

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 P.U.A.		OGGETTO RELAZIONE ILLUSTRATIVA			TAVOLA NR. DOC01	
PROGETTO NR. C/42/182		FILE DOC01 relazione illustrativa.doc			CTB -	
SCALA -						
R	DATA	DESCRIZIONE	DIS.	CONT.	APPR.	
00	03.07.2014	PUA	IlaL	CS	SM	

1. INDICE

1.	INDICE	1
2.	PREMESSA	2
3.	ELABORATI PROGETTUALI.....	3
4.	AMBITO DI INTERVENTO.....	4
4.1.	Flessibilità art. 4 comma 1 lettera D)	4
4.2.	Coerenza con lo schema progettuale del repertorio normativo	5
5.	ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL P.I.....	6
5.1.	Sviluppo storico dell'area	6
5.2.	Attuale conformazione urbanistica e viabilità	7
5.3.	Piano degli Interventi.....	8
5.4.	Descrizione dell'ambito	9
6.	DISEGNO URBANO PROPOSTO E DATI DIMENSIONALI.....	10
6.1.	Descrizione dell'intervento.....	10
6.2.	Verifica dati dimensionali.....	12
6.3.	Verifica standard urbanistico.....	12
7.	CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE RETI DI SOTTOSERVIZI	13
7.1.	Rotatoria su Viale del Lavoro	13
7.2.	Viabilità	14
7.3.	Opere di urbanizzazione primaria	14

2. PREMESSA

La presente proposta, ha per oggetto un Piano Urbanistico Attuativo per la realizzazione di una grande struttura di vendita di 8.500 mq di SUL a destinazione commerciale, in attuazione delle previsioni del P.I. per la valorizzazione dell'area a parcheggio tra Viale dell'Industria e Viale del Lavoro.

Infatti a seguito dell'osservazione al P.I. n°720, presentata in data 21.11.2011 P.G. 284304 dalla Ditta Polo Fieristico Veronese Spa, la Delibera del Consiglio Comunale n° 91/2011 ha approvato, quale valorizzazione per l'area in oggetto, la localizzazione di 8.500 mq di superficie utile lorda a destinazione commerciale U2/terziario U3. Tale previsione è stata recepita nel vigente Piano degli Interventi in particolare nella Tavola 4 Disciplina Regolativa e nella sezione 13 del Repertorio Normativo. Inoltre è stata confermata la realizzazione di una grande struttura di vendita nella DCC n°66 del 14/11/2013.

Successivamente volendo a dar corso all'elaborazione del progetto e alla successiva attuazione delle previsioni accolte dalla D.C.C. sopra citata, la ditta Polo Fieristico Veronese Spa ha istituito un bando, per mezzo d'asta, per l'alienazione dell'area per la localizzazione di una grande struttura di vendita, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lettera a) della L.R. 50/2012.

Il presente lavoro, quindi, è costituito da una serie di elaborati volti a mettere in evidenza l'attuazione delle previsioni del P.I.

3. ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto di Piano risulta composto dei seguenti elaborati, costituenti la proposta di PUA con progetto preliminare delle opere di urbanizzazione:

1	T 01	INQUADRAMENTO GENERALE
2	T 02	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3	T 03	PLANIMETRIA CATASTALE
4	T 04	CARTOGRAFIA STATO DI FATTO
5	T 05A	SOTTOSERVIZI ESISTENTI: Rete acque bianche -Nere-Gas- Acquedotto
6	T 05B	SOTTOSERVIZI ESISTENTI: Rete E.E- Illuminazione Pubblica- Telecomunicazioni
7	T 06	PLANIVOLUMETRICO
8	T 07	PLANIMETRIA AREE DA CEDERE E DA VINCOLARE
9	T 08	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
10	T 09A	SOTTOSERVIZI DI PROGETTO: Rete acque bianche -Nere-Gas- Acquedotto
11	T 09B	SOTTOSERVIZI DI PROGETTO: Rete E.E- Illuminazione Pubblica- Telecomunicazioni
12	DOC 1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
13	DOC 2	NORME DI ATTUAZIONE
14	DOC 3	STUDIO DEL TRAFFICO E IMPATTO SULLA VIABILITA'
15	DOC 4	ANALISI GEOLOGICA-GEOMORFOLOGICA-ED IDROGEOLOGICA
16	DOC 5	STUDIO COMPATIBILITA' IDRAULICA
17	DOC 6	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE
18	DOC 7	SCHEMA DI CONVENZIONE
19	DOC 8	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA
20	DOC 9	SCREENING VINCA

