

## PROPOSTA DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

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.

Il richiedente:   
**Sig. Giampaolo Bonaldi**  
leg.rappres. di Autotrasporti Bonaldi s.r.l.  
[Redacted]  
[Redacted]

Il progettista:   
Arch. Marco Semprebon   
ORDINE degli ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di VERONA  
Marco Semprebon n° 1653  
Sezione A  
Architettura  
ARCHITETTO

**DESCRIZIONE**

L'intervento proposto riguarda un'area individuata dapprima nel PAT come Zona a prevalente destinazione agricola, tuttora è indicata nella Tavola della Trasformabilità del P.I, art. 141 delle NTO.

L'area di proprietà del sig. Giampietro Bonaldi è confinante a nord ovest con il "tessuto per attività produttive" di cui all'art. 109 delle NTO, attualmente nelle disponibilità del Consorzio ZAI.

Attualmente al zona oggetto di richiesta ha destinazione agricola ed è gestita a prato, parte incolta ed in parte a frutteto abbandonato.

Il progetto che si propone nasce da oggettive condizioni presenti sulla proprietà:

- 1 il terreno del sig. G. Bonaldi è scarsamente coltivato, nei prossimi anni sarà sicuramente lasciato incolto in quanto non sono individuabili possibili colture di pregio quali potrebbero essere i vigneti per le zone DOC della vicina Valpolicella. Analogamente le proprietà confinanti non sono intenzionate ad attuare migliorie culturali;
- 2 il terreno confina con via della Scienza, arteria stradale principale per l'accesso alla zona produttiva della "Bassona";
- 3 Il terreno risulta limitrofo a zone in cui attualmente il Consorzio Zai sta completando marciapiedi e dotazioni standard per l'area. Rimane indefinito proprio il confine verso le proprietà a nord ovest.

Il progetto inoltre cerca di risolvere le oggettive problematiche del sig. G. Bonaldi:

- 1 il sig. Giampietro Bonaldi è attualmente proprietario di un'azienda di autotrasporti, Autotrasporti Bonaldi s.r.l. con sede in San Pietro Incariano, Strada Fiorani,2 (Vr). Attualmente l'azienda non possiede proprietà idonee per la sosta degli automezzi, circa 24 mezzi auto articolati (Tir).
- 2 l'azienda esegue trasporti che riguardano prodotti generici ed alimentari nel territorio veronese ed è strutturata con 24 dipendenti assunti a tempo indeterminato e residenti nelle vicinanze.
- 3 l'area di proprietà essendo collocata vicino alla tangenziale Nord che da Verona conduce a San Pietro Incariano, ed in prossimità dell'area ZAI della Bassona si presta a divenire zona logistica per la gestione dell'attività.
- 4 Attualmente gli automezzi aziendali non hanno una zona comune di sosta ma sono gestiti dagli autisti con gli inevitabili problemi che insorgono per la sosta degli stessi in zone a prevalente uso residenziale.

## PROPOSTA ACCORDO DI PIANIFICAZIONE AREA BASSONA-VIA DELLA SCIENZA

### Il progetto di riorganizzazione dell'area prevede:

- 1 il cambio di destinazione d'uso da agricolo a uso logistico per la sosta dei mezzi aziendali.
- 2 la realizzazione di due aree logistiche con piazzali dotati di reti per lo smaltimento ed il controllo delle acque di piazzale, illuminazione adeguata, impiego con materiali quanto più naturali, terra battuta, per la pavimentazione dei piazzali;
- 3 la costruzione di piccoli volumi destinati ai dipendenti: mensa, spogliatoio, servizi igienici, ufficio gestionale, locale di riposo. Si stimano circa 400 mq.
- 4 la riorganizzazione del fronte stradale attualmente incolto, con il completamento del marciapiede ora realizzato fino a confine delle proprietà. La soluzione riguarderà anche la gestione del verde sul bordo strada di via della Scienza con la realizzazione di quinte verdi alberate;
- 5 la realizzazione di quinte verdi alberate all'interno delle aree a piazzale, accorgimenti volti a mitigare la presenza dell'area logistica, a riqualificare il paesaggio ed a controllare il clima sui piazzali;

