

P.U.A. "P.F.V." PER LA REALIZZAZIONE DI UN NUOVO
INSEDIAMENTO COMMERCIALE IN UN' AREA
TRA VIALE DEL LAVORO E VIALE DELL'INDUSTRIA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO



Proponente
Polo Fieristico Veronese S.p.a.

Progetto Piano Urbanistico Attuativo



M. P. & T. Engineering S.r.l.

37136 - Viale della Fiera 14 - Verona - Italia

Tel 0039 045 509970

Fax 0039 045 503277

mpet@mpet.it - sm@mpet.it

Il tecnico incaricato



Studio Ambientale



Georicerche S.a.s.

37014 - Via dell' Industria 5

Castelnuovo del Garda - Verona - Italia

Tel 0039 045 7925359

georicerchesas@sis.it

Il tecnico incaricato

Studio Impatto Viabilità



37138 - Via Giulio Camuzzoni 1 - Verona - Italia

info@infratecsrl.it

Direttore tecnico dott. ing. Maurizio Fabbiani

PROVVEDIMENTO	OGGETTO	TAVOLA NR.
P.U.A.	NORME DI ATTUAZIONE	DOC02

PROGETTO NR.	FILE	CTB	SCALA
C/42/182	DOC02 norme di attuazione.doc	-	-

R	DATA	DESCRIZIONE	DIS.	CONT.	APPR.
00	03.07.2014	PUA	IlaL	CS	SM
01	28.07.2014	Integrazione PUA	IlaL	CS	SM

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.

This drawing is property of M. P. & T. Engineering S.r.l. that will protect its rights by law. Reserved diffusion and copy according with law.

1. INDICE

1.	INDICE	1
2.	DISPOSIZIONI GENERALI	2
2.1.	Finalità	2
2.2.	Obbiettivi	2
2.3.	Dati generali dello strumento urbanistico.....	2
2.4.	Regime di vincolo dell'area d'intervento	3
2.5.	Realizzazione degli interventi edilizi	4
3.	DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI	4
3.1.	Disposizioni edilizie.....	5
4.	OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	5
4.1.	Caratteristiche delle opere di urbanizzazione	5
4.2.	Realizzazione delle aree per opere di urbanizzazione.....	6
5.	DIRETTIVE	6

2. DISPOSIZIONI GENERALI

2.1. Finalità

Il presente PUA è finalizzato all'attuazione delle previsioni di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n° 91/2011 come recepita nel Piano degli Interventi nella dalla Tavola 4 Disciplina Regolativa e nella sezione 13 del repertorio Normativo e della DCC n° 66 del 14/11/2013.

2.2. Obbiettivi

Il PUA è finalizzato alla valorizzazione dell'area in oggetto attraverso la localizzazione di 8.500 mq di superficie utile lorda a destinazione commerciale U2/terziario U3.

Il piano assume l'obiettivo di rendere concreto il nuovo organismo edilizio attraverso l'attuazione coordinata degli interventi urbanistico-edilizi e al miglioramento del sistema infrastrutturale esistente.

2.3. Dati generali dello strumento urbanistico

Per il presente intervento valgono le disposizioni delle Norme Tecniche Operative e del Nuovo Regolamento Edilizio del comune di Verona, nonché i parametri e le norme sancite dal presente documento.

Superfici relative al comparto

Ambito intervento individuato nella TAV. 5 del P.I.	59.725 mq
Superficie Territoriale complessiva con variazione del 10% delle misure lineari (ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera B delle NTO del PI)	62.193 mq
Superficie Utile Lorda (SUL)	8.500 mq
Destinazione d'uso	U2 – COMMERCIALE/ U3- TERZIARIO

Dati catastali relativi al comparto e definizione dei soggetti attuatori del PUA:

RICHIEDENTI	FOGLIO	PARTICELLA	SUPERFICIE
POLO FIERISTICO VERONESE SPA	331	126	3.512 mq
COMUNE DI VERONA	331	128 (parte)	2.468 mq
POLO FIERISTICO VERONESE SPA	331	139	56.213 mq