4. AMBITO DI INTERVENTO

L'area in oggetto è localizzata all'interno della Zai storica tra Viale dell'Industria e Viale del Lavoro. Il perimetro dell'ambito di intervento del PUA comprende i seguenti mappali identificativi:

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

La Superficie Territoriale dell'ambito è quindi pari a 62.193mq e si discosta da quella indicata nella Tavola 5 Disciplina Regolativa del PI di proprietà del Polo Fieristico Veronese (59.725,00 mq)in quanto è stata aumentata la porzione di mappale n°128.

4.1. Flessibilità art. 4 comma 1 lettera D)

Come previsto nell'art. 4 delle NTO del P.I., il PUA può modificare il PI senza che sia necessaria l'approvazione di una variante.

Il progetto, quindi, propone una variazione del perimetro e della superficie dell'ambito di intervento, identificato nella Tavola 5 Disciplina Regolativi, nella misura massima del 10% nel rispetto della capacità insediativa indicata nella sezione 13 del Repertorio Normativo.

In particolare:

DIMOSTRAZIONE VARIAZIONE PERIMETRO AMBITO		
PERIMETRO AMBITO PUA INDIVIDUATO NELLA TAVOLA 5 DEL PI DI PROPRIETA' DEL POLO FIERISTIVCO VERONESE	1.084 ml	
MASSIMA VARIAZIONE AMMISSIBILE AMBITO PUA	108 ml	= 1.084 ml x 10%
MASSIMO PERIMETRO AMMISSIBILE	1.193 ml	= 1.084 ml +108 ml
PERIMETRO AMBITO PUA DI PROGETTO	1.085 ml	= 1.085 ml < 1.193 ml

DIMOSTRAZIONE VARIAZIONE SUPERFICIE AMBITO		
SUPERFICIE AMBITO PUA INDIVIDUATO NELLA TAVOLA 5 DEL PI DI PROPRIETA' DEL POLO FIERISTIVCO VERONESE	59.725 mq	
MASSIMA VARIAZIONE AMMISSIBILE AMBITO PUA	5.972 ml	= 59.725 ml x 10%
MASSIMA SUPERFICIE AMMISSIBILE	65.697 ml	= 59.725 ml + 5.972 ml
PERIMETRO AMBITO PUA DI PROGETTO	62.193 ml	=62.193,00 ml < 65.697,50 ml

4.2. Coerenza con lo schema progettuale del repertorio normativo

Il progetto è stato sviluppato in coerenza con le indicazioni della Sezione 13 del repertorio Normativo allegato al PI attraverso la realizzazione di 8.500mq di superficie utile lorda a destinazione commerciale U2/terziario U3.

5. ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL P.I.

L'area oggetto del presente PUA si colloca all'interno della ATO n°4 del Comune di Verona la cui struttura insediativa storica di questa parte del territorio comunale si fonda su un sistema di piccoli nuclei sorti, lungo la viabilità di collegamento principale con il centro cittadino.

5.1. Sviluppo storico dell'area

La zona sud di Verona, che si sviluppa tra la linea ferroviaria Milano -Venezia e l'autostrada A4, presenta realtà di vasti complessi produttivi in dismissione con caratteristiche di archeologia industriale attorno alle quali si sono sviluppati quartieri residenziali, poli produttivi e commerciali.

Una variazione sostanziale per lo sviluppo delle connessioni viarie e del tessuto urbano è indotta negli anni '30 del secolo scorso con la realizzazione della ferrovia Milano-Venezia e Verona-Mantova che trasformano l'attuale Viale Piave nell'unica via di accesso da sud alla città. Nei primi decenni del '900 appaiono lungo il Basso Acquar e il canale Camuzzoni strutture industriali legate allo sfruttamento delle canalizzazioni dell'acqua, conseguente alla costruzione della nuova stazione di Porta Nuova (1922) e alla decadenza della stazione di Porta Vescovo.

