

PROPOSTA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE IN VARIANTE AL PI,  
EX ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 DI AMBITI DI RISTRUTTURAZIONE  
URBANA, AMBITI I E II DEL MASTERPLAN DELLA ZAI STORICA  
NONCHE' PER I CONTESTI DEI CENTRI STORICI E DELLE CORTI  
RURALI DI PREGIO



il Proponente



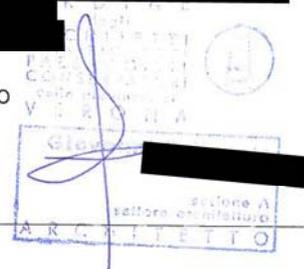
il Progettista



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



Il tecnico incaricato



PROVVEDIMENTO <b>PROPOSTA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE IN VARIANTE AL PI</b>	OGGETTO <b>RELAZIONE ILLUSTRATIVA</b>	TAVOLA NR <b>T05</b>
---	--	-------------------------

PROGETTO NR.	FILE T05-Relazione illustrativa.dwg	CTB 0_MP&T.ctb	SCALA VARIE
--------------	--	-------------------	----------------

REV.	DATA	DESCRIZIONE	DIS.	CONT.	APPR.
00	22.06.2016	Proposta di accordo	IlaL	IlaL	GP

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.

## 2 PREMESSA

La presente proposta, in linea con le indicazioni del bando per la "rimodulazione del PI per gli ambiti di ristrutturazione urbana, ambiti I e II del masterplan della Zai storica nonché per i contesti dei centri storici e delle corti rurali di pregio", sviluppa uno studio su un possibile intervento di nuova urbanizzazione in tra via Malfer e via dell'Artigianato nel quartiere ZAI, da recepire nella variante urbanistica del PI con i contenuti tecnici formulate nel rispetto della disciplina operativa del Piano degli Interventi.

E' opportuno premettere sin d'ora che la proposta è puramente indicativa giacché per le ragioni indicate nel capitolo degli **Obiettivi della proposta** saranno possibili variazioni anche sostanziali in ragione degli obiettivi strategici che l'A.C. intende adottare nell'ambito delle trasformazioni di Verona Sud.

### **3 ANALISI DELL'AMBITO DI INTERVENTO**

#### **3.1 Premessa urbanistica**

L'ambito ATO n°4 "Città della trasformazione – VR/sud" è costituita dalla vasta area, quasi interamente urbanizzata, posta a sud della città, delimitata a nord dal parco ferroviario di Porta Nuova, dall'ansa del fiume Adige in corrispondenza dell'isola del Pestrino, ad ovest dalla linea ferroviaria Verona – Bologna, a sud dall'autostrada A4 Milano – Venezia, mentre a est i margini sono meno riconoscibili dal punto di vista morfologico, ma, di fatto, si attestano sull'asta di Via Palazzina.

Al suo interno comprende due comparti chiaramente distinti, quello centrale alla ZAI storica, a funzione prevalentemente produttiva, e quello formato dai quartieri di Santa Lucia, Golosine e Borgo Roma, a forte valenza residenziale, facente parte della città esterna.

Secondo la normativa del PAT l'area risulta interessata dalle seguenti specificità:

- art. 8, vincolo sismico D.C.R. 67/03;
- art. 26, aeroporti, fasce di rispetto;
- art. 32, area di ricarica degli acquiferi;
- art. 37, penalità ai fini edificatori, terreno mediocre;

- art. 38, vulnerabilità intrinseca degli acquiferi, unità A;
- art. 54, aree strategiche per la riqualificazione, riconversione, e ristrutturazione delle aree produttive di vr sud;
- art. 55, contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi;

Secondo la normativa relativa al PI

- art. 31 Vincolo sismico- classe 3;
- art. 39 Aree di ricarica degli acquiferi;
- art. 43 Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi- Unità A alta di pianura e fondovalle;
- art. 52 Aeroporti;
- art. 55 Impianti generanti campi elettrici;
- art. 57 Unità 2 Ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato;
- art. 113 Tessuto produttivo della ZAI storica Ambito I

### **3.2 Descrizione dell'ambito urbanistico**

L'area di intervento è situata tra via Malfer e viale dell'Industria, al margine del comparto della ZAI storica, tra la zona produttiva e quella residenziale del quartiere di Borgo Roma. Via Malfer, infatti, fa da linea separazione tra questi due comparti che presentano caratteri insediativi tipici delle funzioni ai quali sono adibiti.