2.4. Regime di vincolo dell'area d'intervento

L'area oggetto di trasformazione è sottoposta ai seguenti vincoli:

- **art. 29, vincolo monumentale D.Lgs 42/2004:** DDR 29/05/2006 mappale 6 vincolo indiretto: " *sulle aree libere individuate da tale mappale è prevista l'inedificabilità assoluta con possibilità di realizzare eventuali elementi di arredo e strutture interrato*"
- **art. 39, Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica:** fascia di ricarica degli acquiferi, fiume Adige ed altri corsi d'acqua pubblici, risorgive, laghetti, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale.;
- **art. 43, tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi – unità A, alta di pianura e fondovalle;**
- **art. 50, metanodotti e fascia di rispetto;**
- **art. 51, risorse idropotabili, fasce di rispetto;**
- **art. 52, Infrastrutture della mobilità, ferrovie, tramvie, aeroporti ed altre infrastrutture strategiche;**
- **art. 55, impianti generanti campi elettrici, elettromagnetici e magnetici.**

Dato che una limitata porzione dell'area di intervento è ubicata nell'area di tutela di un pozzo ad utilizzo idropotabile, ai sensi dell'art.16 delle NTA del Piano di Tutela delle Acque, "nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurate;

....

d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;

....

k) pozzi perdenti".

2.5. Realizzazione degli interventi edilizi

LOTTI / U.M.I.	SUPERFICIE FONDIARIA	SUL (Superficie Utile Lorda)	N piani	DISTANZE DAI CONFINI	AREE PARCHEGGIO VINCOLATE AD USO PUBBLICO (A RASO E AL PIANO INTERRATO)
UMI1	Mq. 35.024	0 Parcheggio	0	/	
UMI2	Mq. 23.214	Mq. 8500 Commerciale U2 Terziario U3	2	≥ 5 m. ≥ 10 m. Come da elaborato T07	Mq. 11.900

A seguito dell'approvazione del PUA e della stipula della convenzione urbanistica, si darà attuazione alle UMI mediante permessi di costruire.

Il parcheggio a standard urbanistico vincolato ad uso pubblico compreso nella UMI2 sarà oggetto di permesso di costruire in sede edilizia contestualmente al permesso di costruire del fabbricato commerciale. In quella sede e prima del rilascio del certificato di agibilità verrà stipulato l'atto unilaterale d'obbligo per il vincolo ad uso pubblico.

3. DEFINIZIONI E PARAMETRI EDILIZI

Ai fini dell'attuazione del presente Piano e dell'applicazione delle presenti norme, valgono le seguenti definizioni e parametri edilizi:

Ambito del PUA

L'ambito del Piano è definito a ovest da Viale del Lavoro, a sud da Viale dell'Industria, a est dal futuro tracciato del Filobus e dal parco urbano previsto dal Piano Particolareggiato, mentre a nord dal comparto n°8 (area dell' Ex Mercato Ortofrutticolo) e comprende una superficie pari a 62.193,00mq.

Superficie Utile Lorda (SUL)

Il calcolo della SUL e dei parametri di Piano verrà effettuato secondo le modalità previste dall'art.9 delle NTO del PI. In particolare dal computo della SUL sono escluse le pensiline (come previsto dall'art.18 del Regolamento Edilizio) e le baie di carico.

Linea di massimo ingombro

Si intende l'area di sedime teorico massimo prevista per la UMI 2 entro il quale dovrà collocarsi il volume edilizio fuori terra. La soluzione definitiva dovrà risultare sempre contenuta entro la linea di massimo ingombro fatte salve le pensiline e le baie di carico, ammesse anche a confine su lati nord ed est.

Costruzioni interrato

Vista la particolarità dell'intervento per la UMI 2 la superficie occupata in sottosuolo potrà coprire il 100% della superficie fondiaria come previsto nella relazione di compatibilità idraulica.

Tipologia delle costruzioni

Sono ammesse costruzioni commerciali a blocco con parcheggi ricavati nell'interrato all'interno del lotto di pertinenza.

