

Coordinamento Pianificazione
Territoriale di Verona
Via Pallone n°9 – 37121 Verona

OGGETTO: RICHIESTA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE (EX ARTICOLO 6 DELLA L.R. 23/04/2004 N. 11) CON OSSERVAZIONE AL PIANO DEGLI INTERVENTI – ATO 3 REP. 573.

La presente richiesta segue analoga depositata con Prot.0324414 del 21/11/2014 ed ha come oggetto un lotto sito in Comune di Verona, Via Gardesane n°70; trattasi di modesto capannone con terreno di pertinenza edificato negli anni '70 nella fascia perimetrale della città e destinato inizialmente a magazzino per materiali edili e rivendita diretta.

La Società BPP SpA risulta proprietaria dell'immobile sito in Via Gardesane n° 70 a far data dal 06/06/2008 a seguito di compravendita eseguita presso il Notaio Tuccillo con Rep. 146356; con tale atto la proprietà risultava unicamente relativa al terreno con soprastante immobile con riferimento al foglio 198° mappale 158.

Con atto del 23/10/2014 stipulato presso il Notaio Cascone Rep 147323 si è proceduto a comperare anche la porzione di terreno compreso fra il sopraccitato mappale e la strada denominata Via Gardesane con riferimento al foglio 198° mappali 157 e 340; di fatto solo a far data dalla stipula della compravendita la proprietà si estende con continuità dal fabbricato fino alla margine stradale.

In riferimento al lotto edificato (mn 158), come meglio evidenziato negli elaborati allegati alla presente, trattasi di un terreno oggetto di schedatura n°44 di cui alle “Attività produttive fuori zona” confermata ed approvata con Delibera del Consiglio Comunale n°1 del 15 gennaio 2009; tale schedatura aveva come intestatario la ditta “Bottacini Franco e Silvano”(precedenti proprietari) e risultava già oggetto di autorizzazione per la precedente intestazione di un aumento sia in termini planimetrici sia in ordine volumetrico.

La destinazione d'uso era già in scheda definita con finalità commerciali e l'altezza dei manufatti veniva concessa fino a 6,60 mt.

Analogamente, con scheda n°73, i terreni censiti con i mappali 157 e 340 venivano inseriti oltre che nella schedatura dei “Fuori Zona” anche nel lotto n°573 – 3^a denominato “Faiver di Marconi Maurizio e Adelino” (Zona PRG Z.1b, Z.3 – PAT ART. 50,51,61).

La presente richiesta mira ad ottenere la possibilità di poter riconvertire e riordinare l'area, ad oggi obsoleta sia da un punto di vista funzionale sia da un punto di vista architettonico.

L'immobile, edificato inizialmente con Concessione SK n°7512 del 30/07/1975, risultava costituito da un modesto capannone industriale realizzato con struttura metallica, tamponamenti perimetrali in blocchi di cls e copertura a due falde verosimilmente in fibro-cemento; frontalmente esisteva ed esiste tuttora un altrettanto modesto corpo di fabbrica in muratura originariamente destinato ad uffici e sala espositiva. Ad oggi risulta in essere un intervento di ristrutturazione doveroso a seguito della fessurazione centrale del capannone dovuta al cedimento strutturale del blocco delle fondazioni.

Un valutazione filologica in riferimento alla natura architettonica e statica dell'immobile nella sua interezza evidenziava tra l'altro che si trattava di un fabbricato con gravi carenze in termini di dispersioni termiche, di standard in ottica igienico sanitaria e in termini di strutture antisismiche.

Ad oggi, trattandosi di un edificio facente parte delle predette "Attività produttive fuori zona", la tipologia edilizia a cui l'immobile risulta riconducibile non è ben chiara in quanto valutate anche le licenze commerciali in possesso dall'origine si rileva che trattandosi di magazzino edile avrebbe caratteristiche artigianali ma l'estensione di rivendita ne ricondurrebbe anche la finalità commerciale.

La presente osservazione mira ad ottenere la possibilità di riconvertire l'area mediante una più razionale disposizione del fabbricato, utilizzando caratteristiche costruttive e di contenimento energetico al passo con le più recenti metodologie, ma soprattutto rendendo il nuovo manufatto in linea con le vigenti normative antisismiche.

L'idea è quella di riqualificare un'area pressoché dismessa e senza una vocazione precisa dando nuova vita ad un immobile e alla sua area di pertinenza creando anche un beneficio per la circolazione e il traffico pedonale e ciclabile.