### La soluzione proposta consente di concentrare tutti i mezzi aziendali in un'unica area con vantaggi intrinseci ed estrinseci:

- 1 facilità di gestione aziendale dei mezzi;
- 2 riduzione del traffico pesante all'interno dei paesi limitrofi dove abitualmente risiedono gli autisti. Riduzione conseguente dell'inquinamento ambientale;
- 3 facilità di movimentazione delle merci, trovandosi l'area in prossimità delle principali arterie stradali;

### **DIMOSTRAZIONE D' INTERESSE PUBBLICO**

L'intervento proposto essendo a confine con ambito produttivo, riqualifica una zona ad uso agricolo ora in fase di abbandono senza inserire strutture/ volumi edilizi funzionali all'attività. L'intervento propone anche la riqualificazione di una parte dei viali della Scienza.

### **INTEGRAZIONE CON IL SISTEMA INSEDIATIVO**

L'intervento propone sistemi di mitigazione ed integrazione tra area agricola e produttiva attraverso l'adozione di quinte verdi alberate e l'uso di materiali quanto più naturali

**POTENZIALITA' INSEDIATIVE**

Si realizzerà un centro logistico per circa 24-30 automezzi auto articolati, mentre si prevede una piccola struttura per servizi aziendali di 400 mq.

**ATTENZIONE ALLE PROBLEMATICHE ENERGETICHE-ECOLOGICHE**

Si prevede che l'area avrà alta valenza ecologica.

In particolare si valuterà la sostenibilità ambientale dell'intervento in base a specifici indicatori di qualità ambientale:

- qualità ambientale esterna;
- impiego di tecniche a valenza ecologica
- mitigazione ed integrazione con il contesto

La buona qualità ambientale sarà raggiunta con il controllo del microclima degli spazi aperti nei quali è controllata la riflessione solare delle superfici orizzontali, con pavimentazioni in battuto naturale. Si interverrà con l'utilizzo di schermature naturali, alberi ed arbusti, sia lungo il perimetro delle aree che internamente ai piazzali.

La raccolta delle acque dei piazzali verrà controllata tramite un sistema di vasche di depurazione, tramite una rete di sub-irrigazione si smaltiranno le acque depurate.

**QUALITA' AMBIENTALE DELL'INSEDIAMENTO**

La nuova area logistica definisce e riprogetta una parte di territorio a confine tra due zone urbane, quella agricola e quella produttiva. La mediazione-dialogo avviene tramite l'inserimento di strutture verdi alberate in sostituzione dell'attuale spazio incolto ora presente. Si completa la fascia stradale con la realizzazione del marciapiede.

