



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Comune di Verona
Provincia di Verona

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 nonché per i contesti dei centri storici e delle Corti Rurali di pregio.

Rimodulazione scheda norma n.37_B1

Il tecnico

Il proprietario

GENERALBAU^{AG}_{SPA}



OGGETTO: 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 nonché per i contesti dei centri storici e delle Corti Rurali di pregio.

Scheda norma n.37_B1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

1- PREMESSA	3
2- SCHEDA NORMA	3
3- PROPOSTA DI RIMODULAZIONE	4
4- CONCLUSIONI	5

1. PREMESSA

La presente relazione illustrativa è relativa la proposta di accordo di pianificazione in variante al Piano degli Interventi, ex art. 6 della L.R. 11/2004, della scheda norma n.37_B1, situata nell'ambito I della ZAI storica e compresa tra Viale delle Nazioni e Via 1^ Traversa Gioia.

2. SCHEDA NORMA

L'accordo di pianificazione, stipulato tra la società Generalbau S.p.A. e il Comune di Verona in data 17 dicembre 2013 con atto Notaio dr. Domenico Fauci, rep. n.63449, racc. n.15681, deriva dalla manifestazione d'interesse, presentata in data 05 ottobre 2009 protocollo n.0228169, finalizzata alla nuova urbanizzazione e riqualificazione di un immobile all'interno dell'ambito territoriale dell'ATO 4 "Città della trasformazione" di Verona Sud.

La scheda norma n.37_B1, approvata con D.C.C. n.91 del 23 dicembre 2011, prevede una Superficie Utile Lorda (S.U.L.) di 15.831 mq a destinazione d'uso U3 – Terziario, da realizzarsi in un ambito di Superficie Territoriale (S.T.) pari a 13.752 mq. L'area è individuata al NCT del Comune di Verona – Sezione Verona Sud al foglio 366 mappali 46, 133, 135, 137, 140 e 141 di superficie catastale pari a 13.273 mq.

Parte della capacità edificatoria dell'ambito, (15.831 mq S.U.L. scheda norma – 6.876 S.U.L. sostenibilità = 8.955 mq) è stata riconosciuta come credito compensativo a fronte della volumetria trasferita dall'ATO 3 e per la realizzazione di aree verdi in località Saval, correlate all'accordo della scheda norma n.23_2b B1 oggetto di stipula in data 04 luglio 2012 con atto Notaio dr. Domenico Fauci, rep. n.62633, racc. n.15078.

La scheda, che prevede l'attuazione mediante presentazione di un progetto di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.), consente la realizzazione di un intervento edilizio a destinazione U3/6 – Complesso direzionale da collocarsi nella zona centrale dell'ambito.

L'intervento edilizio potrà essere del tipo a torre, con un'altezza massima di 65,00 m fuori terra e un numero di piani superiore a 11.

La scheda norma vincola alla realizzazione di aree a Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo (V.S.) per una quota minima del 50% della S.T. La collocazione di tali aree dovrà essere individuata nella porzione a nord dell'ambito d'intervento, zona in cui la scheda prevede anche la realizzazione della nuova viabilità di progetto e di parcheggi pubblici.

L'accordo di pianificazione, in attuazione delle previsioni dell'art. 157 – Contributo di Sostenibilità, prevede che il Soggetto Attuatore si impegni per l'importo di Euro 412.560,00 (euro quattrocentododocimilacinquecentosessanta e centesimi zero) alla progettazione, realizzazione e cessione al Comune in sede di P.U.A. delle opere di interesse pubblico e relative infrastrutture a

rete per l'illuminazione pubblica e le acque meteoriche, lavori di finitura e completamento, oneri per la sicurezza dei seguenti interventi:

- nuove strade di collegamento da e per Viale delle Nazioni (circa 80,00 + 85,00 m);
- sistemazione intersezione tra Via 1^a Traversa Gioia e nuova viabilità in coordinamento con il Soggetto Attuatore della SK 11/B1 e SK 270/B2.

3. PROPOSTA DI RIMODULAZIONE

ANALISI SITUAZIONE ATTUALE

Considerando:

- il mutato contesto immobiliare ed economico, all'interno del quale un programma d'intervento di notevole superficie ad unica destinazione d'uso, eserciterebbe un limitato richiamo;
- i rilevanti interventi in corso di costruzione all'interno dell'ambito ZAI di Verona, che prevedono destinazioni prevalentemente commerciali e direzionali.

