT- Infrastrutture della mobilità – fasce di rispetto
art. 27 _(art.45) Vincolo Paesaggistico-zone boscate
art. 29 _Vincolo Monumentale
art. 37 _Strade romane-Fasce di rispetto
art. 31 _Vincolo sismico-Classe 3
art. 39 _Area di ricarica degli acquiferi
art. 43 _Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi
art. 52 _Aeroporti-Fasce di rispetto
art. 54 _ Elettrodotti-Fasce di rispetto
art.55_ Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici-fascia di rispetto ml 150

NTO_tav.2.1_Il paesaggio-Tutela del paesaggio

art. 27-45-57 _Elementi di natura paesaggistico ambientale-Vincolo paesaggistico-Zone boscate
art. 57 _Elementi di natura storica-contesto figurativo delle ville, corti, edifici storici nel paesaggio aperto

NTO_tav.2.2_Il paesaggio-Unità di paesaggio

art. 57 _Unità 2-Ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato

NTO_tav.3.1_Rete ecologica-ambiti ed elementi di interesse naturalistico ambientale

art. 57 c.7 lett.c _ambiti ed elementi di interesse naturalistico ambientale-zone boscate

NTO_tav.04_Pi regolativo – tav.05 Pi operativo

Manifestazione n. 2B – B1

VINCOLO MONUMENTALE Ex art. 10 Dgs 42/04 Decreto MIBAC 10.12.2013 ci 34.07.07/8

VINCOLO MONUMENTALE Ex art. 45 Dgs 42/04 Decreto MIBAC 16.06.2014 CI 34.07.07/8

07 - DISEGNO URBANO PROPOSTO

Sviluppo storico dell'area

L'area del Forte Tomba (ex Forte Stadion) si identifica nella struttura stessa del forte, in quanto il territorio circostante è stato fino agli anni '50 zona agricola.

Il Forte, opera Asburgica ottocentesca, viene quasi totalmente demolito nei primi anni '50, per rettificare linearmente la SS12, dividendo il manufatto in due tronconi: il primo sul Est della SS 12 in area militare e il secondo, più piccolo, nell'area oggetto di PUA.

In origine, il tracciato della SS12 veniva individuato nella Via Golino, dall'incrocio di via Pasteur all'incrocio con Via Fleming, e verso Ca' di David da un altro pezzo di strada cancellato dalla Tangenziale e dall'Autostrada.

Dopo la demolizione del Forte, l'area rimaneva così circoscritta: Via Golino a Nord - SS12 ad Est - Tangenziale e autostrada a Sud - Via Golino. L'area è stata di proprietà del demanio militare fino 2004, anno in cui è stata alienata da una ditta privata.

Con la realizzazione della Tangenziale Sud e del relativo svincolo di accesso verso nord, l'area ha subito un ulteriore frazionamento, isolando una superficie di mq 7740 sulla complessiva superficie di mq 44.255.

Attuale conformazione

Sono stati recentemente abbattuti dei piccoli fabbricati di origine militare e definitivamente smantellato un piccolo distributore di carburante, con generale bonifica del terreno.

Una campagna di scavi archeologici diretti dalla Soprintendenza di Verona, in vista del progetto per il restauro del forte, ha messo alla luce alcuni interessanti reperti nell'area di pertinenza del Forte.

Ad oggi l'area si presenta in uno stato di completo abbandono: prato incolto, con vegetazione spontanea sul perimetro.

Descrizione dell'intervento

Il progetto, ponendosi l'obiettivo di urbanizzare l'area d'ambito, prevede la realizzazione di un edificio a destinazione commerciale (grande struttura di vendita alimentare) a due piani fuori terra più scantinato, localizzato nella parte più a nord dell'ambito, di SUL non superiore a mq 10.000,00.

Il parcheggio pubblico verrà localizzato in tre aree distinte: la prima area, nella parte centrale dell'ambito, con accesso e recesso attraverso la nuova rotatoria sita fra le vie Fleming e Golino a Sud Ovest, e nella via Golino a Nord Est; la seconda area, nella parte Nord Est (**Parcheggio autorizzato con decreto MIBAC del 03.02.2014 prot. N. 2747**), che utilizza i medesimi accessi della prima; la terza area nella parte a Sud Est, (**Parcheggio autorizzato con decreto MIBAC del 11.06.2014 CI 34.07.07/8**), nella zona compresa fra l'accesso alla tangenziale verso Nord e la Statale 12, comunicante col parcheggio principale attraverso un passaggio da realizzarsi sotto la rampa di accesso alla tangenziale.

Le zone più esterne, a Sud ad a Est nell'area di pertinenza del Forte Tomba, saranno trattate a verde, con l'inserimento di folta vegetazione, arbusti ed alberi anche di alto fusto, come schematizzato nella Tav 12.

La via Golino, perimetrale all'ambito di intervento, sarà oggetto di rifacimento e ampliamento attraverso la cessione di aree.

Viene prevista la realizzazione di marciapiedi su ambo i lati, una rotatoria sull'incrocio con via Fleming, nonché i sottoservizi per lo smaltimento delle acque meteoriche, l'illuminazione pubblica ecc, e gli allacciamenti per il nuovo sito.

L'intervento prevede come opera pubblica di contributo di sostenibilità, la realizzazione di due rotatorie, la prima in corrispondenza dell'incrocio fra la statale 12, via Pasteur e via Golino; la seconda più a sud, oltre il cavalcavia dell'autostrada, nello svincoli di accesso, direzione sud della Tangenziale, comprensivamente dei sottoservizi e Illuminazione.