Per l'area identificata con il mappale 158 ciò che si richiede è la conversione a pubblico esercizio del fabbricato originario in muratura affacciato su Via Gardesane (circa 260 mq) e la possibilità della realizzazione di un ampliamento di pertinenza pari a circa 200 mq; la richiesta è principalmente dovuta al fatto che dall'ubicazione del sito in oggetto il primo bar (all'interno di un supermercato) dista circa 1,3 km in direzione Verona, mentre dista più di 2 km in direzione Bussolengo.

Per quanto concerne invece il capannone già in parte edificato, senza modificare la volumetria complessiva già esistente, si richiede la possibilità di ottenere la certificazione della destinazione d'uso commerciale di una porzione ben identificata (piano terra capannone circa 530 mq con altezza circa 3,50 mt), la destinazione d'uso ad uffici per il piano primo dello stesso immobile (circa 530 mq con altezza circa 3,00 mt); si richiede inoltre la possibilità di poter sopraelevare di un ulteriore

piano anche il sopraccitato immobile destinandolo ad attività turistico ricettiva mantenendo invariata la sagoma di pianta (circa 530 mq lordi con altezza circa 3,50 mt).

Il lotto sarebbe già provvisto di area di pertinenza a disposizione per parcheggi e verde.

L'area identificata ai mappali 157 e 340 (ad oggi parificata ad agricola) e frontistante direttamente Via Gardesane vorrebbe essere rivista e destinata in parte a parcheggio mentre la restante parte potrebbe essere ceduta al Comune e destinata per l'ampliamento della sede stradale, per la realizzazione di una fermata della linea del bus e per la realizzazione sul tratto di competenza di una piccola pista ciclabile e pedonale.

L'intervento quindi nel suo complessivo mira alla creazione di un edificio destinato ad ospitare una struttura innovativa e al momento non presente nell'intorno del lotto in questione: si potrebbe realizzare una struttura polifunzionale dove ubicare un pubblico esercizio facilmente accessibili al pubblico (di cui alle categorie U3/1), integrato con alcune unità all'interno dello stabile principale riconducibili alle categorie U3/2, U3/3.1, U3/3.2, U3/4 e perfezionare l'articolazione della struttura procedendo con la fornitura di alcuni posti letto (riconducibili alla categoria art. d) U4 in genere) al fine di creare un immobile che sia in grado di soddisfare tutte le necessità di una realtà fortemente in crescita nel mondo del lavoro quale quella dei pendolari settimanali. L'area potrebbe essere facilmente collegata mediante il trasporto pubblico (esistono già le fermate su entrambi i lati della carreggiata ma i mezzi devono sostare sulle corsie di marcia) e di fatto visto la zona in oggetto (a ridosso del centro città e in aderenza alla periferia), si rileva che la via Gardesane risulta il crocevia tra la limitrofa sedia viaria di Corso Milano e il paese di Bussolengo pertanto appetibile per diverse categorie di lavoratori e turisti che possono avere una sede di appoggio nel lotto in questione.

La presenza già di fatto esistente di fermate dei bus in concomitanza con il lotto potrebbe permettere anche a livello turistico uno sbocco come punto di appoggio con destinazione centro città e lago di Garda; rimarrebbe in tal caso necessaria la presenza di un punto di ristorazione all'interno dell'edificio poiché l'ubicazione del lotto non risulterebbe agevole per clienti che non fossero dotati autonomamente di mezzi di trasporto (specialmente di sera) e che fossero collegati a forme di turismo "slow".

Per permettere alla struttura di avere una vita anche diurna si rende necessaria comunque la presenza di attività collegate al terziario (uffici, piccolo artigianato, banche..) soprattutto al fine di ottimizzare anche da un punto di vista di contenimento energetico le spese di gestione e l'integrazione dei consumi con le rese.

L'idea è quella di creare un unico corpo organico sfruttando la possibilità di utilizzare fonti rinnovabili e procedendo con strutture a costo "zero" dove l'integrazione delle fonti pulite si sviluppa e serve tutte le principali dotazioni che solitamente compongono una costo di gestione.

Da un punto di vista ambientale con la realizzazione dell'intervento proposto (che seguirebbe alcuni interventi di riordino eseguiti già recentemente in ambiti limitrofi) si prospetterebbe anche la possibilità di un'ulteriore segnale di riordino di un'area periferica poco vocata al normale svolgimento della vita sociale umana, dove già di fatto si commistionano edifici di natura residenziale abitati e vissuti quotidianamente con capannoni artigianali ed industriali edificati senza caratteristiche di pregio negli anni '70 e '80.