La presente relazione vuole proporre la rimodulazione della scheda norma in oggetto, presentando un programma d'intervento polifunzionale che possa diventare un proposta più flessibile ed attraente all'interno di un contesto fortemente caratterizzato dallo sviluppo di nuove attività a destinazione terziaria.

In particolar modo, vista la particolare prospicenza dell'ambito al casello autostradale di Verona Sud e la visibilità del futuro intervento dall'autostrada stessa, si ritiene ragionevole proporre l'inserimento di un'attività turistico-ricettiva con piccolo centro congressuale ed una minima porzione di superficie destinata ad attività commerciali connesse alla stessa.

NUOVA PROPOSTA

La nuova proposta di rimodulazione della scheda norma prevedrebbe un intervento polifunzionale che sia in grado di inserirsi nel contesto della ZAI storica senza andare a collidere con gli altri grandi interventi in corso di costruzione e previsti dal Piano degli Interventi.

Si propone la commistione di diverse destinazioni d'uso, compatibili tra loro, all'interno dello stesso intervento edilizio, lasciando invariata la S.U.L. totale di progetto a 15.831 mq.

Le destinazioni d'uso proposte sono U2 – Commerciale, U3 – Terziario e U4 – Usi turistici ricettivi e congressuali, che potrebbero avere la seguente ripartizione all'interno dell'intervento edilizio a torre:

- U2 – Usi commerciali al piano terra, con carico urbanistico primario **Cu B** (U2/1 – Esercizi commerciali di vicinato e strutture di vendita medio – piccole (art. 17 comma 1 lettera a) della legge 15/2004);
- U3 – Usi terziari ai piani in elevazione e parte del piano terra, con carico urbanistico primario **CuB** (U3/2 – Terziario diffuso, uffici e studi professionali, ambulatori, studi medici e cliniche veterinarie, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario collegato alla ricerca, ecc...), o **CuM** (U3/4 – Banche, sportelli bancari e uffici postali, assicurazioni), o **CuA** (U3/6 – Complessi direzionali, edifici interamente destinati ad attività terziario – direzionali);
- U4 – Usi turistici/ricettivi e congressuali ai piani in elevazione e parte del piano terra, con carico urbanistico primario **Cu M** o **Cu A** (U4/2 – Ricettivo alberghiero, alberghi, motel, ecc...).

Le Superfici Utili Lorde delle singole destinazioni potrebbero essere ripartite come di seguito:

- 1.500 mq di S.U.L. a destinazione commerciale di vicinato (\approx 10% della S.U.L. totale);
- 7.165 mq di S.U.L. a destinazione terziaria (\approx 45% della S.U.L. totale);
- 7.166 mq di S.U.L. a destinazione turistico/ricettiva (\approx 45% della S.U.L. totale).

CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

Il Contributo di Sostenibilità, da versare in attuazione delle previsioni dell'art.157 delle N.T.O. del Piano degli Interventi e determinato in relazione alla quantità di S.U.L., all'ambito omogeneo del territorio comunale e alla destinazione urbanistica, rimarrebbe invariato in quanto:

- come già previsto nell'accordo di pianificazione sottoscritto tra Generalbau S.p.A. e il Comune di Verona in data 17 dicembre 2013, nella zona di Borgo Roma – Santa Lucia il valore euro/mq per la destinazione terziaria è pari a 70 €/mq;
- per le destinazioni turistico/ricettiva e commerciale di vicinato il valore euro/mq, di cui al predetto art.157 delle N.T.O., risulta il medesimo della destinazione terziaria.

Pertanto il Contributo di Sostenibilità rimarrebbe invariato nell'importo di euro 412.560,00 (euro quattrocentododicimilacinquecentosessanta e centesimi zero) come da accordo già sottoscritto.

4. CONCLUSIONI

La proposta di rimodulazione di cui alla presente relazione consentirebbe una parziale diversificazione dell'intervento rispetto allo sviluppo del contesto della ZAI di Verona ed una probabile riduzione del carico urbanistico dell'intervento.

Tale rimodulazione alla scheda favorirebbe indubbiamente la realizzabilità dell'intervento e porrebbe la committenza nella condizione di proporsi sul mercato con la flessibilità oggi richiesta.