

REGIONE VENETO
PROVINCIA DI VERONA
COMUNE DI VERONA

PUA IN APPLICAZIONE DELLA SCHEDA NORMA N.582
DI UN'AREA SITA IN VIA SAN GIOVANNI LUPATOTO

5	26/08/19	Emissione V		ALN	MAR	GIG	
REV	DATA	DESCRIZIONE		CC	CC	MR	
PROGETTISTA		 INGEA s.r.l. 37124 Verona (Italia) via Cà di Cozzi, 41 - tel. +39 045.83.00.865 r.a. - fax +39 045.91.38.58 mail: info@ingea.com www.ingea.com - Skype: Ingea.com C.F. e P.IVA 02898480237 Tutti i diritti sono riservati - All rights reserved		IL PROGETTISTA		LA DIREZIONE LAVORI	
COMMITTENTE VE.CO srl Via Monte Pastello, 5D San Giovanni Lupatoto 37057 Verona				L COMMITTENTE			
TITOLO PRONTUARIO DI MITIGAZIONE				ELABORATO N. 10.1			
NOME FILE 2019_08_10.1_PRONTUARIO MITIGAZIONE		SCALA Formato A4		DATA 26.08.2019			
ELABORATO 2019_08_10.1_PRONTUARIO MITIGAZIONE				 			
Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1, 2 e 99 della legge n.633 del 22.4.1941, ci riserviamo la proprietà intellettuale di questo elaborato e facciamo espresso							

INDICE

1.0- PREMESSA	pag. 3
2.0- CARATTERISTICHE DELLO STATO DEI LUOGHI	pag. 4
3.0 – PROPOSTA PROGETTUALE	pag. 6
4.0 – EFFETTI SULL'AMBIENTE	pag. 8
5.0 – CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'	pag. 9

1.0 - PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di illustrare le forme di mitigazione che la proposta progettuale intende attuare al fine di integrare il nuovo intervento di trasformazione di cui alla Scheda Norma 582 del Piano degli Interventi, al contesto circostante per uniformarlo allo stesso.

La localizzazione dell'area è nella prima periferia di Verona lungo la direttrice che a Sud/Est conduce da Palazzina a San Giovanni Lupatoto e successivamente a Zevio e Albaredo d'Adige.

Pur se inserita in un ambito territoriale della 5^a Circoscrizione, caratterizzato dalla presenza di un nuovo ambito commerciale residenziale di recente formazione dove trovano spazio attività commerciali, una stazione di carburanti e diverse residenze, dalla forte antropizzazione, ed ancorché l'area interessata dalla presente proposta sia un modesto intervento residenziale di scarso impatto, saranno attuate delle opere di mitigazione sia nelle aree a ridosso di via San Giovanni Lupatoto e via Santa Caterina, sia nella grande area a verde posta a contatto con la zona del parco dell'Adige Sud.



Fig. 1 – Fotopiano dell'ambito.

Le opere di mitigazione consisteranno nella messa a dimora di alberi ad alto fusto e idonee specie arbustive.

Le essenze arboree ed arbustive sono state scelte adottando particolare attenzione alla presenza autoctona delle stesse, al mutamento stagionale delle chiome in termini di caducità e di cromaticità stagionale.

2.0 – CARATTERISTICHE DELLO STATO DEI LUOGHI

L'area leggermente a rientrare rispetto a via San Giovanni Lupatoto è di forma leggermente trapezoidale, a contatto per due lati (nord/ovest e ovest/sud) con via e strada Santa Caterina, mentre gli altri due lati confinano a sud/est con proprietà di terzi ed est/nord con medesima proprietà, posta altresì fuori ambito urbanistico.