Numeri dei piani

Il numero massimo di piani previsto è 2. Il loro conteggio dovrà rispettare quanto previsto nell'art. 9, comma 1 delle NTO del Comune di Verona.

3.1. Disposizioni edilizie

Coperture

Sono ammesse tutte le tipologie di coperture.

Ingressi carrabili

Gli accessi carrabili all'UMI 1 e all'UMI 2 sono individuati nella tavola TD 06, fatto salvo modeste modifiche planimetriche di posizionamento che potranno subire in sede di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione e dell'insediamento commerciale.

Recinzioni

È consentita l'installazione di recinzioni che delimitano le UMI nelle modalità indicate nel regolamento Edilizio vigente.

4. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste dal PUA sono: la rotatoria su Viale del Lavoro (intervento n°1), riqualificazione di un tratto di Viale dell'Industria e Viale del Lavoro (intervento n°2) e la nuova strada di collegamento tra Viale dell'Industria e il parcheggio dell'UMI2 (intervento n°3); nonché tutti gli allacciamenti ai sottoservizi esistenti oltre al parcheggio di uso pubblico che verrà realizzato all'interno dell'UMI2.

4.1. Caratteristiche delle opere di urbanizzazione

Le dimensioni, le quantità e le caratteristiche (particolari costruttivi e specifiche tecniche) sono riportate nelle schede tecniche allegate. I costi di realizzazione sono contabilizzati nel preventivo sommario di spesa e relativo quadro economico.

4.2. Realizzazione delle aree per opere di urbanizzazione

Il provvedimento di approvazione del PUA indica il termine per la sottoscrizione della convenzione urbanistica.

A seguito della sottoscrizione della convenzione urbanistica il soggetto attuatore è tenuto a presentare al Coordinamento Pianificazione Territoriale la richiesta di permesso di costruire delle Opere di Urbanizzazione (progetto definitivo delle opere di urbanizzazione con relativo computo metrico estimativo) in conformità al progetto di PUA approvato e nel rispetto degli adempimenti amministrativi di cui all'art. 5 del Regolamento Edilizio.

In sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, qualora non sia previsto da altri interventi, dovrà essere potenziato il tratto di acquedotto su Viale dell'Industria.

5. DIRETTIVE

- E' auspicabile che le acque meteoriche di dilavamento provenienti dai tetti, che non rientrano tra le superfici sulle quali possano essere presenti sostanze pericolose o pregiudizievoli per l'ambiente, siano riutilizzate per l'irrigazione di aree verdi, per uso antincendio o per lo sciacquone dei servizi igienici;
- Come previsto dal comma 5 dell'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque (D.C.R. n. 107 del 05/11/2009, come modificata dalla D.C.R. n. 842 del 15/05/2012), "il recapito potrà avvenire anche negli strati superficiali del sottosuolo, purché sia preceduto da un idoneo trattamento in continuo di sedimentazione e, se del caso, di disoleazione delle acque ivi convogliate";
- La gestione delle acque meteoriche ricadenti sul piazzale dovrà essere conforme a quanto previsto dal comma 5 dell'art. 39 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Tutela delle Acque (D.C.R. n. 107 del 05/11/2009, come modificata dalla D.C.R. n. 842 del 15/05/2012);
- I rifiuti derivanti dalle demolizioni dovranno essere trattati in base a quanto previsto nella Parte Quarta del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i. In particolare, per quanto riguarda il deposito temporaneo si dovranno rispettare i termini previsti nell'art. 183, comma 1, punto bb);
- Eventuali materiali oggetto di scavo devono essere gestiti secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia. Se gestiti come rifiuto, tali materiali

sono sottoposti alla disciplina di cui alla parte IV del D.Lgs 152/2006. Per i cantieri in procedura di VIA/AIA, con volumi di scavo superiori ai 6000 mc, si rimanda al DM 161 del 06 ottobre 2012. Per tutti gli altri casi, si rammenta che in data 20.08.2013 sulla Gazzetta Ufficiale n. 194 è stata pubblicata la legge di conversione 98/2013 relativa al Decreto del Fare (DL 69/2013), con riferimento agli art. 41 e 41 bis, per la gestione delle terre e rocce da scavo. L'autocertificazione per la gestione delle terre e rocce da scavo dovrà essere presentata ad ARPAV, secondo le modalità indicate dalla circolare della Regione Veneto del 23.09.2013;