Attualmente l'accesso al lotto avviene da viale dell'Industria, dal quale si accede alla porzione centrale della proprietà, adibita a parcheggio e utilizzata come spazio di manovra. Nell'edificio prospiciente viale dell'Industria sono ubicate attività direzionali, mentre l'aggregato di edifici posti sul lato opposto ospitano attività produttive.

### **3.3 Descrizione quali-quantitativa attuale dell'ambito con individuazione dei parametri stereometrici medi dell'intorno**

La prima edificazione del comparto produttivo avviene nei primi anni del secolo, quando, per la posizione privilegiata data la vicinanza ai nuovi impianti della stazione ferroviaria di Porta Nuova, sorgono i Magazzini Generali e la Manifattura Tabacchi.

superiori; inoltre sono presenti aree verdi attrezzate, in particolare quella di nuova realizzazione su via San Giacomo. Disposti principalmente sulle arterie di maggior importanza, sono presenti alcune aree commerciali che si dividono in grandi magazzini, concessionarie e vendita all'ingrosso nell'area a vocazione industriale, mentre in quella residenziale, aggregati sono presenti realtà di più piccole dimensioni, quali negozi, uffici postali, ambulatori.

Relativamente ai trasporti pubblici il quartiere è raggiunto da numerose linee sia dalla linea degli autobus atv che giungono dal centro città e si diramano nelle diverse località in direzione sud, e sia dalla rete aptv.

### **3.5 Analisi ambientali e presenza di fattori inquinanti**

Questo ambito presenta un fragile sistema viabilistico poiché convergono ben 7 strade di penetrazione urbana (per Villafranca, Vr sud, Vigasio, Isola della Scala, Legnago, San Giovanni Lupatoto). Viale del Lavoro inoltre svolge funzione di raccolta della viabilità radiale e di attraversamento della zona sud. Per questa particolare conformazione della viabilità inevitabilmente si ha un grande volume di traffico che attraversa il quartiere. L'area di intervento risente comunque marginalmente di questo flusso di traffico in quanto si trova su un'arteria che si sviluppa in direzione ortogonale a quella di principale scorrimento nord -sud. Per una più attenta disamina dell'impatto del traffico determinato dall'intervento si rimanda alla relazione allegata.

## 4 FINALITA' DELL'INTERVENTO

### 4.1 Finalità privata e urbanistica dell'intervento

Proponente dell'intervento è un operatore privato.

Come precedentemente analizzato, l'area di intervento si trova in contiguità con il tessuto urbano del quartiere Borgo Roma. Essa rappresenta inoltre un'area di cerniera tra due sistemi, quello produttivo della ZAI e quello residenziale del quartiere abitato. Per questa sua particolare caratteristica, si prevede che l'area perderà progressivamente la sua vocazione originaria, e che l'attività più compatibile a parere del proponente, sarà di tipo misto: commerciale e direzionale.

### 4.2 Dimensionamento dell'intervento e indicazione degli standard

Le tabelle sotto elencate riportano i parametri stereometrici dell'ambito del P.I.

#### a) DIMENSIONAMENTO AMBITO

	DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	NOTE
	Superficie artigianale esistente	mq.	1643	
	Superficie lorda produttiva commerciale	mq	1215	
	Superficie lorda produttiva direzionale	mq	428	

b) STANDARD URBANISTICI RICHIESTI

	DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	NOTE
Standard urbanistici	Commerciale	mq.	1215	100mq ogni 100mq (L.R. 11/2004 art.31)
	Direzionale	mq.	428	100mq ogni 100mq (L.R. 11/2004 art.31)
	Totale standard	mq.	1643	

c) ZONIZZAZIONE

	DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	NOTE
Standard urbanistici	Parcheggio pubblico	mq.	1643	
	TOTALE	mq.	1643	

d) STANDARD EDILIZI A PARCHEGGIO

	DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	NOTE
	Commerciale	mq	729	6mq/10mq SUL
	Direzionale	mq	300	7mq/10mq SUL

e) NORME DI ATTUAZIONE

E' ammessa la ristrutturazione edilizia con modifiche all'esterno della sagoma preesistente

	DESCRIZIONE	U.M.	QUANTITA'	NOTE
U.F.	Commerciale-direzionale	Mq/mq	≥ all'esistente	
Distanza dai confini	Commerciale-direzionale	ml	≥ all'esistente	
R.C.	Commerciale-direzionale	ml.	≥ all'esistente	
I.P.	Commerciale-Direzionale	%	-	