Legenda

 Ambito della richiesta di variazione urbanistica

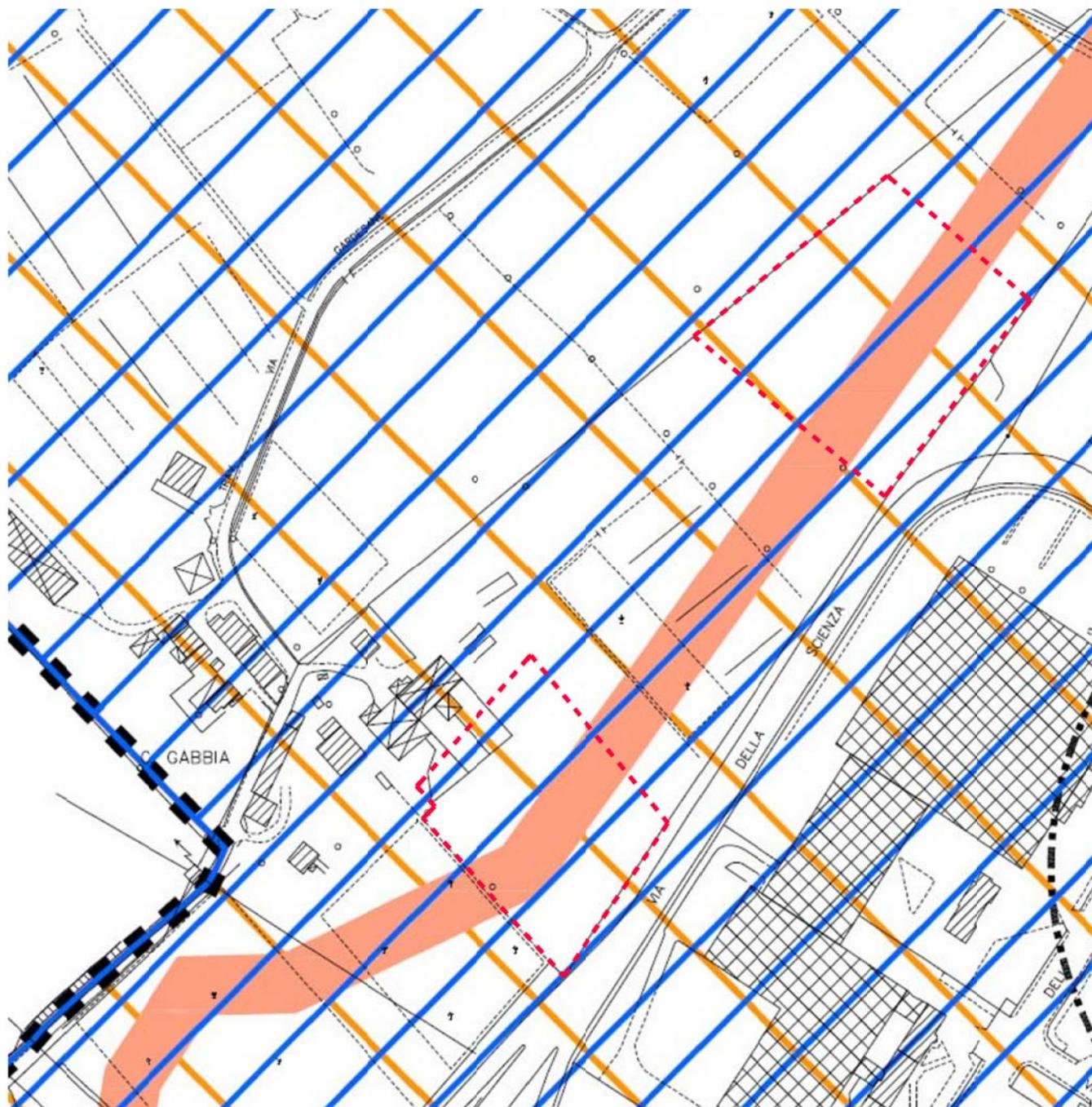
Legenda P.I.