- In sede di istanza di permesso di costruire o di progettazione esecutiva relativamente alla realizzazione dell'insediamento commerciale (UMI 2 del PUA in oggetto) dovrà essere presentata una valutazione previsionale di impatto acustico (V.P.I.A.), secondo le linee guida dell'ARPAV, pubblicate sul BURV n. 92/2008, che riportano i criteri per l'elaborazione di detta documentazione ai sensi dell'art. 8 comma 4 della Legge n.447 del 1995;
- La delibera di Consiglio Comunale del 13 novembre 1998 n. 108, prevede che al fine del progressivo miglioramento del livello di rumore ambientale esistente nelle aree fortemente antropizzate inquadrare nelle classi III e IV la documentazione di impatto acustico prevista dall'art. 8 della Legge 447/95 dovrà dimostrare il rispetto dei limiti della classe II per nuove attività previste in zone di classe III ed il rispetto dei limiti della classe III per nuove attività previste in zone di classe IV (come nel caso in esame);
- Per il PUA in oggetto, si ritengono di rilievo le seguenti azioni previste dal Piano di Azione e Risanamento della Qualità dell'Aria:
 - AT – STRU3 – “incentivazione ciclabilità con percorsi ciclo pedonali”;
 - APIAN – STRU2 – “Adozione di norme o piani di gestione territoriale che contribuiscano alla riduzione dell'inquinamento atmosferico e alla mitigazione dell'impatto (inserire distanze per costruire dalle strade, connettività delle reti ciclabili, barriere verdi, altezze camini, zone cuscinetto, ecc)”.
 - AP – STRU7 – Attrattori commerciali: devono favorire la mobilità collettiva (bus navetta per il centro commerciale) e pratiche di sostenibilità ambientale. Bollino di certificazione dell'attività commerciale;
 - APIAN – STRU3 – Idonea delocalizzazione degli attrattori di traffico in coerenza con gli obiettivi del Piano Qualità dell'Aria, dove non sia possibile individuare modalità di mobilità alternativa.

