REGIONE VENETO
PROVINCIA DI VERONA
COMUNE DI VERONA

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

REV	DATA	DESCRIZIONE			
6	26/11/2019	Emissione VI	ALN	MAR	GIG
			CC	CC	MR

PROGETTISTA

INGEA
CONSULTING ENGINEERS

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

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ELABORATO N.

5.1

NOME FILE
2019_11_5.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SCALA
Formato A4

DATA
26/11/2019

ELABORATO
2019_11_5.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Member of CISQ Federation RINA ISO 9001:2008 Sistema Qualità Certificato

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 divieto di renderlo noto a terzi o di riprodurlo anche in parte, senza la nostra autorizzazione scritta.

INDICE

1.0 - PREMESSA pag. 3

2.0 - LO STATO DEI LUOGHI pag. 4

3.0 – PROPOSTA PROGETTUALE pag. 5

4.0 – PROPOSTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONI pag. 9

4.1 – PROPOSTA DELL'AREA A VERDE pag. 9

1.0 - PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di illustrare la proposta progettuale in attuazione alla Scheda Norma 582 del Piano degli Interventi, di cui alla L. R. n° 14/2004 e successive, approvato con delibera C. C. n° 91 del 23 dicembre 2011 e della variante n° 22 al P. I. approvata con delibera del C. C. n° 8 del 16 febbraio 2018.

La localizzazione della stessa 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.

Più precisamente nel Quartiere Borgo Roma nell'ambito territoriale della 5^ Circoscrizione, in prossimità e adiacenza del nuovo ambito commerciale residenziale di recente formazione dove trovano spazio attività commerciali quali MIGROSS, OLD WILDE WEST, TIGOTA', e una stazione di carburanti…., posto a ridosso di via San Giovanni Lupatoto e via Pestrino a ridosso del Canale Giuliari.

Fig. 1 – Fotopiano: in evidenza l'intra-ambito.

2.0 – LO 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.

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 anche se leggermente ad una quota inferiore rispetto alla quota delle principali strade prospicienti, come rilevabile dall'elaborato TAV. 3 – Rilievo topografico stato di fatto.