Rimane da rilevare, che l'area del Forte (1) è stata oggetto di recente riduzione di vincolo monumentale, con decreto del Ministero dei Beni e delle Attività culturali Direzione del Veneto in data 10.12.2013 CL 2747 e che la stessa struttura edilizia, ricadente nell'ambito oggetto del PUA, sarà ristrutturata a cura della proponente, su espressa condizione della Soprintendenza di Verona, con nota del 06.10.2003 prot 5525; nonché apposizione di vincolo indiretto per la porzione di area più a sud (2) in data 11.06.2014 CL 34.07.07/8

(1) TAV 07_ perimetro vincolo monumentale

(2) TAV 07_ perimetro vincolo monumentale

A seguito del restauro e recupero del Forte Tomba, la struttura rimarrà di proprietà privata a parziale uso pubblico, da normare con futura convenzione.

Il disegno urbano risulta coerente con quanto previsto dalla scheda norma.

Vedasi a margine della presente:

1. Relazione smaltimento e riutilizzo acque meteoriche – allacciamenti acque nere;
2. Relazione sottoservizi

08 - VERIFICA DATI DIMENSIONALI

Le superfici relative all'ambito sono:

ST	Superficie territoriale	mq	44.255,00
SUL	Superficie utile Lorda	mq	10.000,00
U2	Destinazione d'uso area di trasformazione	U2	Commerciale
	Superficie massima di vendita	mq	6.500,00 circa
P	Numero dei piani fuori terra	n	2
H	Altezza massima dal caposaldo (H ml 10.00 dal terreno circostante – vedi sezioni)	ml	11.45
UT	Indice di Utilizzazione Territoriale		0.226
VS	Verde e servizi (minimo 50% della ST) $44.255,00 \times 50\% = 22.127,50$	mq	29.947.00
IP	Indice di permeabilità territoriale min 30% (V/ST) - $15.581,00/44255,00$		35%

Aree da Cedere	Per allargamento stradale – Via Golino	mq	690,00
SF	Area privata	mq	13.618,00

09 - VERIFICA STANDARD URBANISTICO

		Standard minimo richiesto	Pari a mq	note
P1	Parcheggi di rilievo edilizio di proprietà privata	4 mq/10 mq di SUL	4.000	Art.14 NTO
P2	Parcheggi di rilievo urbanistico ad uso pubblico	14 mq/ 10 mq di SUL	14.000	Art.14 NTO
	SERVIZI	100/100 SUL		Art. 20 NTO lett C
V	Verde	50/100 SUL	5.000	
P	Parcheggi	50/100 SUL	5.000	

Riepilogo Standard Urbanistici

		TOTALE Standard minimo richiesto mq	TOTALE Standard DI PROGETTO mq
P1	Parcheggi di proprietà privata	4.000	>4.000 (nel piano interrato dell'edificio)
P2	Parcheggi di rilievo urbanistico ad uso pubblico	14.000	13.905,00 (in area VS) 96,00 (nel piano interrato dell'edificio)
			14.001,00
V	verde	5.000	15.447,00

I parcheggi dimensionati come da Standard Urbanistici, risultano avere una superficie maggiore di quanto previsto dalla LRV 50/2013 (ex LRV 15/2004).

L'area destinata a parcheggio pubblico a raso e nel piano interrato dell'edificio, definito nel PdC sarà comunque non inferiore a mq 14.000,00

10 – VERIFICA PARAMETRI ECOLOGICO AMBIENTALI

SPt Superficie Territoriale		DA Densità Arborea		DAr Densità arbustiva	
	permeabile				
	mq	Alberi	numero	arbusti	numero
Minimo 30% ST 44255x30%	13.276,00	Minimo 2.alberi/100mq di ST	885	Minimo 2.arbusti/100mq di ST	885
progetto	15.581,00				

Per eventuale monetizzazione, si richiama l'art. 8 comma 1 punto 07 delle NTO del Comune di Verona, (...L'avente titolo può richiedere, sulla base di una asseverazione sugli impedimenti tecnici e fisici dell'obbligo di adempiere, redatta da un professionista abilitato, la monetizzazione sostitutiva parziale o totale della DDA e della DAR. ...)

Da mettere in dimora nelle aree pubbliche a verde scomputando gli alberi ed arbusti esistenti (vedi tav 12 prontuario di mitigazione)

11 – VERIFICA DIRETTIVE E PRESCRIZIONI SCHEDA NORMA

	prescrizione		In progetto
1	Dovrà essere localizzata a Sud dell'ambito un'ampia fascia alberata di mitigazione ambientale e visiva		Vedi tav. 12
2	Dovranno essere adottate misure a verde caratterizzate dal 30% della superficie con copertura arborea	$V \times 30\% = \text{sup.alberata}$ $15.581,00 \times 30\% = 4.674,00 \text{mq}$	7.000 mq circa
3	Si prescrive il recupero funzionale del forte Tomba previo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici		Autorizzazione Soprintendenza in data 03.02.2014 prot 2747 CL 34.19.07

12 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE RETI DI SOTTOSERVIZI

Le caratteristiche delle singole opere di urbanizzazione: strade, parcheggi e verde sono specificate nelle relative tavole grafiche e nelle relazioni illustrative allegate alla presente.

Il preventivo sommario di spesa ed il relativo quadro economico di spesa per le opere di urbanizzazione (TAV_14_14.1) computa un importo di opere di urbanizzazione di **€ 2.840.368,91**, di cui € 2.365.529,49 per Opere di Urbanizzazione Primaria e € 474.839,42 per Opere di Urbanizzazione secondaria (recupero del troncone di edificio Forte Tomba)

Verona 22.07.2015