



**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione Territoriale

PUA N. 722_002

Tipo di PUA_tessuto perimetrato

Istanza del 10 Luglio 2014

P.G. n. 188051

Verona 30.07.2014

**PARERE TECNICO ISTRUTTORIO - ALLEGATO SUB A
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO denominato "POLO FIERISTICO VERONESE"**

ISTANZA DI PUA presentata in data 10 luglio 2014 PG n. 188051

DENOMINAZIONE PUA: "Polo Fieristico Veronese"

PROPONENTE: Polo Fieristico Veronese SpA

LOCALITA': ZAI - Borgo Roma - Viale del Lavoro

ATO: 4^a

CIRCOSCRIZIONE: 5^a

AVVIO DEL PROCEDIMENTO in data 11.07.2014 p.g. n.189442

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: dott.ssa Sonia Braggio

TECNICO ISTRUTTORE: arch. Michela Bertoncelli

TERMINI PER L'ADOZIONE: 27.09.2014

PROGETTISTA E REFERENTE: Ing. Stefano Malagò

PREMESSE:

- Il PI approvato DCC n. 91/2011 prevede la localizzazione di mq. 8.500 di superficie utile lorda a destinazione commerciale U2 / terziario U3 da situare sull'area a parcheggio tra Viale del Lavoro e Viale dell'Industria;
- Al Nr.2 del Repertorio Normativo Sezione 13 Valutazioni Cartografiche del PI approvato con DCC 91/2011 è riportato quanto segue:

2	4	viale del Lavoro - viale dell'Industria	Osservazione n° 720 al PI ed emendamento n°169	PUA che potrà essere approvato anche mediante accordo ai sensi dell'art. 7 LR 11/2004	Potenziamento servizi della Fiera: 1 - mq 8.500 di SUL a destinazione commerciale U2/terziario U3 da situare sull'area a parcheggio tra Viale del Lavoro e Viale dell'Industria; 2 - mediante apposita convenzione in sede di PUA i ricavi dovranno essere destinati alla realizzazione di parcheggi a servizio della Fiera ed al miglioramento della viabilità dei quartieri limitrofi e della ZAI storica.
---	---	---	--	---	--

- con D.C.C. 66 del 14.11.2013 il Consiglio Comunale ha dato atto dell'interpretazione autentica relativa all'idoneità dell'area per l'insediamento di una grande struttura di vendita;
- In data 29.11.2013 è stato indetto il bando di gara (pubblicato sulla GU 5a Serie Speciale - Contratti Pubblici n.145 del 11-12-2013) per l'alienazione di detta area. Nel bando si riporta che:
"Alienazione di un immobile di proprietà della società Polo Fieristico Veronese Spa, costituito: dalla porzione di **24.400.00 mq.** del fondo di maggiore estensione identificato al Catasto Terreni del Comune di Verona, Foglio 331, m.n. 139 (Ente Urbano di ha. 5.62.13) e m.n.126 (Relitto Stradale di ha. 0.35.12) come da progetto di **frazionamento** allegato al presente bando sotto la lettera "A"; Sull'area è urbanisticamente definita la possibile localizzazione di una **grande struttura di vendita**,



ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera a) della L.R. n. 50/2012, ricompresa nella fascia fra i **2.501 e gli 8.000 mq...**

L'immobile **sarà alienato** dopo l'ottenimento della delibera favorevole della conferenza dei servizi di cui all'art.19 della L.R. n. 50/2012 e dei conseguenti "avvisi di rilascio" dell'autorizzazione commerciale e del permesso di costruire".

Pertanto il PUA è stato presentato dalla proprietà ovvero dal Polo Fieristico Veronese SpA con la partecipazione della Ditta aggiudicataria come previsto dal Bando;