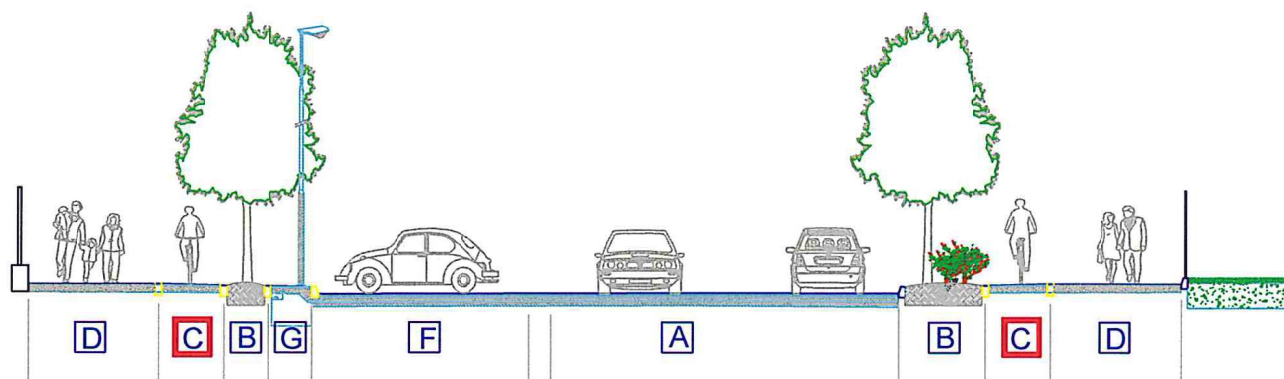
- Si riportano di seguito alcuni esempi di applicazione delle azioni sopra riportate:
 - Prevedere un parcheggio coperto per le biciclette a servizio dell'area commerciale;
 - Realizzare l'attraversamento ciclabile di viale del Lavoro previsto dal piano della rete ciclabile approvato;
 - prevedere una copertura delle piazzole dei parcheggi (per esempio, con delle coperture fisse o con delle alberature) per limitare le emissioni evaporative di precursori dell'ozono dalle macchine in sosta;
 - valutare per comparazione differenti localizzazioni e/o accessi della struttura per limitare l'interferenza con Fiera sul traffico indotto.
- Date le dimensioni del cantiere e i notevoli movimenti terra previsti, si chiede di adottare le migliori tecniche disponibili per limitare le emissioni nella fase dei lavori, tra le quali si valuti l'adozione di:
 - un impianto di lavaggio delle ruote dei camion in uscita dal cantiere, indirizzandosi per i sistemi ad alta pressione con raccolta e depurazione dell'acqua;
 - compattazione delle piste di cantiere;
 - limitazione della velocità sulle piste di cantiere;
 - utilizzo di irroratori per limitare il sollevamento delle polveri;
 - copertura dei carichi di materiali polvirulenti e dei depositi di materiali polvirulenti poco movimentati;
 - limitare per quanto possibile le altezze di getto dei materiali;
 - privilegiare per quanto possibile l'impiego di mastice d'asfalto e di bitumi a caldo con bassa tendenza di esalazione di fumo;
 - privilegiare l'uso di carburanti a basso tenore di zolfo e usare veicoli omologati secondo la direttiva 2004/26/CE Fase IIIB o, in alternativa, veicoli muniti di filtri antiparticolato con certificazione VERT;
 - eseguire la manutenzione periodica dei macchinari come previsto dalle case fornitrici;
 - informare le maestranze di come comportarsi per ridurre le emissioni di cantiere;
- Attivarsi per tempo e con potenzialità adeguata per la fornitura di energia elettrica per il cantiere, possibilmente con l'opzione di un contratto che preveda la fornitura di energia prodotta da fonti energetiche rinnovabili (FER), per evitare la necessità di usare i gruppi elettrogeni in casi diversi dall'emergenza.
- Gli scarichi dei vapori di cottura dovranno essere portati almeno un metro oltre il

colmo del tetto, in modo tale da evitare di essere fonte di possibile molestia.

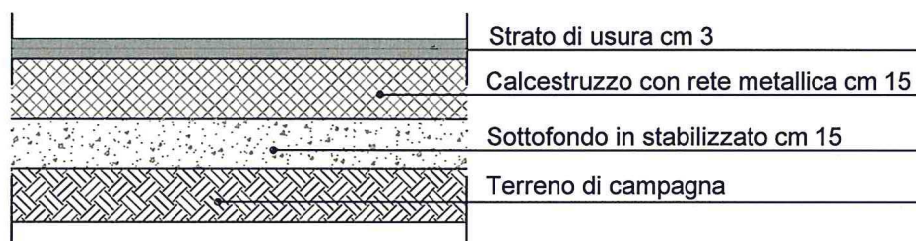
- L'intervento proposto dovrà essere coerente con il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile (di seguito nominato PAES) approvato dal Comune di Verona con delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 25 ottobre 2012, e dovrà porre attenzione in particolare alle seguenti azioni:
 - TER 02 – "Razionalizzazione Energetica Nel Settore Terziario";
 - GES 02 – "Allacciamento al Teleriscaldamento".
- Alcuni esempi di applicazione delle azioni sopra riportate sono:
 - Prevedere l'allacciamento al teleriscaldamento;
 - Adottare i criteri di risparmio energetico nella progettazione della struttura.
- Il d.lgs. 28/2011 prevede, per le nuove costruzioni, lo sfruttamento delle energie rinnovabili.
- I sistemi di illuminazione esterna presenti e di progetto dovranno garantire il rispetto della normativa vigente sull'inquinamento luminoso (L.R. Veneto 17/2009).