Passando ad una valutazione squisitamente tecnica, il lotto la cui determinazione superficiale è data dalla sommatoria delle superfici catastali delle particelle, risulta avere una ST pari a 6579 mq di cui il 50% per norma da destinare a VS e il restante 50% definisce la restante porzione che potrà essere utilizzata di fatto per l'edificazione denominata AC.

Ad oggi il fabbricato già edificato risulta determinato anche in schedatura con una superficie pari a 709,00 mq che si devono comunque considerare già acquisiti; seguendo la norma di cui all'Art. 158 delle NTO del PI si ritiene che la classe perequativa più idonea alla presente richiesta sia la n°7 "Aree edificate con strutture incongrue da riqualificare – ex siti produttivi dismessi" pertanto gli indici di riferimento risultano compresi tra 0,25 e 0,70.

La richiesta è quella di poter utilizzare l'indice pari a 0,70, da cui, moltiplicato per la ST si ottiene una SUL richiesta pari a 4605,30 mq (di cui 709,00 mq già edificati e da scorporare dal contributo di sostenibilità).

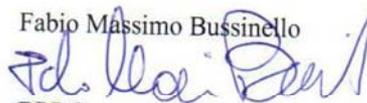
In conclusione, la richiesta che viene sottoposta risulta essere la seguente:

- Sup. 790,00 mq a "commerciale" (consolidato esistente);
- Sup. 200,00 mq a "commerciale" (nuovo);
- Sup. 530,00 mq destinati a "terziari" (così come all'art. 13-c U3 usi terziari – volume esistente da convertire)
- Sup. 530,00 mq destinati a "Usi turistici e ricettivi e congressuali" (art. 13 – d U4 – nuovo).

Si richiede inoltre che venga mantenuto quanto disposto all'art. 159 punto 8 comma a) e b).

Verona li 14/06/2016

Fabio Massimo Bussinello


BPP Spa



PROTOCOLLO INFORMATICO ARCHIVIO

Ricevuta di Protocollo	Verona, 21/11/2014
------------------------	--------------------

Si attesta che presso il protocollo generale del Comune di Verona è stato presentato il seguente documento:

n. prot. 0324414 data 21/11/2014 11.22.01

- mittente: CORSI MICHELE
- oggetto: RICHIESTA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ARTICOLO 6 DELLE L.R. 23/04/2004 N. 11 CON OSSEERVAZIONE AL PIANO DEGLI INTERVENTI - ATO 3 REP. 573 - INVIO DOCUMENTAZIONE
- uffici di destinazione: PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

allegati:

Allegato Generico
Allegato Generico
FOTOGRAFIA
Allegato Generico
Allegato Generico
Allegato Generico

richiesta accordo
scheda norma

schema di accordso definitivo
redazione di repertorio normativo
atti e documenti sull'area in oggetto

Il Funzionario

Comune di Verona
Piazza Bra, 1
Tel. 045 8077111
Fax. 045 8066483
www.comune.verona.it
Codice Fiscale e Partita IVA 00215150236

BOZZA SCHEDA A NORMA PROPOSTA

SCHEMA PROGETTUALE

legenda

scala 1:2000

- Perimetro Ambito
- edifici da mantenere
- Accessi all'Area
- Parcheggio Pubblico
- VS - Verde Servizi
- Verde di mitigazione
- AC
- Viabilità di progetto
- Percorso ciclo - pedonale di progetto
- Area da cedere per allargamento stradale

CARATURE URBANISTICHE

ST	6579,00 mq
Classe Perequativa	n°7
U1 - Abitativi	0,00 mq
U2 - Commerciali	790,00 mq*
U2 - Commerciali	200,00 mq
U3 - Terziari	530,00 mq**
U4 - Turistici, ricettivi congressuali	530,00 mq
U - altro (specificare dest. uso proposta)	0,00 mq
SUL TOTALE ATTRIBUITA	2.050,00*** mq
N. Piani Fuori terra	max n. 3
VS	min. 50%

* superficie commerciale esistente con esedificata che concorrono alla SUL, ma esente da contributo di sostenibilità - ** da ricavare nel volume esistente - *** la quota complessiva di SUL, pari a 2.050,00 mq è composta da: mq. 790 derivanti dall'esistente + mq. 530 ricavati nel volume esistente mq. 730 oggetto di Accordo.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Comparto Urbanistico convenzionato

PUA

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI

- L'AREA IDENTIFICATA FRONTESTANTE VIA GARDESANE SARA' DESTINATA A PARCHEGGIO E VERDE CON ALLARGAMENTO STRADALE E PISTA CICLABILE PER IL FRONTE IN OGGETTO.