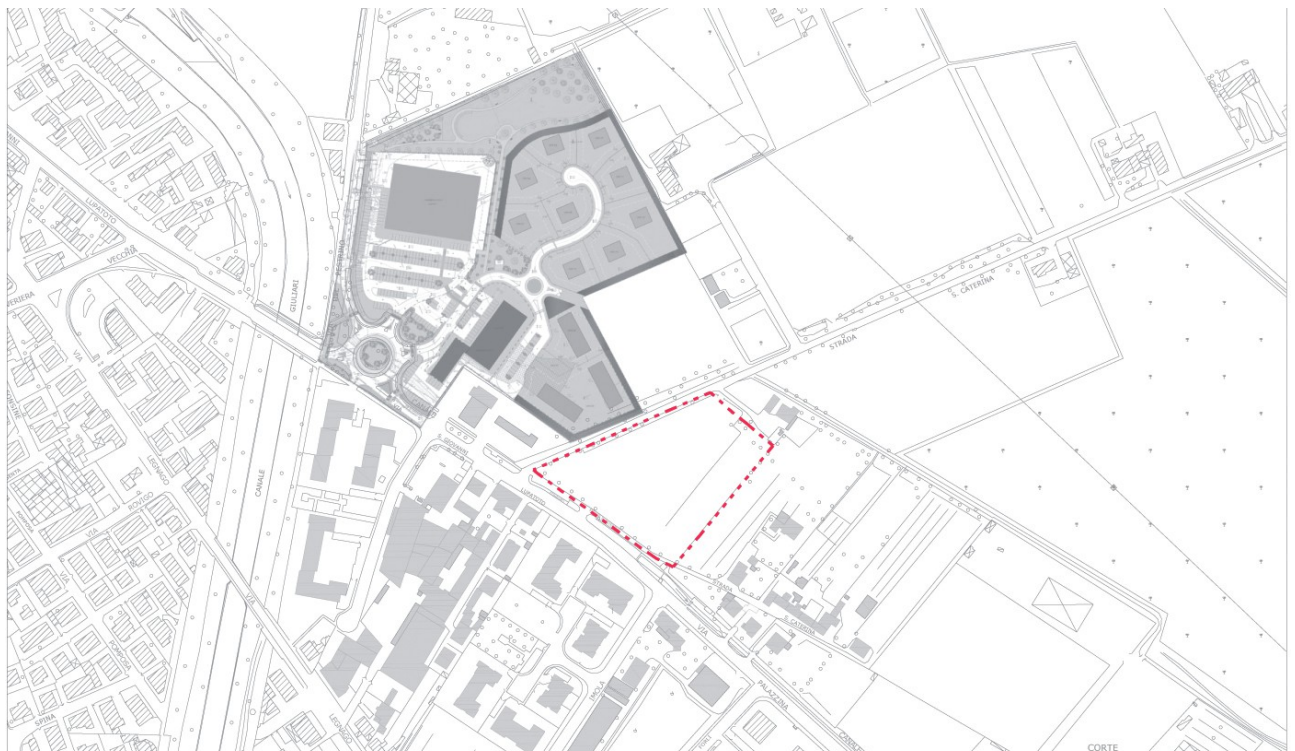


Fig. 2 – Estratto territoriale dell'ambito.

L'ambito pertanto si presenta già antropizzato e prospiciente l'arteria di collegamento con il quartiere di Palazzina, in particolare Sant'Emilio, e piuttosto pianeggiante.

Da un punto di vista urbanistico l'area propone una chiusura del fronte lungo via San Giovanni Lupatoto e pertanto una continuità del tessuto a medio bassa densità che caratterizza il lato della stessa. Infatti la scheda norma di attuazione del Piano degli Interventi ne evidenzia tale peculiarità ed integrazione.

