

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.	PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	DOC06

PROGETTO NR. C/42/182	FILE DOC06 prontuario per la mitigazione ambientale.doc	CTB -	SCALA -
--------------------------	--	----------	------------

R	DATA	DESCRIZIONE	DIS.	CONT.	APPR.
00	03.07.2014	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.	PREMESSA	2
3.	CARATTERI GENERALI DEL PIANO URBANISTICO	2
4.	COMPONENTI DEL PIANO E LE AZIONI PROGETTUALI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	2
4.1.	Composizione urbanistica	2
4.1.1	AZIONI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	3
4.2.	Viabilità	4
4.2.1	AZIONI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE	4

2. PREMESSA

Il presente Prontuario per la mitigazione ambientale contiene una relazione descrittiva sui potenziali impatti derivanti dall'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo, sulle azioni indotte in sede progettuale per conseguire le mitigazioni-compensazioni e sugli accorgimenti scelti per ridurre gli impatti sul territorio circostante.

Il prontuario costituisce parte integrante del PUA e va considerato come documento che fornisce gli elementi necessari per garantire la qualità urbana dell'intervento edilizio.

3. CARATTERI GENERALI DEL PIANO URBANISTICO

Secondo la disciplina dettata dal PI un Piano Urbanistico Attuativo deve perseguire i seguenti criteri generali:

1. la composizione urbanistico/edilizia dovrà essere concepita e inserita armonicamente nel paesaggio urbano circostante;
2. la modifica delle rete viaria esistente dovrà permettere lo scorrere del traffico in modo fluido e sicuro e dovrà tenere conto delle indicazioni fornite dal PI.

4. COMPONENTI DEL PIANO E LE AZIONI PROGETTUALI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

4.1. Composizione urbanistica

L'area in oggetto è localizzata nel quartiere della ZAI Storica a sud della città tra Viale del Lavoro e Viale dell'Industria. Attualmente è presente un parcheggio a raso realizzato tramite un accordo tra il Polo Fieristico Veronese e l'Ente Fiere di Verona.

Essa s'inserisce in una zona posta tra l'edificato residenziale del quartiere di Borgo Roma e i manufatti produttivi della Zai.

Attualmente l'area è destinata al parcheggio per una superficie circa di 59.725mq pari a 2.097 posti auto a servizio delle manifestazioni fieristiche ed è stato realizzato con corsie di manovra e stalli per la sosta in asfalto intervallati da alberi.

Su Viale dell'industria e Viale del Lavoro è presente un filari di alberi lungo il perimetro a sud e a ovest dell'area d'intervento.

Il progetto prevede la realizzazione di una grande struttura di vendita su una parte

dell'attuale parcheggio. Il complesso è collocato sul lato sud est dell'area e confina con la nuova rete viaria del filobus.

I potenziali impatti della realizzazione dell'insediamento commerciale previsto dal PUA che si possono verificarsi sul territorio urbano sono:

- implementazione del traffico esistente ;
- aumento delle richieste di energia per la nuova utenza;
- rimozione delle alberature esistenti (a carattere transitorio)

4.1.1 AZIONI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Un fattore di forte rilevanza per la realizzazione di un PUA è sicuramente il tema del rapporto tra progetto del nuovo e l'ambiente circostante.

La zona è caratterizzata dalla presenza del comparto residenziale di Borgo Roma e il comparto produttivo della ZAI. Il primo vede la presenza di alcuni villini liberty sovrapposti a un tessuto composto da lotti di dimensioni ridotte dei condomini, ben distinguibili per un maggior sviluppo in altezza e per l'aspetto. Trattasi dell'edificato delle aree di completamento del primo PRG, caratterizzato da condomini ad alto indice fondiario che, come tutte le costruzioni più recenti della zona, rispondevano ad una esigenza per lo più quantitativa di crescita della città.

Il secondo comparto, ad ovest dell'area, è caratterizzato da insediamenti produttivi, commerciali e di servizio con la presenza di ampie aree dimesse oggetto di una riqualificazione urbana economica-funzionale che il Comune di Verona negli ultimi anni ha sostenuto e programmato.

Pertanto pur trattandosi di un intervento commerciale in una zona fortemente urbanizzata con la presenza di residenze ed insediamenti produttivi, il progetto del fabbricato dovrà attuare alcune opere di mitigazione al fine di integrare il nuovo con l'esistente per conferire qualità urbana.

In particolare il fabbricato dovrà avere un aspetto lineare con finiture e colori che riprendono gli edifici già presenti nelle aree attigue. Inoltre in sede di progettazione dell'intervento edilizio si dovranno attenere alle seguenti indicazioni:

- ridurre per quanto possibile, le aree impermeabili prevedendo sistemi drenanti;
- utilizzo di coloriture di tonalità chiara per ridurre il surriscaldamento estivo;
- utilizzo del verde, anche con vasi e aiuole, da considerare non solo come elemento di arredo ma anche come importante fattore di mitigazione bioclimatica con l'utilizzo di arbusti di varie essenze;
- utilizzo di apparecchiature per la produzione di energia e calore atte a

contenere il consumo energetico;

- installazioni di lampade, in numero e potenzialità, che permettono sia un risparmio energetico che il contenimento dell'inquinamento luminoso;

Particolare cura si dovrà avere nell'installazione degli impianti tecnologici in copertura o in superficie all'interno dell' UMI 2, in quanto si dovrà mitigare il loro impatto visivo attraverso l'utilizzo di elementi vegetali o manufatti di arredo.

Il progetto non prevede la realizzazione di nuove superfici carrabili rispetto all'esistente, ma la necessità di trattare adeguatamente le acque di dilavamento potenzialmente cariche di sostanze inquinanti, porta a prevedere una rete di captazione e di trattamento dell'acqua attraverso sistemi efficaci anche in presenza di forti precipitazioni.

4.2. Viabilità

Il PUA prevede la riqualificazione della viabilità esistente attraverso:

- la realizzazione di un rotonda tra Viale del Lavoro e Viale dell'Industria ;
- la sistemazione di due tratti stradali su Viale del Lavoro e Viale dell'industria;
- completamento dell'ingresso /uscita del parcheggio su Viale dell'Industria.

Pur trattandosi di interventi di riqualificazione di strade già esistenti la rotatoria può assumere un ruolo in rapporto alla percezione degli assi stradali. Dovrà quindi essere curata la configurazione, la finitura dei materiali e l'illuminazione, fermo restando le caratteristiche geometriche per rendere più agevole sicuro l'accesso all'area commerciale.

4.2.1 AZIONI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

In sede di progettazione esecutiva delle opere di urbanizzazione si dovranno considerare le seguenti indicazioni:

- utilizzo di pavimentazioni e materiali come da indicazioni tecniche per la realizzazione di opere di urbanizzazione del Comune di Verona per garantire uniformità dell'opera realizzata con quelle già presenti in loco;
- utilizzo di varie essenze arboree all'interno della rotonda.