- LA SUL RISULTA COMPOSTA DA 790 MQ ESISTENTI E SCORPORATI DAL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'.

- 530 MQ DESTINATI A COMMERCIALE SARANNO RIGAVATI ALL'INTERNO DEL CAPANNONE ESISTENTE.

PIANO DEGLI INTERVENTI

ATO 3 REPERTORIO 573
 SCHEDA NORMA



Vista panoramica originaria stato dei luoghi

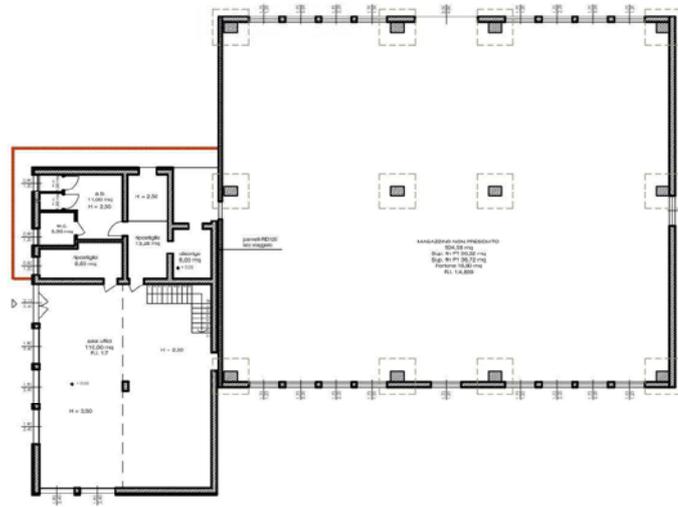


Vista panoramica originaria stato dei luoghi



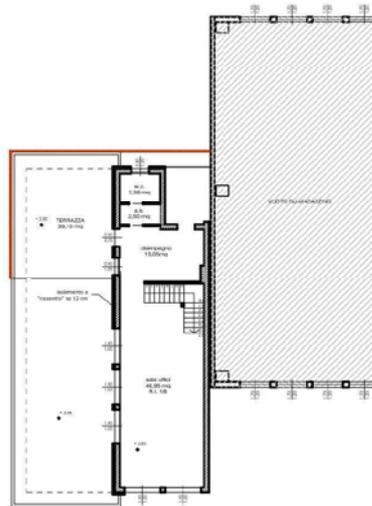
Vista panoramica originaria stato dei luoghi