- in data 10.07.2014 PG 188051 la Ditta ha presentato istanza di approvazione al PUA.;
- in data 10.07.2014 PG 188395 la documentazione allegata al PUA è stata inoltrata alla 5^a Circoscrizione in ottemperanza dell'art. 20 del vigente Regolamento dei Consigli di Circoscrizione;
- In data 11.07.2014 PG 189442 il Coordinamento Pianificazione Territoriale ha avviato il procedimento per l'approvazione del PUA denominato "POLO FIERISTICO VERONESE";
- In data 22.07.2014 si è tenuta la Conferenza dei servizi convocata in data 14.07.2014 PG 190297, con l'espressione dei seguenti pareri in merito al PUA:
 - i pareri favorevoli: Coordinamento Strade Giardini e Arredo Urbano, Coordinamento Mobilità e Traffico, Coordinamento Edilizia Privata SUAP, Coordinamento Commercio, AGSM, Consorzio di Bonifica Veronese;
 - i pareri favorevoli con prescrizioni: Coordinamento Ambiente (come da parere scritto allegato alla presente), Acque Veronesi;
 - Coordinamento Patrimonio in attesa della trasmissione del verbale per formulare parere scritto;
 - il Servizio Estimo Beni Pubblici consegna parere scritto allegato al verbale.

In sede di conferenza dei servizi sono stati consegnati i seguenti elaborati denominati "RELAZIONE ILLUSTRATIVA (infrastrutture AGSM)" ed "INTEGRAZIONE ALLA ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA" messi agli atti e rubricati negli elaborati del PUA da porre in adozione;

- In data 24.07.2014 PG 200377, a seguito della conferenza dei servizi, è stata comunicata al sospensione del procedimento con richiesta di modifica ed integrazione degli elaborati (NTA e schema di convenzione);
- In data 28.07.2014 PG 203175 è stata protocollata la documentazione adeguata all'esito della conferenza e alla richiesta del 24.07.2014;

SCHEMA SINOTTICO DATI RILEVANTI

Localizzazione dell'intervento	ZAI – Borgo Roma – Viale del Lavoro
ST	62.193 mq di cui 2.468 mq. di proprietà comunale
SUL – USO Commerciale U2 - Terziario U3	mq 8.500
SUL totale di progetto	mq 8.500
Città pubblica (Cessione)	mq 3.955
Tipologie aree per servizi (standard)	
parcheggi	mq 11.900
TOTALE aree per servizi (standard)	mq 11.900
Preventivo sommario di spesa per OO.UU.	€ 703.345,80



ISTRUTTORIA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

VERIFICA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

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

1	10.07.2014	T 01	INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA
2	10.07.2014	T 02	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
3	10.07.2014	T 03	PLANIMETRIA CATASTALE
4	10.07.2014	T 04	CARTOGRAFIA DELLO STATO DI FATTO
5	10.07.2014	T 05A	SOTTOSERVIZI ESISTENTI Rete acque bianche -Nere-Gas- Acquedotto
6	10.07.2014	T 05B	SOTTOSERVIZI ESISTENTI Rete E.E- Illuminazione Pubblica- Telecomunicazioni
7	10.07.2014	T 06	PLANIVOLUMETRICO
8	10.07.2014	T 07	INDIVIDUAZIONE AREE DA CEDERE O DA VINCOLARE
9	10.07.2014	T 08	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
10	10.07.2014	T 09A	SOTTOSERVIZI DI PROGETTO Rete acque bianche -Nere-Gas- Acquedotto
11	10.07.2014	T 09B	SOTTOSERVIZI DI PROGETTO Rete E.E- Illuminazione Pubblica- Telecomunicazioni
12	10.07.2014	DOC 01	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
13	28.07.2014	DOC 02	NORME DI ATTUAZIONE
14	10.07.2014	DOC 03	STUDIO DEL TRAFFICO E DI IMPATTO SULLA VIABILITA'
15	10.07.2014	DOC 04	ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA
16	10.07.2014	DOC 05	SCREENING VINCA
17	10.07.2014	DOC 06	PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE
18	28.07.2014	DOC 07	SCHEMA DI CONVENZIONE
19	10.07.2014	DOC 08	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA
20	22.07.2014	DOC 04bis	INTEGRAZIONE ALLA ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA
21	22.07.2014	DOC 01bis	RELAZIONE ILLUSTRATIVA (infrastrutture AGSM)

AMBITO DI INTERVENTO

L'ambito di intervento previsto dal PI è pari a mq. 59.725 catastalmente distinto dai Mapp.li 139 e 126 del Fg.331.

L'ambito di intervento previsto dal PUA è pari a mq. 62.193 mq, dato che oltre che i mappali sopra citati, ricomprende anche parte del mapp.le 128 Foglio 331 di proprietà comunale per una superficie complessiva pari a mq. 2.468 al fine di adeguare il progetto al futuro tracciato della filovia.