 Confine comunale

 Art. 39 - invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi

 Art. 50 - metanodotti

 Unita' A - vulnerabilita' intrinseca alta

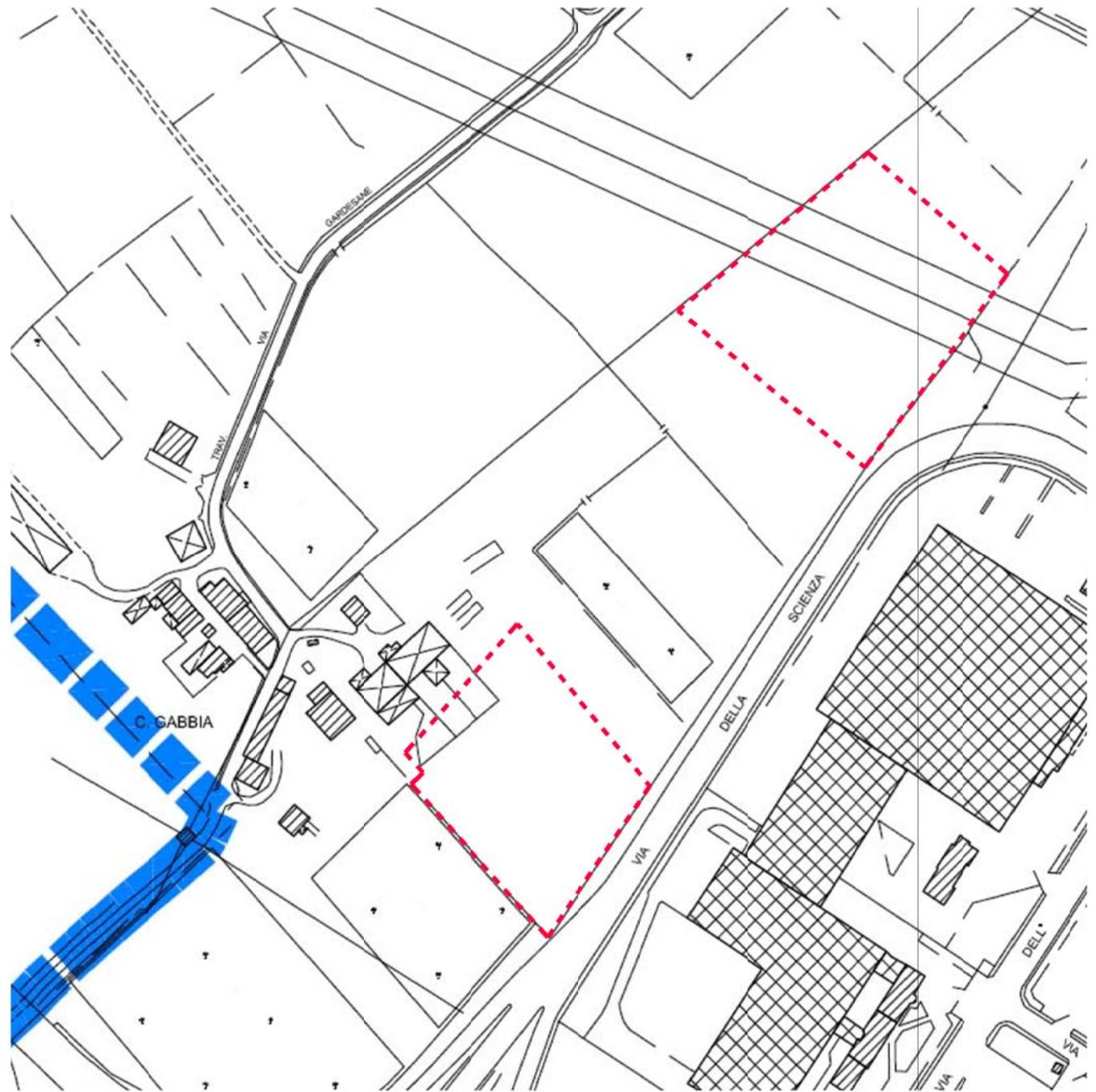


Legenda

 Ambito della richiesta di variazione urbanistica

Legenda P.I.