PIANTA PIANO TERRA



STATO ATTUALE IMMOBILE

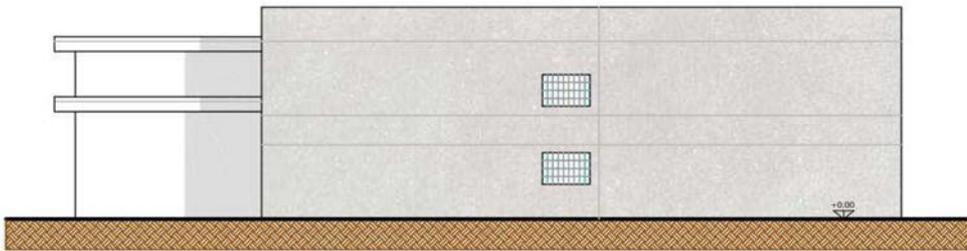
PIANTA PIANO PRIMO



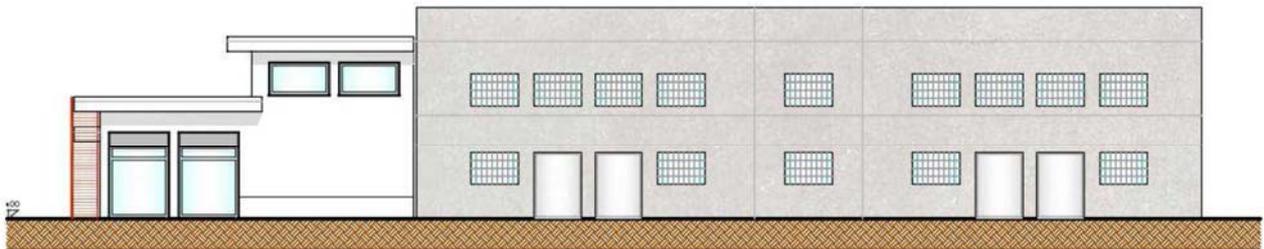
STATO ATTUALE IMMOBILE



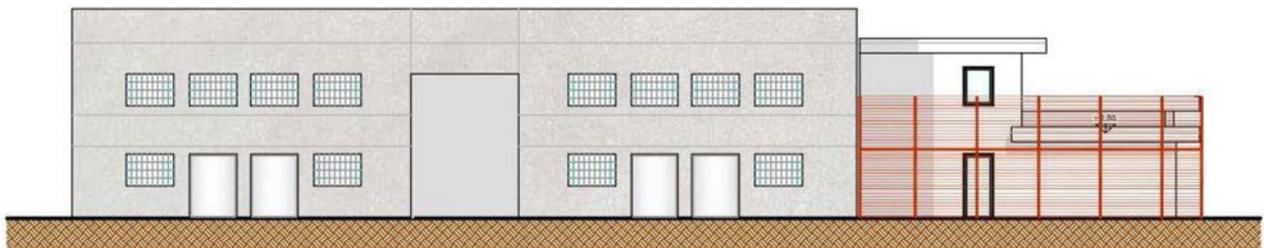
PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD



PROSPETTO EST



PROSPETTO OVEST



Simulazione vista aerea stato dei luoghi



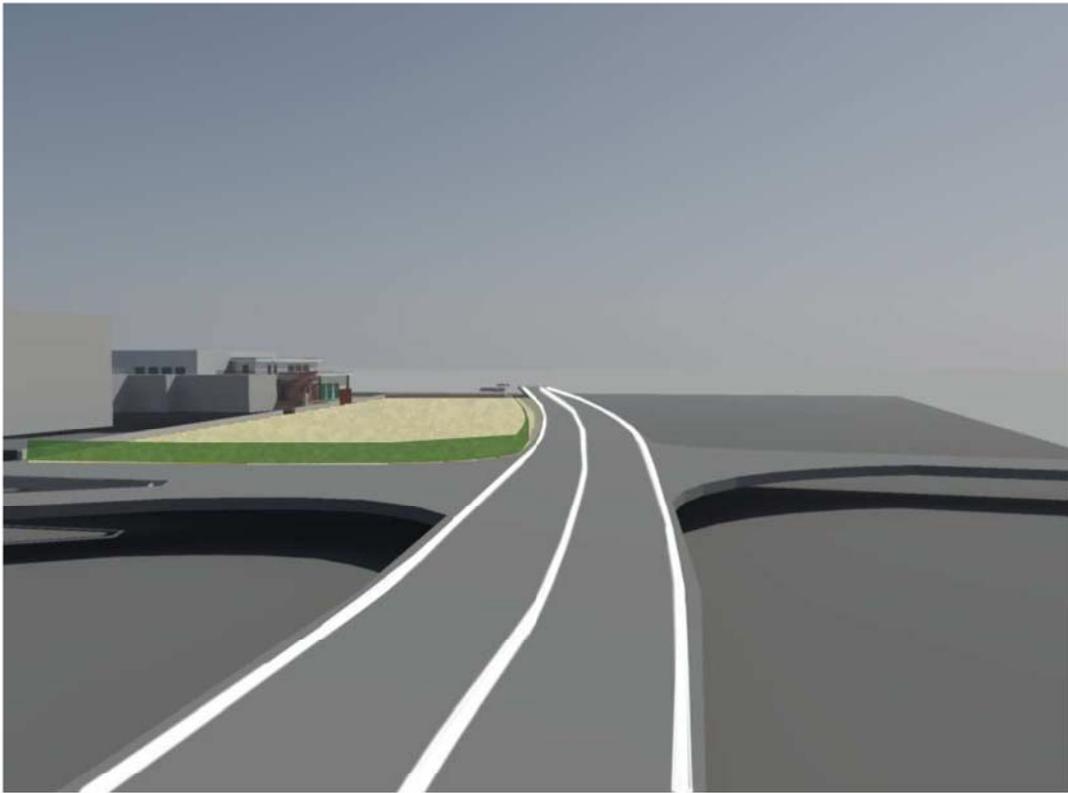
Simulazione vista aerea stato di progetto



Simulazione vista aerea stato dei luoghi



Simulazione vista aerea stato di progetto



Simulazione vista stato dei luoghi da Bussolengo direzione Verona



Simulazione vista stato di progetto da Bussolengo direzione Verona



Simulazione vista lotto stato dei luoghi da Bussolengo direzione Verona



Simulazione vista lotto stato di progetto da Bussolengo direzione Verona



Simulazione vista lotto stato dei luoghi da Verona direzione Bussolengo



Simulazione vista lotto stato di progetto da Verona direzione Bussolengo