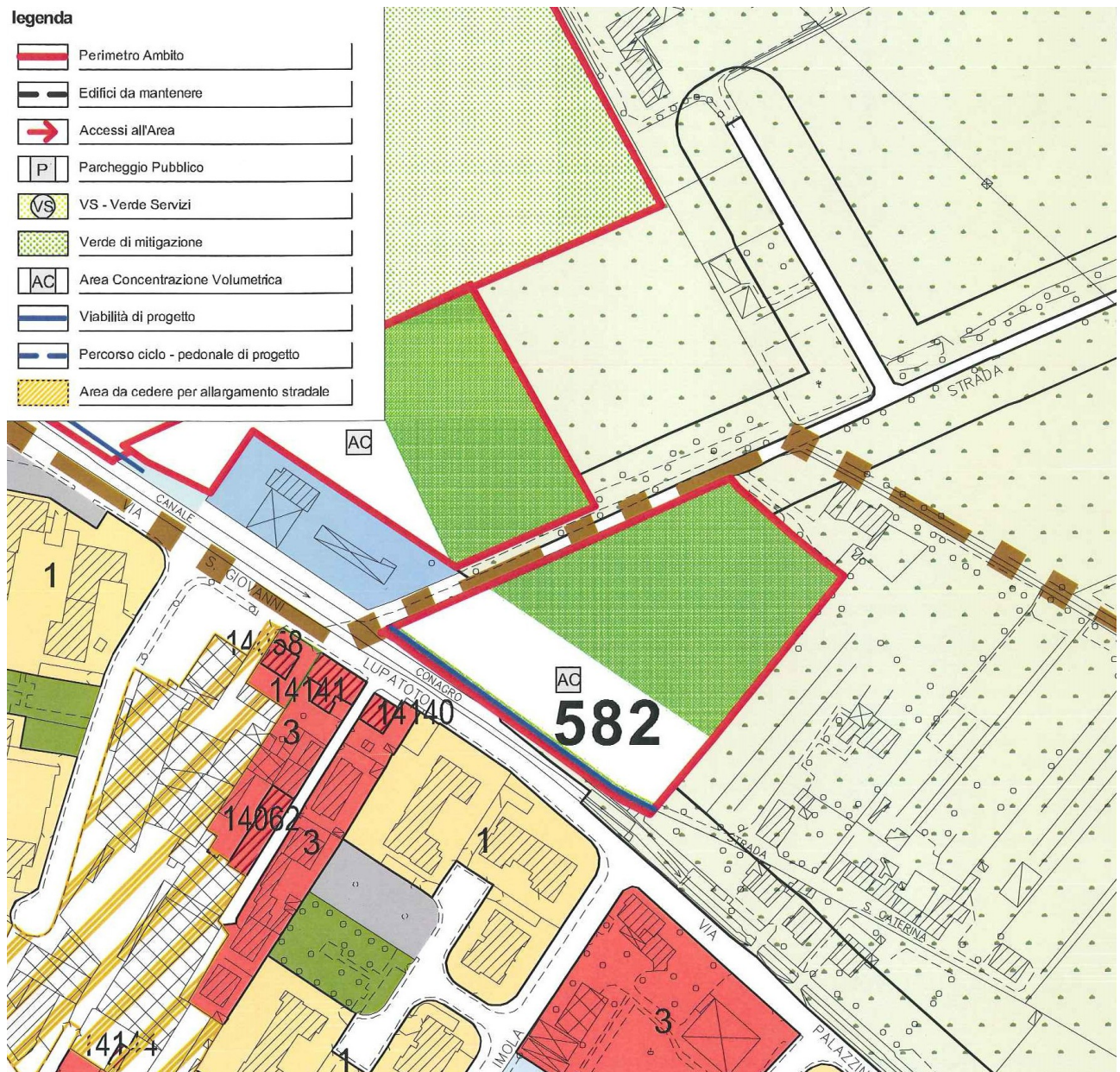


Fig. 3 – Estratto TAV. 4 e 5 del Piano degli Interventi.

Dietro la parte costruita trova localizzazione l'area a verde che fluidificando i volumi favorirà la permeabilità verso la zona rurale del parco a sud dell'Adige.

Infatti l'area era parte dell'ampio territorio che, nelle immediate aree retrostanti, apre verso un ambito a campagna agraria a coltivo che raggiunge più a nord l'asta del fiume Adige e che nella sua interezza costituisce parte del Parco SUD dell'Adige. Pertanto un tempo anche questa piccola porzione era dedicata al coltivo, in virtù della presenza di un sistema idraulico a scorrimento che ne consentiva l'irrigazione con sistema tradizionale della pianura Padana.