OPERE STRADALI

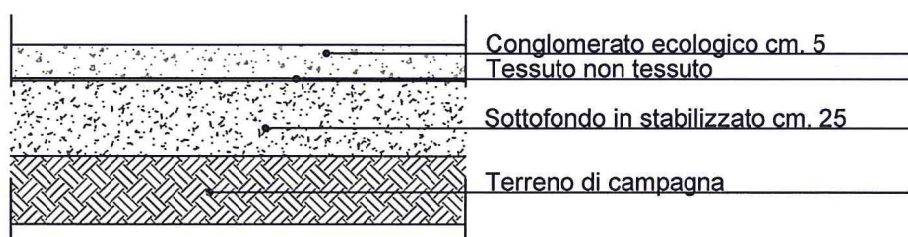
Pista ciclabile



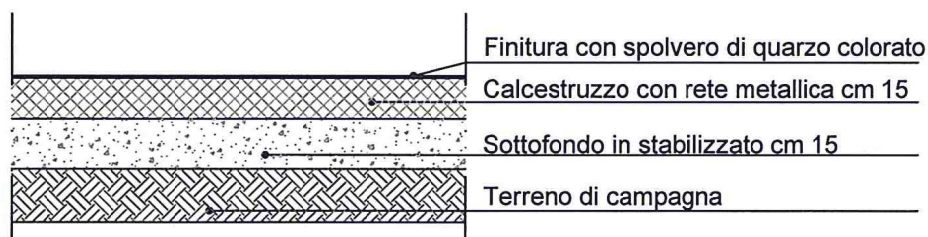
TIPOLOGIA : ASFALTO



TIPOLOGIA : CONGLOMERATO ECOLOGICO



TIPOLOGIA : CEMENTO COLORATO



CARATTERISTICHE TECNICHE

NORME TECNICHE PER OPERE STRADALI DEL COMUNE DI VERONA (NORME PER L'ESECUZIONE, MANUTENZIONE E VALUTAZIONE DEI LAVORI)

RIFERIMENTO PREZZARIO COMUNE DI VERONA

FINITURA

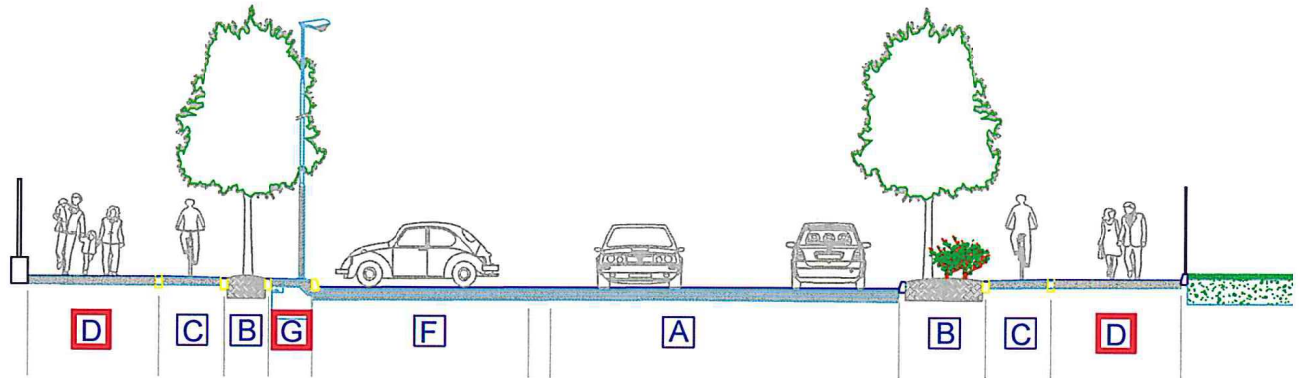
- 50.5.120 Pavimentazione dei marciapiedi con conglomerato bituminoso
- 50.6.221 Pavimentazioni in conglomerato ecologico
- 50.6.11 Pavimentazione in c.l.s. a formazione di vialetti colorato