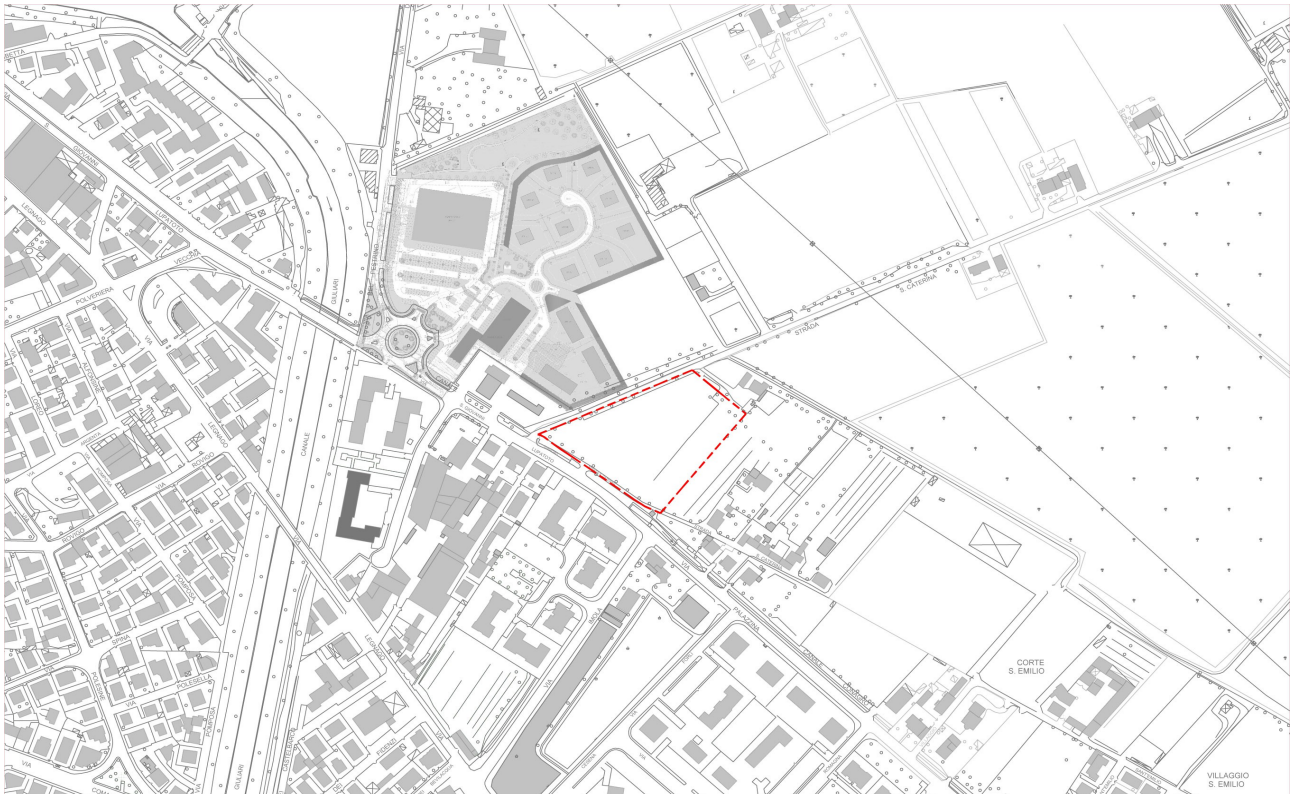

Fig. 2 – Estratto territoriale dell' intra-ambito.

Nello stesso elaborato sono visibili la principale presenza delle reti dei servizi tecnologici quali Energia elettrica, acquedotto, Illuminazione, gas metano, telefonia, mentre la rete della pubblica fognatura si trova a meno di duecento metri dalla stessa, e per questo il progetto di allacciamento di tutte le stesse è stato condiviso con i principali gestori:

- AGSM S.p.A. per energia elettrica, gas metano e illuminazione pubblica;

- Acque Veronesi per l'acquedotto e la rete fognaria;

- Telecom per la rete telefonica.

E' condiviso altresì il progetto di trasformazione dell'area con il Consorzio di Bonifica Veronese in quanto è presente lungo il tratto prospiciente via San Giovanni Lupatoto una condotta della rete consortile interrata, che successivamente devia verso la zona del parco dell'Adige sud.

Essa 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.

Tuttavia con le trasformazioni degli ultimi trent'anni via San Giovanni Lupatoto è divenuta parte della città di Verona e molte aree sono state trasformate fino a giungere all'attuale conformazione di zona periurbana, che comprende anche l'ambito oggetto della presente progettazione. Sull'area nella zona vicina alla corte, è presente un manufatto eterogeneo che risulta adiacente alla linea del futuro ambito di intervento ad est, nell'angolo anche a confine sud. Trattandosi di un elemento provvisionale per animali da cortile, privo di consistenza reale, la proprietà ne prevede la rimozione durante la fase di realizzazione dei lavori.

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.

Infatti la conformazione urbanistica con un marcato segno inclinato dal centro dell'area adiacente, è stata ripresa quale limite di separazione tra la futura zona

edificabile rispetto alla zona dedicata a verde che sarà ceduta al comune di Verona.