3.0 LA PROPOSTA PROGETTUALE

La proposta progettuale presentata rappresenta una condivisione migliorativa a scala urbanistica della scheda norma 582 approvata dal Consiglio Comunale nella seduta n° 91 del 23 dicembre 2011. Infatti alla mera distribuzione geometrica dell'area di concentrazione volumetrica riportata graficamente sulla scheda approvata dal Piano degli Interventi, è stata compita una valutazione più ampia che si è estesa agli ambiti di trasformazione limitrofi, costituiti dalle schede norma denominate Palazzina di cui ai numeri 269 + 122.

L'impianto urbanistico proposto dialogherà pertanto nella sua conformazione planimetrico territoriale con quanto già in fase di realizzazione negli ambiti territoriali limitrofi.



Fig. 4 – Planimetria di progetto.

La tipologia edilizia prevede la realizzazione di abitazioni mono e bifamiliari per ogni singola UMI, e come previsto dalle N.T.A., è data facoltà ai proponenti di provvedere all'accorpamento e unione tra la U.M.I. 1 e 2, potendo distribuire la SUL complessiva in modo libero.

Gli interventi edilizi, eseguiti in attuazione del PUA saranno liberi nella forma e nell'impiego dei materiali.

Sarà ammessa l'adozione di soluzioni progettuali differenti, garantendo altresì il rispetto dei parametri edificatori del PUA, purché nel rispetto di una attenta e innovativa progettazione che miri alla sostenibilità e qualità.

A livello tipologico si intende esprimere degli indirizzi che potranno essere utili alla futura progettazione architettonica:

Le coperture degli edifici saranno libere, con la possibilità/necessità di introdurre sistemi innovativi per la produzione di energia elettrica o termica (fotovoltaico, minieolico, solare termico). Si potrà integrare la copertura con eventuali locali tecnici a servizio degli impianti. Sarà possibile realizzare tetti verdi e giardini pensili, con la messa in opera di piante e arbusti e sistemi frangisole a copertura parziale degli stessi.

Si potrà prevedere la messa in opera di sistemi per il recupero delle acque meteoriche e il loro riutilizzo a fini irrigui.

Le facciate degli edifici potranno essere trattate superficialmente con coloriture a base di prodotti naturali resistenti all'acqua, o lasciate direttamente a vista con paramenti in mattoni, pietra o simili, purché il materiale impiegato sia in grado di favorire la permeabilità al vapore.

Eventuali contorni alle finestrate solitamente in pietra, potranno essere sostituiti da materiali metallici, intonaco o di analoga fattura del paramento impiegato.

Gli infissi esterni potranno essere in legno naturale o laccato, o in alluminio purché verniciati in modo uniforme e omogeneo.

Gli eventuali elementi di protezione di terrazze o balconi "parapetti", potranno essere in metallo, in legno, in muratura, in intonaco, in legno e in materiale metallico e/o vetroso.

Le recinzioni interne a delimitazione delle singole proprietà, se realizzate non dovranno superare l'altezza di 150 cm, costituite da un muretto in calcestruzzo, pietra o materiale a vista, con altezza non superiore a 50 cm., a cui addossato un pannello metallico a permeabilità di vuoti e pieni non inferiore al 50%, da integrare con supporti verticali ed orizzontali per il fissaggio.

Sarà ammessa la realizzazione di volumi tecnici per la installazioni di contatori o altro, qualora ne sia prescritta la necessità da parte dell'ente erogatore del servizio.

Dietro alla zona residenziale trova spazio un'ampia zona a verde la cui superficie

ammonta a 4.520,00 mq. al cui interno su accordo con gli uffici preposti è stato condiviso di ricavare un'ampia e recintata area per cani di oltre 750,00 mq.



Fig. 5 – Planimetria dell'ambito di progetto.

In quest'area trovano localizzazione 59 alberature ad alto fusto che rappresentano una parte dei parametri di disciplina ecologico-ambientale ai sensi dell'art. 8 delle NTO (3 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti i filari sui bordi interni dei lotti).