FORMAZIONE BASE

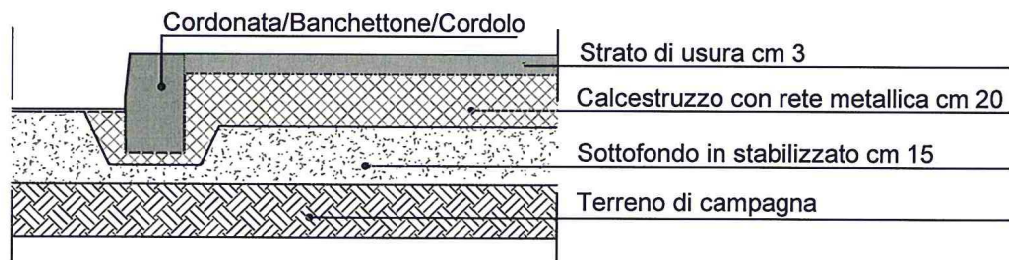
- 50.8.10 Magrone
- 50.8.60 Rete d'acciaio elettrosaldato
- 50.4.160 Materiale di cava Stabilizzato

OPERE STRADALI

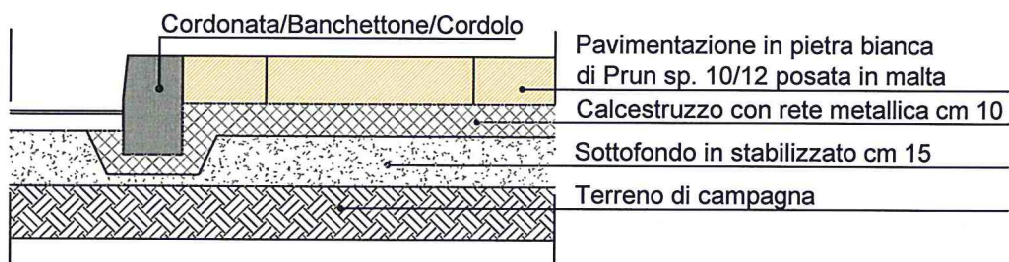
Marciapiede



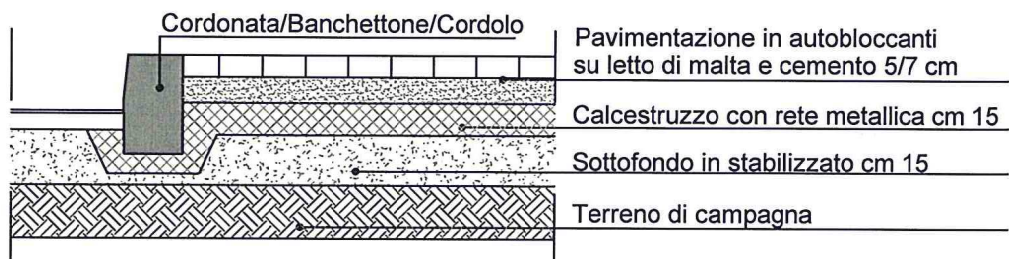
TIPOLOGIA : ASFALTO



TIPOLOGIA : PIETRA



TIPOLOGIA : AUTOBLOCCANTI



CARATTERISTICHE TECNICHE

NORME TECNICHE PER OPERE STRADALI DEL COMUNE DI VERONA (NORME PER L'ESECUZIONE, MANUTENZIONE E VALUTAZIONE DEI LAVORI)

RIFERIMENTO PREZZARIO COMUNE DI VERONA

CORDOLI

50.6.280 Profili in pietra calcarea
50.6.310 Profili in trachite Euganea di prima scelta
50.6.320 Profili in Granito di prima scelta
50.6.330 Banchettoni in Trachite Euganea e granito
50.6.360 Cordonate in calcestruzzo
50.6.370-370 Profili prefabbricati in calcestruzzo vibrocompresso

FINITURA

50.5.120 Pavimentazione dei marciapiedi con conglomerato bituminoso
50.6.220 Pavimentazioni in lastre di pietra calcarea bocciardata
50.6.140-150 Pavimentazione in elementi in calcestruzzo vibrocompresso

FORMAZIONE BASE

50.8.10 Magrone
50.8.60 Rete d'acciaio elettrosaldata
50.4.160 Materiale di cava Stabilizzato