

Spett.
Comune di Bovolone
Pianificazione Territoriale

Verona 18 gennaio 2023

Oggetto: integrazione alla relazione di accompagnamento alla presentazione di progetto di PUA relativo al recupero dell'area sita in Bovolone, Via Goffredo Mameli-Via Silvio Pellico di proprietà di Epifarm srl;

Considerazioni generali

Il sito si configura in parte come un lotto residenziale con una abitazione con piscina e in parte come una grande area ex industriale degradata. L'area oggetto di intervento si inserisce con precisa definizione perimetrale, data dalla completa recinzione della proprietà, in un contesto urbano periferico di espansione di parte di città, dove si trova una commistione tra aree industriali/artigianali e lotti residenziali. L'area rientra quindi perfettamente nell'ormai diffuso fenomeno della ricerca di rigenerazione urbana.

Considerazioni sull'area

Nel corso degli anni, con il venire meno della funzione produttiva, il sito ha subito un processo progressivo di abbandono delle aree. Mentre l'area residenziale allo stato attuale presenta un buono stato di conservazione, altrettanto non si può dire del capannone industriale; la copertura è in parte crollata, la vegetazione spontanea ha preso possesso di quello che resta del fabbricato e dell'area circostante.

L'area è identificata al catasto terreni Comune di Bovolone, al foglio 24, dai mappali 1382-3349-2809-2864 per una superficie reale di circa 3.600 mq (vedi Tavola 1).

L'area si trova lungo la provinciale 45 (Via Bellevere) e risente della presenza di due forti elementi del paesaggio costruito circostante: la linea ferroviaria Verona-Rovigo a Sud, che costeggia la strada Provinciale; l'area a parcheggio della fiera, sempre a Sud. A Ovest dell'area oggetto di intervento si trova Via Goffredo Mameli, ad unico senso di marcia. A Est invece si trova Via Silvio Pellico, a doppio senso di marcia. Su Via Silvio Pellico si trova un accesso carraio all'area da un cancello scorrevole; su via Goffredo Mameli invece il fabbricato industriale presenta un leggero arretramento rispetto al filo stradale con dei portoni carrai.

Si allegano in calce alla presente relazione gli estratti ricevuti dagli enti gestori delle reti tecnologiche relativi alle infrastrutture esistenti.

Sull'area oggetto di intervento è stato presentato il Piano Urbanistico Attuativo n. 43 – Piano di Recupero immobiliare "I Tigli", come si può evincere dall'estratto del Piano Regolatore Generale. La convenzione urbanistica è stata stipulata in data 12/12/2011; in data 16/01/2013 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 4146 per le opere di urbanizzazione del Piano di Recupero e in data 15/01/2014 è stato comunicato l'inizio dei lavori.

Il Piano di Recupero, ad oggi, non è mai stato attuato.

Il procedimento da attuare per la pratica in oggetto è quello previsto dall'art. 4 della LRV n. 19/2021 "Veneto Cantiere Veloce".

Confronto tra il nuovo progetto ed il Piano di Recupero

Il Piano di Recupero aveva come superficie di intervento un'area di mq 2279. L'area oggetto del Piano Urbanistico in Variante è di mq 2929,80. Il nuovo progetto, a differenza del Piano di Recupero, inserisce nell'ambito di intervento una parte del mappale 1382, foglio 24, sempre di proprietà della ditta Epifarm Srl; si allega atto notarile di vendita competitiva ad esito di procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento (Repertorio N. 27477 Raccolta N. 8706 del 14-09-2022).

Il Piano di Recupero prevedeva una cubatura residenziale realizzabile di mc 6420,78 per un totale di n 43 abitanti insediabili. La Variante del Piano Urbanistico Attuativo prevede invece una cubatura residenziale realizzabile di mc 3900,00 per un totale di n 26 abitanti insediabili. Come evidenziato in Tavola 7 nei dati stereometrici di progetto, la cubatura proposta dalla Variante al Piano Urbanistico Attuativo rispetta i parametri relativi alla zona B1 (indice fondiario 1,5 mc/mq). Il progetto edilizio relativo al Piano di Recupero e la Variante del Piano Urbanistico Attuativo prevedono sempre un massimo di 2 piani fuori terra.

Il Piano di Recupero prevedeva n. 43 abitanti insediabili con il nuovo progetto. La Variante del Piano Urbanistico Attuativo, diminuendo significativamente la volumetria, prevede n. 26 abitanti insediabili.