Dei 145 alberi previsti, 59 saranno allocati nell'area verde, 74 saranno suddivisi sulle singole Unità Minime di Intervento e 12 sull'aiuola extra ambito, secondo la tabella riportata sugli elaborati progettuali e sulle N.T.A., rispettando la prescrizione della scheda norma che prevede misure di mitigazione alle infrastrutture viabilistiche.

Di analoga valutazione la questione degli arbusti che presenta lo stesso indice delle alberature ai sensi dell'art. 8 delle NTO (3 arbusti/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti i filari sui bordi interni dei lotti). Dei 145 arbusti, 78 sono stati previsti nell'area a verde, pertanto 67 saranno collocati sulle singole Unità Minime di Intervento, secondo la tabella riportata sugli elaborati progettuali e sulle N.T.A., rispettando la prescrizione della scheda norma che prevede misure di mitigazione alle infrastrutture viabilistiche.

L'area destinata a parcheggio pubblico P2, sarà ombreggiata da alberature e da un'area centrale coltivata a prato, atta a contenere l'effetto isola di calore.

4.0 EFFETTI SULL'AMBIENTE

La proposta progettuale su di un'area di oltre 12.000,00 mq. Prevede la realizzazione di differenti opere di urbanizzazione. Più precisamente lungo i confini adiacenti a via Santa Caterina, si provvederà all'ampliamento della sezione della carreggiata, realizzando altresì il marciapiede lungo un lato della stessa per una sezione stradale tipo, pari a ml. $3,50 + 3,50 + 1,50 = 8,50$ ml.. Anche la strada che conduce all'interno dell'ambito residenziale sarà di analoghe caratteristiche, con la differenza di avere un tratto ad unica corsia nella parte terminale, attornata da parcheggi e un'isola centrale a verde.

Le suddetta strada sarà dotata di caditoie per la raccolta delle acque meteoriche, convogliate ad un sistema di prima pioggia per la separazione della componente inquinante, illuminazione pubblica e segnaletica orizzontale e stradale di riferimento.

Il parcheggio delle auto lungo la nuova strada costituirà lo standard P2 pari a mq. 291,00 e sarà di ben lunga superiore ai 185,00 mq. previsti dalla normativa e pertanto consentirà la sosta sia ai residenti che ai frequentatori della stessa e dell'area cani.

L'area a verde sarà attrezzata con le principali reti già presenti e percorrenti le infrastrutture viabilistiche presenti: acquedotto, energia elettrica, gas metano e telefonia.

L'area verde progettata assume particolare importanza nell'ambito della proposta di PUA, infatti essa riveste la duplice funzione di area a standard e di reale elemento di transizione tra l'ambito agricolo e la zona antropizzata.

Inoltre considerata la dimensione della stessa pari a mq. 4.520 si evince l'importanza che la stessa riveste rispetto alla superficie territoriale complessiva 12.192 mq., rappresentando pertanto oltre il 37% dell'area complessiva.

5.0 – CONDIZIONI DI SOSTENIBILITA'

Come visibile dagli elaborati grafici la proposta prevede una sostanziale mitigazione degli effetti visivi ed acustici sia per le aree da trasformare, che per gli ambiti di valenza rurale naturalistici retrostanti.

L'area a verde presenta inoltre al proprio interno uno spazio specifico quale zona recintata per i cani di circa 750,00 mq. con percorso, alberature, panchine per la sosta, illuminazione serale e fontanella con l'acqua per l'abbeveraggio dei cani.

In tale spazio ricavato nell'angolo più ad est dell'area, l'andamento altimetrico sarà pressoché regolare e pianeggiante, confrontandosi per i due lati perimetrali con la situazione esistente delle aree limitrofe.

Adiacente ad essa lungo il confine sud-est, sarà realizzato il bacino di laminazione atto a compensare la quantità di acque meteoriche raccolte con le caditoie poste lungo la strada centrale.

Verona, 26 Agosto 2019

IL PROGETTISTA

ING. GIULIO GIAVONI