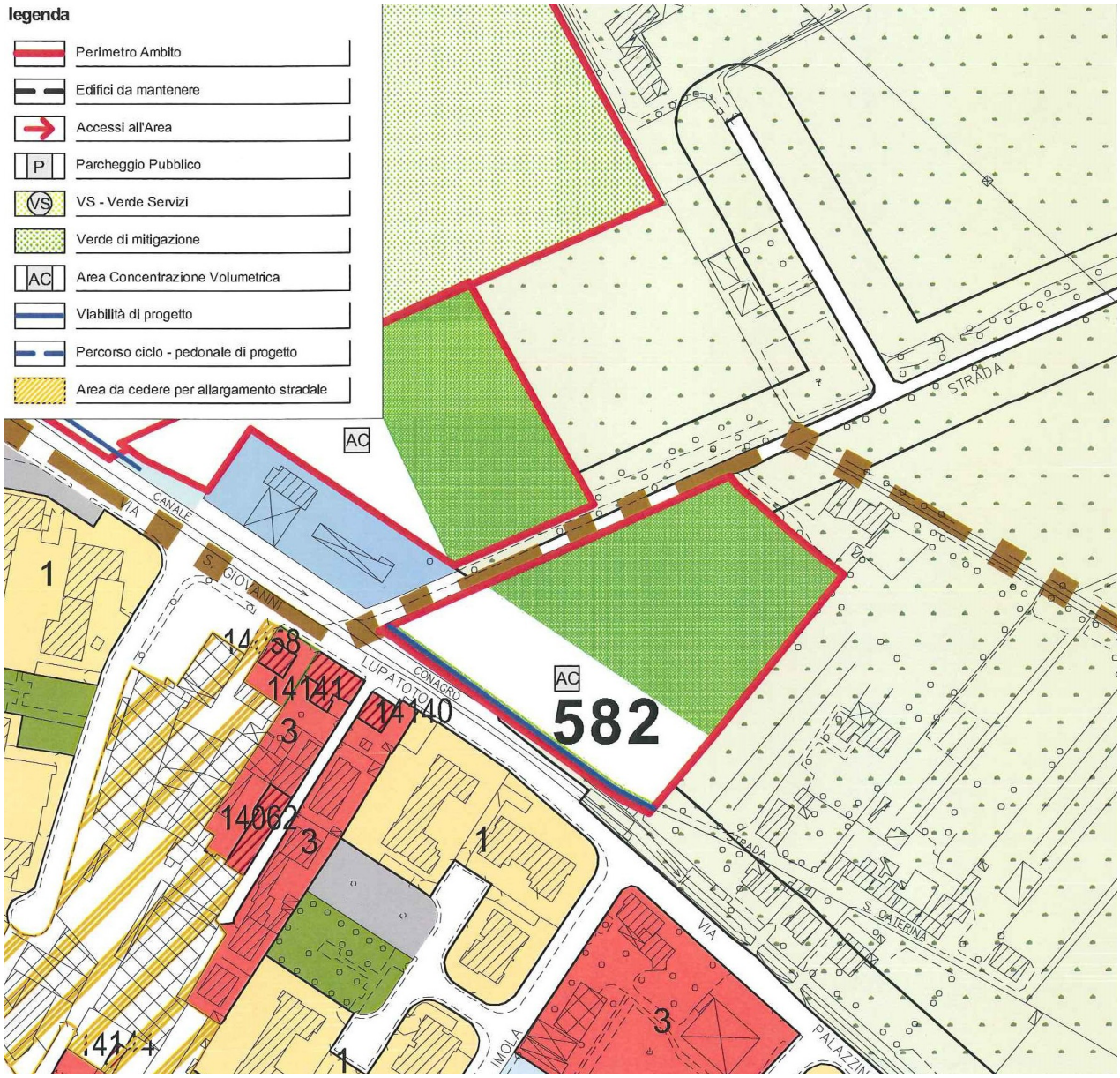

Fig. 3– Estratto TAV 4 e 5 del Piano degli Interventi.

L'intero sistema rappresenta geometricamente la forma di una freccia, la cui punta converge verso i nuclei di edifici presenti in adiacenza a via San Giovanni Lupatoto e attraversati da strada Santa Caterina.

Fig. 4 – Planimetria del progetto.

Il progetto urbanistico prevede la realizzazione di una strada centrale che consentirà l'accesso a 4 delle 7 Unità Minime di Intervento (le altre avranno accesso diretto dalla strada pubblica via Santa Caterina e dalla strada vicinale Santa Caterina).

Unità minima intervento	Superficie Fondiaria	Superficie Utile Lorda	Piani	Densità arborea	Densità arbustiva	Distanza dai confini	Distanza da strade pubbliche	Distanze tra edifici
UMI	MQ	MQ	N°	N°	N°	ML	ML	ML
1 (*)	803	308	2	12	10	5	5	10
2(*)	807	308	2	12	12	5	5	10
3	801	308	2	12	10	5	5	10
4	507	155	2	8	8	5	5	10
5	821	308	2	12	10	5	5	10
6	445	155	2	6	5	5	5	10
7	948	308	2	12	12	5	5	10
MQ.	5132	1.850		74	67			

La tipologia edilizia insediabile, prevede la realizzazione di abitazioni mono, bifamiliari e in linea per ogni singola UMI, e come previsto dalle N.T.A., è data facoltà ai proponenti di poter provvedere all'eventuale aggregazione e unione della U.M.I. 1(*) con la U.M.I. 2(*), costruendo a confine per l'annullamento delle distanze dai confini e tra corpi di fabbrica, prevedendo altresì, oltre alle precedenti, anche la tipologia anche plurifamiliare.

All'interno dell'area la strada di accesso alle unità e all'area verde sarà a doppio senso di marcia, di dimensione adeguata per una carrabilità, ma con velocità ridotta (30 kM/h) e dotata di marciapiedi. È prevista inoltre la realizzazione di parcheggio pubblico a standard (P2) per 291 mq, e di un parcheggio pubblico aggiuntivo (P3) di 56 mq.