Le particolari condizioni della realtà economica veronese della prima metà del secolo, ampiamente caratterizzate dalla egemonia dell'agricoltura, disegnano alla fine della

seconda guerra mondiale una situazione ancora embrionale di industrializzazione nel territorio.

La scelta delle forze economiche, politiche e amministrative dell'epoca, nella fase di ricostruzione economica ed edilizia della città fu di orientare lo sviluppo di Verona verso settori industriali non antagonisti all'agricoltura ma ad essa complementari. A tale scopo nel 1942 fu dato vita ad un Consorzio per la costituzione di una Zona Agricola Industriale che prevedeva l'insediamento in Verona di un'area produttiva agro-industriale in grado di ospitare un insieme di attività miste di carattere manifatturiero e di trasformazioni dei prodotti agricoli.

Nel 1952 fu trasferito, quindi, il Mercato Ortofrutticolo di Verona in una vasta area di circa 100.000 mq adiacente ai Magazzini Generali, di fronte al quartiere della Fiera e connessa direttamente con Viale del lavoro.

Il Mercato, nel giro di qualche decennio, divenne uno dei più grandi centri europei per il commercio di prodotti agricoli. La struttura principale, composta da quattro grandi padiglioni realizzati con strutture in cemento armato ad arco, costituisce una importante memoria per la ZAI anche da un punto di vista architettonico. Successivamente nei primi decenni del dopoguerra, l'area del Mercato Ortofrutticolo subì mutamenti delle proprie attività con ulteriori interventi edilizi all'interno dell'area.

5.2. Attuale conformazione urbanistica e viabilità

L'area di Verona Sud è raffigurabile in una vasta area urbanizzata retta da un asse viario stradale rettilineo, denominato cardo massimo, che collega il centro della città antica con il casello dell'autostrada Milano-Venezia. I tre tronchi di questo asse sono: Corso porta Nuova, interno alle mura urbane, Viale Piave che corre tra il canale industriale e il parco ferroviario, da Porta Nuova ai Magazzini Generali, Viale del Lavoro e Viale delle Nazioni che dalle aree centrali della ZAI porta al casello autostradale di Verona Sud.

L'asse viario principale, che ad oggi ne costituisce la direttrice cardinale, oltre a separare i due quartieri residenziali di Borgo Roma e Santa Lucia, ha determinato lo sviluppo edilizio industriale, in quanto i grandi manufatti produttivi, sia dimessi che funzionanti, sono collocati in posizione strategica lungo tale viale di collegamento, il quale svolge una funzione di raccolta della viabilità trasversale e di attraversamento della zona Sud.

L'assetto viabilistico esistente si presenta fragile a fronte di sette strade radiali di penetrazione urbana, il collegamento con il centro storico e la parte urbanizzata a nord

è fortemente impedita dal parco ferroviario. Gli unici tre varchi presenti (Via Albere, Viale del Lavoro, e Basso Acquar) con il tempo hanno assunto valore strategico e critico del funzionamento della circolazione spesso interessati da problematiche di congestione con le conseguenti ricadute ambientali negative.

5.3. Piano degli Interventi

In riferimento al PI vigente per l'ambito di interesse si rileva la presenza delle seguenti indicazioni normative:

TAV.01 VINCOLI DELLA PIANIFICAZIONE

- art. 29, vincolo monumentale D.Lgs 42/2004
- art. 31, vincolo sismico – classe 3;
- 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.

TAV. 2.2 IL PAESAGGIO – UNITA' DI PAESAGGIO:

- art. 57 – 2. Ambito pianiziale dell'acquifero indifferenziato;

TAV.3.1 RETE ECOLOGICA -AMBITI ED ELEMENTI:

- art. 58 – C.7 lettera e. Reticolo di siepi e filati alberati;

TAV. 4 DISCIPLINA REGOLATIVA, TAV. 5 DISCIPLINA OPERATIVA :

- art. 122 – Parcheggio area per la sosta;
- art. 181 – PUA Vigenti < 10 anni residenziale;
- art. 182 – Viabilità di progetto;
- Repertorio Normativo sezione 13 Numero 2

5.4. Descrizione dell'ambito

L'area in oggetto è localizzata nel quartiere della ZAI Storica a sud della città tra Viale del Lavoro e Viale dell'Industria. 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.