Come riportato alla tav. T03 detto l'ampliamento, essendo inferiore al 10% sia del perimetro che della superficie dell'ambito, rientra nella flessibilità prevista dall'art. 4 comma 1 lett. b) delle NTO del PI.

Riassumendo, l'ambito di PUA risulta costituito dai seguenti mappali con superficie complessiva pari a mq. 62.193:

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

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

art. 29, vincolo monumentale D.Lgs 42/2004:

art. 31 vincolo sismico = classe 3:

art. 39, fascia di ricarica degli acqu

art. 43, tutela della vulnerabilità intrinseca

art. 45, tutela della vulne abilita inidiliseca degli acquilieri – unita A, ala di planura e lorigovale,
art. 50 metapodotti e fascia di rispetto (nell'ambito destinato alla sistemazione della v

art. 50, Metanodotti e lascia di rispetto (nell'ambito destinato alla sistemazione della viabilità e alla realizzazione della rotatoria):

art. 51, ricerca idronefritabili fo

art. 51, risorse idropotabili, fasce di rispetto,
art. 52, porzioni fasce di rispetto;

art. 52, aeroporti fasce di rispetto;
Art. 55 Inquinanti nei traghetti e nei

Art. 55 - Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici - Fascia di Rispetto 150 metri (nell'ambito destinato alla sistemazione della viabilità e alla realizzazione della rotatoria);

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. 5 DISCIPLINA OPERATIVA

Repertorio Normativo Valutazioni Cartografiche Sezione 13 Numero 2.

In merito alla piccola porzione dell'area a parcheggio (parte nord) assoggettata al vincolo monumentale, non oggetto di edificazione ma solo di completamento con parcheggi e arredo urbano, si richiama integralmente il parere del Direttore Area LL.PP ing. Luciano Ortolani del 24.09.2010 PG 238055, relativo alla realizzazione del parcheggio a raso nel comparto 7 del PRUSST, in cui si fa presente che *"non sussiste la necessità di acquisire il parere preventivo della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Paesaggistici in quanto l'intervento progettato risulta pienamente in linea con le prescrizioni dettate con il provvedimento di tutela indiretta adottato con decreto della Direzione Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto in data 29 maggio 2006 non comportando, tra l'altro, l'edificazione di nessuno edificio"*.

Dovrà essere redatto il Rapporto Ambientale Preliminare relativo al PUA per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, con riferimento alla Direttiva 2001/42/CE e al D.Lgs.152/2006 che dispongono che tutti i processi pianificatori siano accompagnati dalla procedura di VAS (intesa sia quale verifica di assoggettabilità, che di vera e propria valutazione) e vista la DGRV n.1717 del 3.10.2013 di presa d'atto del parere n.73 del 2.7.2013 della Commissione Regionale VAS "Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n.58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 40, comma 1 della L.R.V. n.13/2012 nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della L.R.V. n. 4/2008"

Si dà atto che la verifica prenderà avvio nel momento successivo all'adozione del PUA e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS, pertanto, a seguito della comunicazione da parte del Comune della avvenuta adozione del PUA, la documentazione sarà trasmessa direttamente alla competente struttura regionale a cura della Ditta Richiedente dandone contestuale comunicazione al Comune.

Il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS non è allegato alla domanda di approvazione del PUA.

La verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, è presupposto per l'approvazione del PUA.



ADEGUAMENTO DEL PUA AL PI E AL BANDO DI GARA

	PI	BANDO DI GARA	PUA (IN ADEGUAMENTO AL PI ED AL BANDO DI GARA)
DESTINAZIONE	Commerciale U2 (grande struttura di vendita) Terziario U3		Commerciale U2 (grande struttura di vendita) Terziario U3
SUL	Mq. 8.500		Mq. 8.500
SUPERFICIE PRIVATA DESTINATA AL COMMERCIALE		Mq. 24.400.00 dell'area oggetto di alienazione facente parte del fondo di maggiore estensione identificato al Catasto Terreni del Comune di Verona, Foglio 331, m.n. 139 (Ente Urbano di ha. 5.62.13) e m.n.126 (Relitto Stradale di ha. 0.35.12)	Mq. 23.214 al netto delle OUUU che vengono realizzate e cedute al Comune.
SUPERFICIE DI VENDITA		Grande struttura di vendita, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lettera a) della L.R. n. 50/2012, ricompresa nella fascia fra i 2.501 e gli 8.000 mq.	Mq.4.500

DESCRIZIONE DEL PUA

AREE PRIVATE

LOTTE / 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

AREE PUBBLICHE

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	mq. 3.955
---	-----------

VALUTAZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

Attualmente l'area è destinata a sosta per le auto a servizio delle manifestazioni fieristiche. L'attuale area a parcheggio è caratterizzata da un disegno regolare definito dagli stalli, per la sosta delle auto, intervallati da alberature.