Dietro la zona residenziale trova spazio un'ampia zona a verde la cui superficie ammonta a 4.520 mq. al cui interno su accordo con gli uffici preposti è stato condiviso di ricavare un'ampia e recintata area per cani di 750 mq.

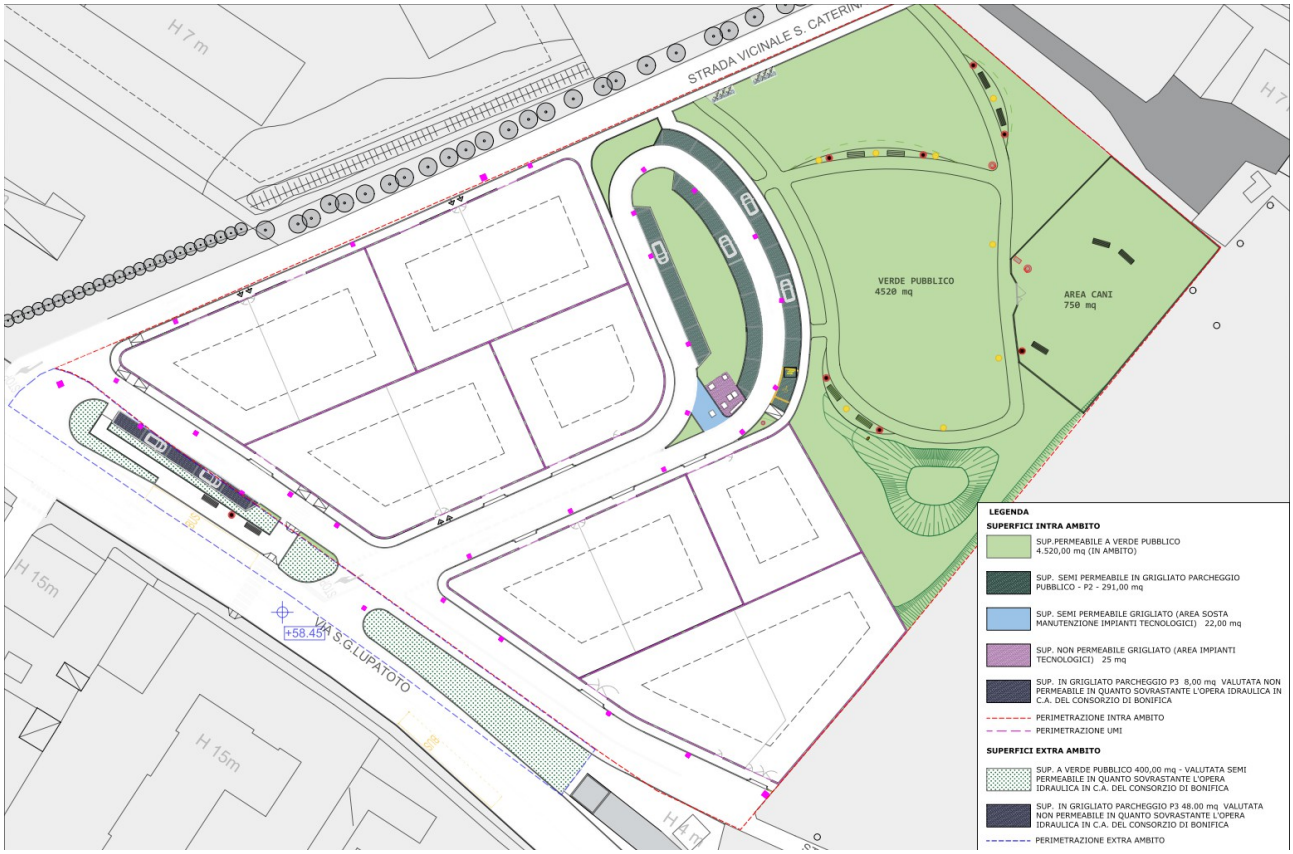

Fig. 5 – Planimetria delle permeabilità.

4.0 LA PROPOSTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

La proposta progettuale su di un'area di oltre 12.000 mq. prevede la realizzazione di differenti opere di urbanizzazione. Più precisamente lungo i confini adiacenti alla strada: 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.

La 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.