 Confine comunale

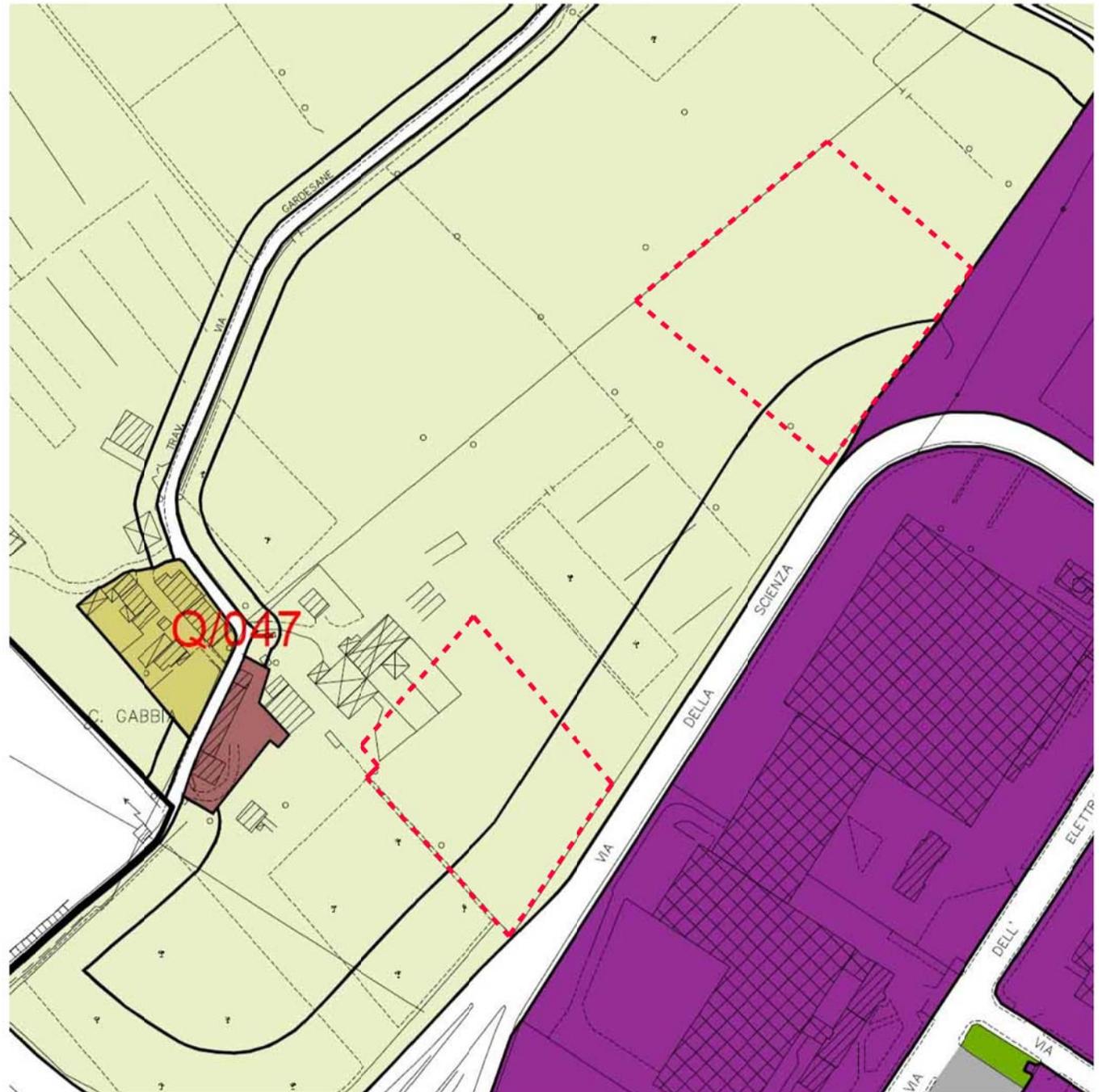


Legenda

 Ambito della richiesta di variazione urbanistica

Legenda P.I.