Il Piano di Recupero prevedeva, come standards primari, verde attrezzato pari a mq 232,73 e parcheggi pari a mq 155,14 per un totale di mq 387,87. La Variante del Piano Urbanistico Attuativo prevede invece, come standards primari, verde pari a mq 103,84 e parcheggi pari a mq 172,70 per un totale di mq 276,54.

In Tavola 12 dimostrazione grafico comparativa delle differenze tra il Piano di Recupero e la Variante al PUA.

Linee generali del progetto

In fase di redazione del PUA l'area è stata suddivisa in UMI, ad ognuna delle quali è stata assegnata una diversa consistenza e funzione. Per quanto riguarda gli standard urbanistici questi vengono soddisfatti interamente nelle UMI 2 e 3.

UMI 1

Destinazione d'uso Residenziale

Sup. fondiaria mq 2.548,36

Cubatura realizzabile mc 3.900

H max m 6,50

È il cuore del progetto. Interessata per una parte marginale dalla fascia di rispetto ferroviaria di 30 metri, vi si trovano due blocchi residenziali di massimo due piani fuori terra. Il blocco ad Est affaccia su via Silvio Pellico, il blocco ad Ovest affaccia su via Goffredo Mameli; entrambi i blocchi avranno accessi pedonali direttamente sulla pubblica via di competenza. Per quanto riguarda l'accesso carraio invece, avverrà dall'UMI 3 (su Strada Provinciale SP 45). Il confine della UMI 1 lungo le vie Silvio Pellico e Goffredo Mameli è arretrato di circa 80 centimetri dal confine di proprietà per l'inserimento di una fascia verde primario a standard (che fa parte della UMI 3 con vincolo ad uso pubblico).

È previsto l'arretramento di 5 metri dai confini, con una ampia zona centrale di distribuzione e accesso alle unità.

UMI 2 con vincolo ad uso pubblico

Sup. fondiaria mq 40,91

Cubatura realizzabile mc 0

Si tratta di una UMI “scarica”, che contribuisce al soddisfacimento dello standard a verde. La fascia di verde primario a standard, speculare rispetto a quella presente su via Goffredo Mameli, è intervallata dagli accessi pedonali relativi alla UMI 1. L'aiuola, rialzata rispetto al filo stradale, sarà piantumata con essenze arboree di bassa altezza.

UMI 3 con vincolo ad uso pubblico

Sup. fondiaria mq 340,53

Cubatura realizzabile mc 0

Si tratta sempre di una UMI “scarica”, che contribuisce al soddisfacimento degli standard a verde ed a parcheggio. Lungo via Goffredo Mameli, è prevista una fascia di verde primario in aiuola; lungo la strada provinciale 45 via Bellevere, oltre a due aiuole verdi, è prevista la realizzazione di una area di manovra e di numero 5 stalli veicoli + 1 stallo disabili; tali aree saranno in pavimentazione grigliato a verde. La restante area di manovra, che consente l'uscita su via Bellevere e l'ingresso carrabile alla UMI 1, sarà in pavimentazione in autobloccante drenante. Le aiuole si caratterizzano come delle vasche verdi piantumate con arbusti ed essenze autoctone.

Le recinzioni di progetto previste sono di due tipologie: la recinzione di accesso all'UMI 1, che affaccia sull'area di manovra del parcheggio, si configura come una recinzione piena di altezza circa 150cm, per consentire una maggiore privacy ai futuri abitanti degli edifici; Le altre recinzioni, invece, prevedono una tipologia standard con 50 cm di muretto pieno e la soprastante recinzione metallica di altezza 100 cm.

Verifica degli standard minimi

Come stabilito all'articolo 14 comma 4 delle Norme Tecniche Operative Paragrafo 2 – Standard. Dotazioni minime di aree per servizi: *“Ai sensi dell'art. 31 della L.R. 11/2004 e s.m.i. le dotazioni minime di aree per servizi, in ragione delle diverse destinazioni d'uso, non possono essere inferiori a: relativamente alla residenza*

mq 30 per abitante teorico, di cui:

- *mq 10 di urbanizzazione primaria,*
- *mq 20 di urbanizzazione secondaria.*

Tali quantità sono così ripartite:

- *4,5 mq per attrezzature per l'istruzione,*
- *5.5 mq. per attrezzature di interesse comune,*
- *15 mq. per aree destinate ad aree verdi o pavimentate ad uso pubblico parco, gioco e sport (dei quali min. 6,5 mq. per urbanizzazione primaria all'interno dei P.U.A.).*
- *5 mq. per parcheggio (dei quali min. 3,5 mq. per urbanizzazione primaria all'interno dei P.U.A.).*

La capacità insediativa teorica è calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc 150 di volume edificabile.