Un ampio parcheggio pubblico a standard P2 pari a mq 291 è stato previsto alla fine della nuova strada di accesso in prossimità dell'area a verde, che consentirà la sosta ai frequentatori della stessa e dell'area cani. Esso garantirà il rispetto dello standard previsto in 1 mq/100 mq di SUL: 1850/100x1 = 185 mq. e consentirà anche l'utilizzo ai residenti e dei loro ospiti per la parte eccedente al minimo di normativa.

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

Dovrà essere realizzata le rete delle fognature acque nere in quanto non presente in prossimità dell'area e pertanto si provvederà alla costruzione con il sistema a pompa di rilancio, per sopperire la distanza e soprattutto il superamento della rete di scolo del Consorzio di Bonifica che scorre interrata e parallela lungo via San Giovanni Lupatoto.

4.1 LA PROPOSTA DELL'AREA VERDE

L'area verde 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 circa il 37% dell'area complessiva.

Con l'occasione dell'intervento proposto si provvederà al riordino della porzione di area che separa via San Giovanni Lupatoto e via Santa Caterina, attualmente sottoutilizzata e degradata. La nuova soluzione prevede l'organizzazione di una parte a parcheggi (come richiesto dalla Circoscrizione V^), la ricollocazione della fermata dei bus (come richiesto dall'ATV), la riqualificazione del marciapiede e la posa di alcuni alberi per migliorarne il decoro (come accordato con la Direzione

Strade e Giardini) e la riqualificazione del tratto stradale retrostante per garantire un sistema viabilistico a rotazione tra via San Giovanni Lupatoto e strada vicinale Santa Caterina con la futura strada di accesso all'area verde (come accordato con la Direzione Mobilità e Traffico).

Fig. 6 – Planimetria dell'area verde pubblico.

Come visibile dagli elaborati grafici, a separazione delle due aree e per tutta la lunghezza delle stesse sarà realizzato un marciapiede, dal quale si potrà accedere direttamente all'area verde.

L'area verde risulterà priva di chiusure, attraverso due percorsi pedonali posti alle estremità e che rappresenteranno i punti di inizio e fine del percorso stesso che da un punto di vista altimetrico raccorderà le due principali quote di riferimento:

la strada e la parte centrale della zona a verde, che tra loro presenteranno un dislivello di un metro.

Infatti dalla quota stradale preesistente pari a +58,62 s.l.m., si scenderà gradualmente fino al piano di campagna attuale dove sarà realizzata la zona dedicata ai cani, posta a +57.63 s.l.m., mentre nell'angolo opposto in corrispondenza del bacino di laminazione si procederà con un parziale sterro atto a raggiungere la quota di +57.10 s.l.m. , che, dalla quota di fondo tubo, pari a +57.60 garantirà un volume d'invaso di circa 60 mc, rispetto ai 40 mc espressamente richiesti.

La manutenzione dell'area verde sarà garantita da un accesso carrabile al marciapiede, la messa in opera di un dissuasore a paletto estraibile e la segnalazione in corrispondenza dello stallo, del divieto di sosta temporaneo atto a garantire il libero passaggio degli operatori e dei mezzi preposti nei giorni ed orari prefissati (come accordato con la Direzione Strade e Giardini).

All'interno dell'area verde, saranno dislocate alcune postazioni attrezzate con arredi lignei per percorsi vita. Questi presidi che rispecchiano la volontà della Circoscrizione e degli abitanti, sono intesi ad generare un impatto positivo sulla qualità della vita degli utenti del parco e ne completano il compendio di attrezzature, comprensivo di panche per la sosta, fontanella e pali per l'illuminazione serale.

L'area inoltre, come precedentemente descritto, al proprio interno individua uno spazio specifico quale zona recintata per i cani di circa 750 mq, anch'essa con alberature, panchine per la sosta, illuminazione serale e fontanella per l'abbeveraggio dei cani.

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

Lungo tali confini sarà posta in opera una recinzione metallica plastificata a maglia romboidale di altezza pari a ml 2.00, con pali metallici per la tensione ad interasse di circa ml. 2.00. L'accesso all'area avverrà sul lato Ovest a mezzo di un cancello a doppia anta, la prima pari a ml. 1.00 per l'accesso pedonale quotidiano, mentre la larghezza complessiva sarà pari a ml. 3.00, ciò consentirà l'accesso ai mezzi d'opera per le manutenzioni. L'elaborato grafico TAV. 8.2 – Progetto del verde ed arredo urbano ne illustra in dettaglio le principali caratteristiche.

Verona, 26 Novembre 2019

IL PROGETTISTA

ING. GIULIO GIAVONI