Attualmente l'area è destinata a sosta per le auto per una superficie di circa 59.725 mq pari 2.097 posti auto a servizio delle manifestazioni fieristiche.

L'attuale parcheggio è caratterizzato da un disegno regolare definito dagli stalli, per la sosta delle auto, intervallati da alberature che conferiscono all'area un aspetto ordinato e funzionale. Inoltre la presenza di un filare di alberi Su Viale dell'industria e Viale del Lavoro lungo il perimetro sud ed ovest non rende immediatamente visibile la sua percezione.

6. DISEGNO URBANO PROPOSTO E DATI DIMENSIONALI

6.1. Descrizione dell'intervento

Il progetto del Piano Attuativo prevede la realizzazione di una grande struttura di vendita di 8.500mq di Superficie Utile Lorda come previsto dalla sezione 13 del Repertorio Normativo allegato al PI vigente all'interno dell'area a parcheggio.

L'insediamento si articola in due Unità Minime d'Intervento, in particolare nell'UMI 1 è previsto il mantenimento del parcheggio a raso e nell'UMI 2 la collocazione del fabbricato a destinazione commerciale con relativo parcheggio pubblico.

Con l'ingrandimento del perimetro dell'ambito di proprietà il PUA prevede, all'interno dell'UMI 1, una rimodulazione dei parcheggi ad est del comparto e la modifica degli ingressi e delle uscite esistenti. Infatti l'accesso al parcheggio avviene tramite l'ingresso esistente su Viale del Lavoro e un ingresso di nuova realizzazione su Viale dell'Industria. Su Viale del Lavoro il Pua prevede un'ulteriore uscita per consentire in maniera più agevole e sicura il flusso delle auto in sosta verso il centro storico.

L'UMI 2, di superficie pari a 23.214mq, si articola in due parti: una in cui si colloca il fabbricato con destinazione commerciale, l'altra destinata a parcheggio; inoltre l'area sarà dotata di un piano interrato adibito ad autorimessa in parte ad uso pubblico. Gli accessi e le uscite di tale insediamento sono organizzate in modo tale da non intralciare la viabilità esistente, in particolare vengono realizzati due ingressi e uscite

da Viale dell'Industria: uno per gli utenti dell'esercizio commerciale e uno per lo scarico delle merci, oltre ad un ingresso su Viale del Lavoro.



Per quanto riguarda lo smaltimento delle acque meteoriche all'interno dell'UMI 2, in sede di progettazione dell'intervento edilizio si dimensionerà un sistema di captazione, convogliamento e trattamento dell'acqua attraverso efficaci sistemi anche in presenza di forti precipitazioni. In particolare la rete di raccolta sarà convogliata in una vasca di prima pioggia, per la pulizia da eventuali sostanze inquinanti, e successivamente smaltita attraverso pozzi perdenti collocati al di sotto del piano interrato adibito ad autorimessa ad una profondità di circa 4 m dal piano di imposta delle fondazioni e dimensionati con adeguato coefficiente di sicurezza per far fronte ad eventi piovosi estremi.

Si precisa, infine, che la rimozione delle alberature esistenti che ricadono all'interno dell'UMI2 verranno rimosse e in parte collocate nell'ampliamento dell'UMI 1 e I parte collocate in luoghi pubblici all'interno della 5^circoscrizione da concordare con l'Amministrazione Comunale.

6.2. Verifica dati dimensionali

Le superfici relative al comparto che fanno riferimento al Repertorio Normativo sono:

CARATURE URBANISTICHE	
Superficie territoriale (ST)	62.193 mq
Superficie Utile Lorda (SUL)	8.500 mq
Destinazione d'uso caratterizzante del PUA	U2 - COMMERCIALE/ U3- TERZIARIO
Superficie massima di vendita	4.500 mq
Numero massimo piani fuori terra	N°2

6.3. Verifica standard urbanistico

La dotazione minima di servizi richiesta ai sensi degli articoli 14 e 20 delle NTO del PI è la seguente:

	STANDARD MINIMI RICHIESTI	STANDARD DI PROGETTO	NOTE
STANDARD A PARCHEGGIO (P2)	14mq/10 mq	≥11.900 mq	(art. 14 NTO)

Nel complesso il Pua , per quanto riguarda le aree pubblico o di uso pubblico, prevede:

	PROGETTO
STANDARD A PARCHEGGIO (P2) AD USO PUBBLICO	≥11.900 mq
MARCIAPIEDE E AIUOLE	3.955 mq

Si precisa che l'area destinata a parcheggio pubblico a raso ed interrato sarà definito nel Permesso di Costruire dell'insediamento commerciale e comunque non inferiore a 11.900mq.