La Variante del Piano Urbanistico Attuativo prevede una cubatura realizzabile nella UMI 2 pari a 3900 mc; ne consegue che gli abitanti insediabili sono pari a $3900/150=n. 26$ abitanti. Gli standard primari a verde sono pari quindi a $26 \text{ ab} \times 6,5 \text{ mq/ab} = 169 \text{ mq}$. Come si può evincere da tavola 8, i mq di verde previsti dal progetto nelle UMI 2 e 3 sono pari a 173,96 mq.

Gli standard primari a parcheggio sono quantificati pari a $26 \text{ ab} \times 3,5 \text{ mq/ab} = 91 \text{ mq}$. Sempre a tavola 8, i mq di parcheggio previsti dal progetto nella UMI 3 sono pari a 98,12 mq.

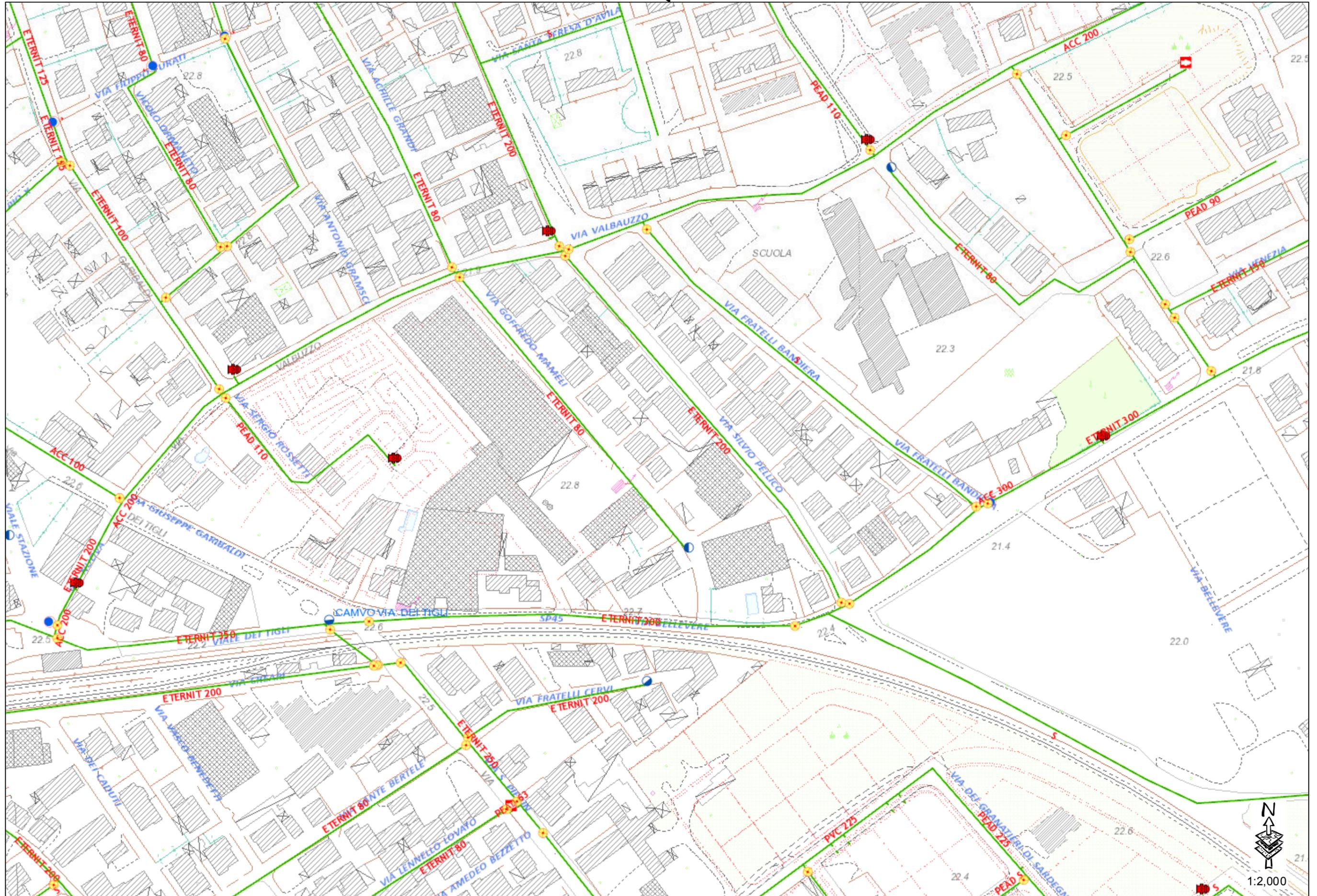
Verona, 18-01-2023

Il tecnico incaricato

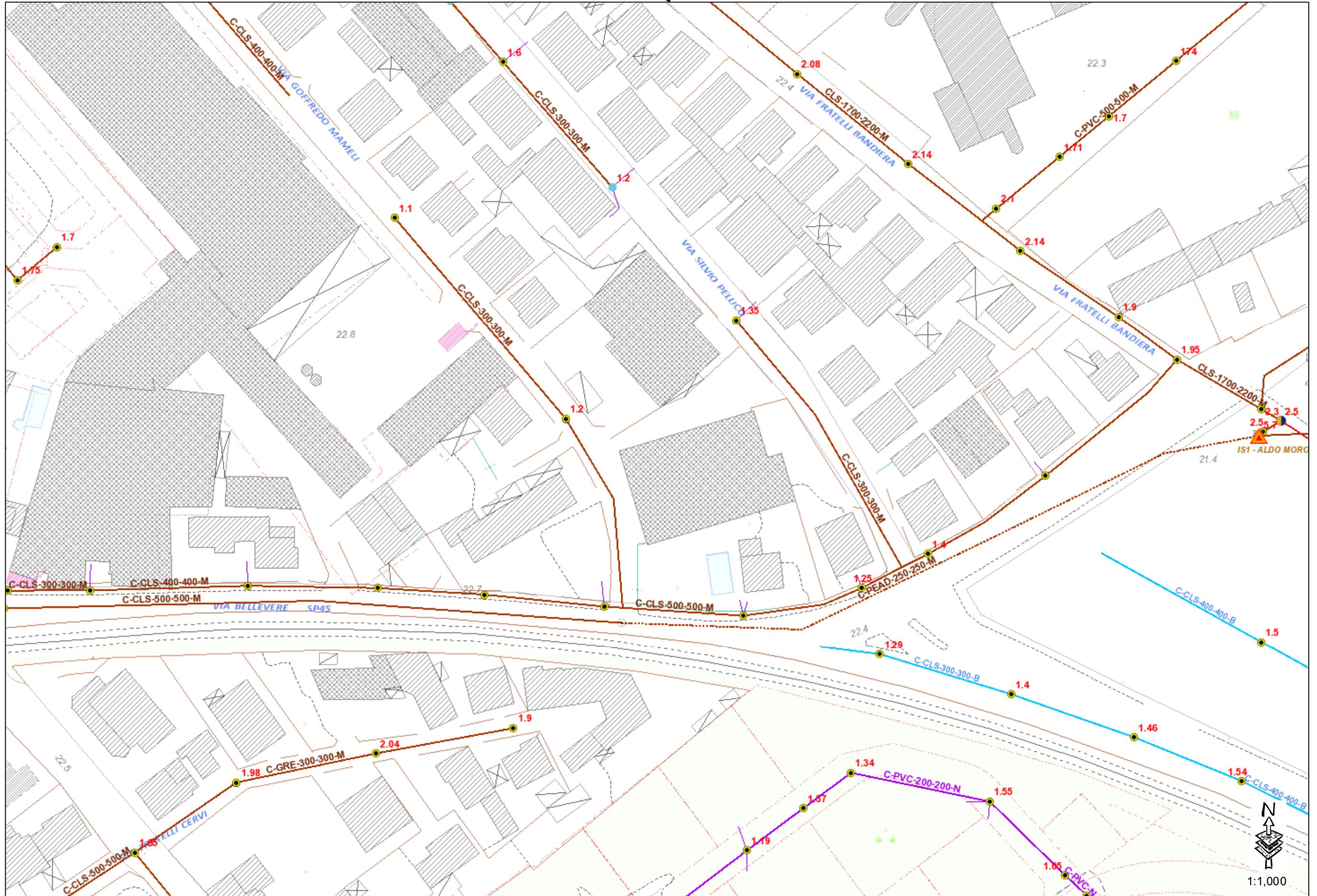


AR...
PR...
PA...
DO...
VERONA
Matteo Bullo-carba
n° 2240
C...
C...
C...

STAMPA SIT ACQUE VERONESI



STAMPA SIT ACQUE VERONESI



Comune: BOVOLONE - VR -

Via: S.PELLICO - G.MAMELI

Descrizione dei lavori:

Data:

DIS.N.: 01

Scala: 1:2000

Rev:

Visti Elaborazione:

Numero ODS/WBS:

Firma Responsabile:



LEGENDA