Il Piano Attuativo risulta costituito da due UMI che potranno avere attuazione mediante permesso di costruire a seguito dell'approvazione del PUA e della stipula della convenzione urbanistica:

- l'UMI1, di superficie pari a 35.024 mq (di cui mq.2144 di proprietà del Comune di Verona), prevede l'ampliamento del parcheggio esistente nella parte est dell'ambito, che per la parte restante rimane pressoché immutato, salvo lievi modifiche necessarie per adeguare gli accessi e le uscite a detto parcheggio. Viene mantenuto l'accesso al parcheggio esistente su Viale del Lavoro e vengono previsti: un nuovo ingresso su Viale dell'Industria ed un'ulteriore uscita per consentire in maniera più agevole e sicura il flusso delle auto in sosta verso il centro storico su Viale del Lavoro;
 - l'UMI2, di superficie pari a 23.214 mq. (di cui 324 ceduti al Polo Fiestico V.se da parte del Comune) prevede la realizzazione di una grande struttura di vendita di 8.500 mq di Superficie Utile Lorda (come previsto dalla sezione 13 del Repertorio Normativo) altezza massima piani a 2 piani con relativo parcheggio, quale standard urbanistico vincolato ad uso pubblico, localizzato parte a raso e parte nel piano interrato, pari a mq. 11.900.
- In merito agli accessi e le uscite di tale insediamento si prevede la realizzazione di 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.

TRASFERIMENTO DI AREE (CESSIONE O PERMUTA)

Il PUA prevede il trasferimento di aree tra Comune e la Ditta Polo Fiestico V.se come di seguito riportato:

- la Ditta Polo Fiestico V.se cederà al Comune di Verona mq.436 (parte del Mapp.139 Fg.331) in adeguamento del piano particellare di esproprio previsto per la filovia;
- il Comune cederà al Polo Fiestico V.se mq. 324 (parte del Mapp.128 Fg.331).

Come riferito dal Coordinamento Patrimonio i sopra citati trasferimenti potrebbero avvenire:

- tramite permuta, nel caso in cui AMT, invece di farsi carico della spesa per l'indennità di esproprio da riconoscere al Polo Fieristico Veronese Spa, intendesse corrispondere al Comune la somma (da stimare) relativa alla costituzione su detta area del diritto di superficie;
- nel caso di assenza di parere favorevole da parte di AMT, mediante esproprio al Polo Fieristico del Mappale 139 (come da impostazione originaria) e, con atto separato, mediante cessione al Polo Fieristico dell'area comunale.

Si potrà dar corso alla permuta o al trasferimento delle aree secondo le modalità sopra esposte, in sede di stipula della convenzione urbanistica, solo a seguito dell'approvazione di detta/o permuta/trasferimento da parte del Consiglio Comunale.

Inoltre la Ditta cederà a titolo gratuito al Comune di Verona:

- mq. 3.141 per la realizzazione della rotatoria e della riqualificazione di un tratto di Viale dell'Industria e Viale del Lavoro (ovvero l'intervento n°1 e n°2);
- mq. 378 per la realizzazione del tratto di strada di accesso all'UMI1 e all'UMI2.

Complessivamente la Ditta cederà al Comune di Verona mq. 3.955 e il Comune cederà alla Ditta mq. 324.

VERIFICA STANDARD URBANISTICO

Ai sensi dell'art.14 delle NTO del PI nel caso di destinazione d'uso Cu alto le dotazioni minime sono:

ART.14 DELLE NTO DEL PI P2 – PUBBLICI	STANDARD MINIMO	PUA
14 mq/10 di SUL per la destinazione commerciale 7 mq/10 mq di SUL per la destinazione direzionale	mq. 11.900 (calcolato considerando la sul tutta commerciale)	mq. 11.900

La dotazione minima di servizi richiesta ai sensi dell'art. 20 delle NTO del PI per le destinazioni commerciale e direzionale è la seguente: mq. 8.500 (ovvero mq. 100 ogni 100 mq di SUL).