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

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.

7.1. Rotatoria su Viale del Lavoro

L'attuale incrocio tra Viale dell'Industria e Viale del Lavoro viene sostituito da una rotatoria per consentire l'accesso all'area commerciale in modo più agevole e sicuro.

La rotatoria di progetto ha le seguenti caratteristiche geometrico- dimensionali:

- Diametro Esterno, $D_e = 42$ m;
- Larghezza Anello, $L_a = 11$ m;
- Diametro dell'Isola, $D_i = 20$ m;
- Ingressi a singola corsia $L_e = 3,50$ m;
- Ingressi a doppia corsia $L_e = 7$ m

Come riportato sulla relazione dello Studio del Traffico e di Impatto sulla Viabilità, il

centro della rotatoria è posizionato più a Nord-Est rispetto all'intersezione attuale a causa dei vincoli esistenti. Questa eccentricità e i volumi di traffico elevati non consentono la realizzazione delle corsie di ingresso da Viale dell'Industria lato Ovest. Da quest'ultima direzione è consentita solamente la manovra a destra verso Viale del Lavoro Sud.

Per quanto riguarda le caratteristiche costruttive la rotatoria sarà realizzata in asfalto , previa scarifica dell'attuale manto di usura, per la carreggiata con isole spartitraffico, per garantire sicurezza agli attraversamenti pedonali, in cubetti di porfido posati su un letto di sabbia.

L'isola centrale è delimitata da un cordolo in trachite o porfido e una corona insormontabile pavimentata in cubetti di porfido. Inoltre sarà dotata di segnaletica orizzontale di colore bianco e di segnali verticali completi di sostegni ed accessori di varie forme e di vario genere, nonché di illuminazione stradale con corpi illuminanti analoghi a quelli esistenti su Viale del Lavoro.

Lungo Viale del Lavoro, il lato che costeggia l'UMI 2, verrà realizzata una pista ciclo-pedonale in cemento colorato, analoga a quella esistente su Viale dell'Industria, con cordoli in trachite o porfido.

Si precisa che la rotatoria sarà dotata di una rete di smaltimento delle acque meteoriche che sarà progettata in sede di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazioni.

7.2. Viabilità

Per consentire l'ingresso e l'uscita del parcheggio dell'UMI 1 il Pua prevede la realizzazione di una strada interna da Viale dell'Industria a lato della nuova rete Filobus. Nello stato di progetto, previsto nello studio sulla viabilità, avviene la riqualificazione del nodo con l'allargamento della sede stradale e la realizzazione del sistema filoviario nell'intersezione in Viale dell'Industria.

La pavimentazione sarà in conglomerato bituminoso e sarà dotata di opportuna segnaletica verticale ed orizzontale.

7.3. Opere di urbanizzazione primaria

Gli approfondimenti effettuati nell'accertamento della disponibilità delle utenze primarie (f.m. gas-metano, acqua potabile, fognatura) hanno dato esito positivo, del resto le dorsali di connessione alle reti principali raggiungono l'ambito d'intervento a sud lungo Viale dell'Industria e a ovest lungo Viale del Lavoro . Pertanto fatte salve le

verifiche in fase di stesura del progetto definitivo vi è una buona disponibilità dei sottoservizi.

La Tavole 9.a e 9.b individuano le opere di urbanizzazione necessarie ad assicurare l'idoneità insediativa del comparto a seguito del progetto, in particolare sono previsti gli allacciamenti alla:

- alla rete gas metano comunale su Viale dell'industria;
- alla rete idrica comunale su Viale dell'Industria;
- alla rete Energia Elettrica comunale su Viale dell'industria;
- alla fognatura comunale su Viale dell'Industria;

Inoltre si prevede lo spostamento di un armadietto esistente su viale dell'Industria per quanto riguarda la rete Telecom e l'allaccio da una centralina presente su Viale del Lavoro.