-  Confine comunale
-  Art. 141 - zona a prevalente destinazione agricola
-  Art. 122 lett. V - aree per verde pubblico, verde attrezzato ed orti urbani
-  Art. 122 lett. P - aree per la sosta  
Art. 123 lett. P - parcheggi scambiatori
-  Art. 99 - corti rurali con codice
-  Art. 108 - insediamenti periurbani diffusi
-  Art. 109 - tessuto per attivita' produttiva



## Legenda

 Ambito della richiesta di variazione urbanistica

## PROPRIETA' PRIVATE OGGETTO DELL'INTERVENTO

Rieplogo proprietà catastali. Comune di Verona

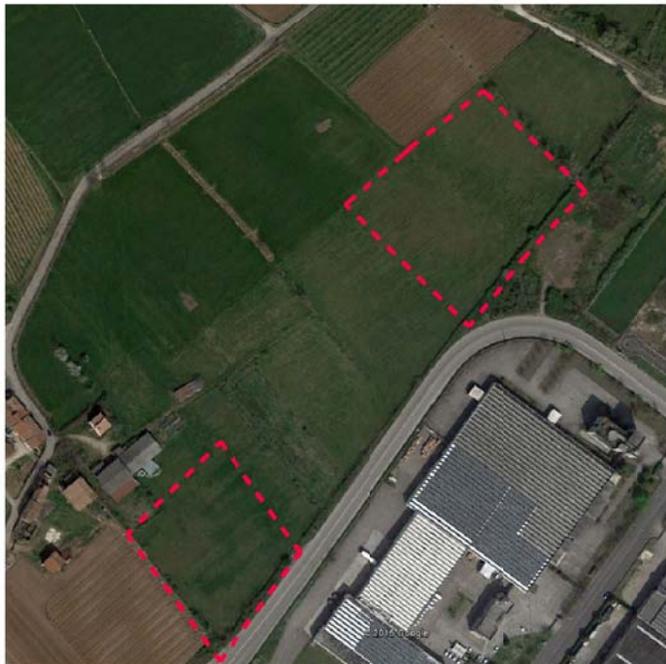
foglio n.	map. n.	mq	categoria	proprietà
193	99	9300	incolto produttivo	Bonaldi Giampietro
	100	1800	incolto produttivo	
	365	2400	bosco ceduo	
	378	5140	seminativo irriguo	
	380	3110	bosco ceduo	
	381	1410	vigneto	
	385	2460	frutteto irriguo	
	386	5066	frutteto irriguo	
	392	2313	frutteto irriguo	
	396	1950	seminativo irriguo	
	397	1075	seminativo irriguo	
	398	9500	bosco ceduo	
	400	3000	frutteto irriguo	

totale area urbana 48524 mq



Legenda

 Ambito della richiesta di variazione urbanistica



Legenda

- Ambito della richiesta di variazione urbanistica
- Zona agricola coltivata a prato e residui di frutteto



## Legenda

-  Ambito della richiesta di variazione urbanistica
-  Area di manovra e sosta automezzi
-  Quinte verdi alberate
-  Riqualificazione di via della Scienza con marciapiede alberato.
-  Opere di urbanizzazione primaria già eseguite nell'ambito del consorzio ZAI (marciapiede e illuminazione)
-  Fascia di mitigazione con arbusti e alberi a medio alto fusto
-  Ingresso



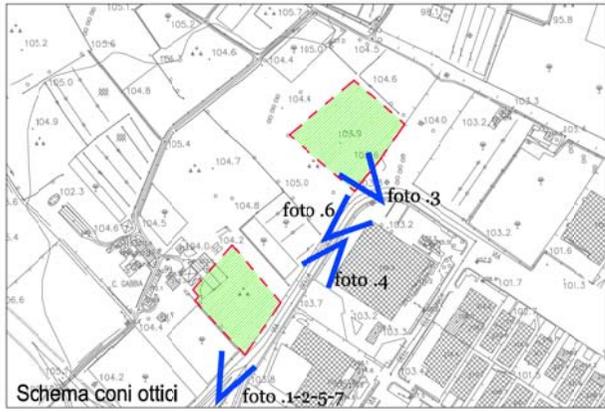


foto .1



foto .2



foto .3



foto .4



foto .5



foto .6



foto .7