Il PUA soddisfa lo standard minimo richiesto dall'art. 20 delle NTO del PI in quanto prevede mq. 11.900 di parcheggio vincolato ad uso pubblico ubicato a raso e al piano interrato.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

RETE SOTTOSERVIZI

PARCHEGGIO VINCOLATO AD USO PUBBLICO

S:PIANI ATTUATIVI PER LA CARTA VERDE DIGITALE 722_002_Polo Fieristico Area Viale del Lavoro\02-
DOC\AD_007_Istruttoria Coordinamento PT_002\eduzione O.D.D.docx 15/07/2025 15:07:51 VIA

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.



VALUTAZIONI

Si prende atto delle valutazioni riportate nell'elaborato "Studio del Traffico e di Impatto sulla Viabilità" ovvero: *"i parametri geometrici/funzionali delle intersezioni e degli assi stradali afferenti soddisfano la vigente normativa e presentano Livelli di Servizio adeguati all'ambito territoriale sia nello Stato Attuale sia nello Stato di Progetto. La viabilità esistente e di progetto è quindi in grado di sostenere l'insediamento e di garantire l'accessibilità e la sostenibilità sul piano viabilistico."*

Si prende atto che il PUA prevede la variazione del perimetro e della superficie dell'ambito di intervento ai sensi della lett.b) comma 1 art.4 delle NTO del PI.

Si dà atto che la verifica di assoggettabilità a VAS prenderà avvio nel momento successivo all'adozione del PUA e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS. Pertanto, a seguito della comunicazione da parte del Comune della avvenuta adozione del PUA, la documentazione sarà trasmessa direttamente alla competente struttura regionale a cura della Ditta Richiedente.

La verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, è presupposto per l'approvazione del PUA.

Preso atto del seguente parere pervenuto il 30.07.2014 PG 206193 del Consiglio della Circoscrizione 5° espressosi nella seduta del 29.07.2014: *"Rotatoria tra Viale del Lavoro e Viale dell'Industria: esprimendo parere favorevole alle opere presentate, si ritiene doveroso osservare l'importanza di garantire il collegamento ciclopeditonale tra i quartieri ad est e ad ovest dell'area in oggetto, pertanto tra i quartieri Roma e S.Lucia con la zona Fiera che fa da cuscinetto. Tale collegamento deve garantire la sicurezza per chi ne usufruisce, ipotizzando anche un percorso a quota differente rispetto alle opere stradali (es.: sopraelevato e sotto la sede stradale). Inoltre si osserva che pur valutando favorevolmente la non immissione in rotatoria dei veicoli provenienti da ovest, e quindi la riduzione dei veicoli diretti verso il Quartiere Roma (soprattutto nei giorni di grande afflusso fieristico), si possa valutare l'idea di garantire l'accesso alla rotatoria mediante percorsi alternativi o rivedendo i sensi unici delle vie che intersecano Viale dell'Industria, Viale del Lavoro e Via dell'Artigianato"*

Si propone alla Giunta Comunale di adottare il PUA prendendo atto delle osservazioni del Consiglio della Circoscrizione 5° sopra descritte. In sede di approvazione, la Giunta Comunale si determinerà sulle suddette osservazioni come sulle eventuali altre osservazioni che saranno presentate a seguito della pubblicazione.

Si ricorda altresì che l'intervento previsto dal presente P.U.A. non contiene precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3, del DPR 380/2001, rispondenti ai criteri approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 03.10.2002 e pertanto non potrà essere realizzato tramite Denuncia Inizio Attività.

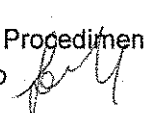
Tutto ciò premesso, si esprime parere favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti. Si ritiene pertanto che il PUA denominato "Polo Fieristico Veronese" sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004.

Data 30.07.2014

Il tecnico istruttore

Arch. Michela Bertoncelli 

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Sonia Braggio 

Il Dirigente del Coordinamento Pianificazione

Arch. Mauro Grisoni 