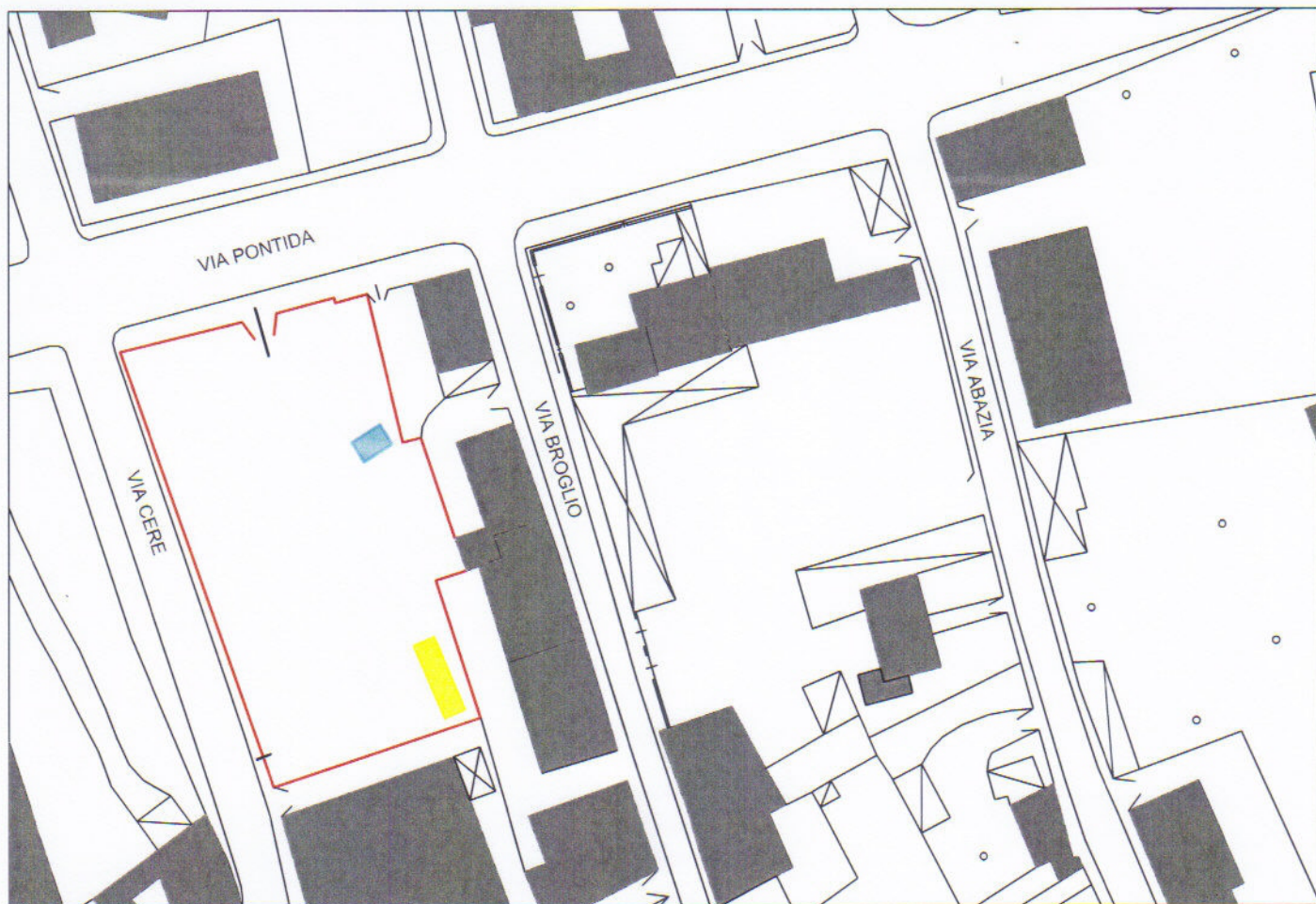




Comune di Verona Provincia di VERONA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVOS.N. 69

C.T. : Fg 160 MM. nn. 29 – 495 – 496 – 500 - 379

OGGETTO :

**PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE
AMBIENTALE**

PROPRIETARI :

Tesini Alessandro
Tesini Roberta
Tesini Nicola

Alessandro Tesini
Roberta Tesini
Nicola Tesini

a r c h i t e t t o

Arch. Marino Pinali

Via A. Guerrieri, 6/a
37137 Verona

Tel. 338 6774732 - Fax 045 952286

email
marino.pinali@gmail.com
marino.pinali@pec.it

TAVOLA

12

DATA :
Aprile 2016

PROPRIETARI :

Alessandro Tesini
Roberta Tesini
Nicola Tesini

ORDINE

IL PROGETTISTA

Marino Pinali
Marino Pinali
n° 93
sezione A
settori architettura
ARCHITETTO

ORDINE

Marino Pinali
Marino Pinali
n° 93
sezione A
settori architettura
ARCHITETTO

PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE OGGETTO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE P.U.A. 69 SCHEDA NORMA 69

1. CONTENUTI DEL PRONTUARIO

Il presente prontuario per la mitigazione ambientale contiene una relazione descrittiva sui potenziali impatti derivanti dall'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo, sulle azioni introdotte in sede progettuale per conseguire le mitigazioni/compensazioni e sugli accorgimenti scelti per ridurre gli impatti nel territorio circostante.

È redatto ai sensi della L.R.V. 11/2004 ed in ottemperanza a quanto riportato negli art. 19 e 20 della medesima riguardanti le previsioni insediative dello sviluppo urbanistico dell'ambito in oggetto; è inoltre parte integrante della documentazione necessaria allegata all'istanza di PUA ai sensi dell'art. 2 del Regolamento Edilizio di Verona.

Risponde ed integra le disposizioni dettate dal "PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE" ed i relativi ALLEGATI N. 1-2-3 del Piano degli Interventi di Verona, adottato con D.C.C. n. 59 del 08/09/2011 ed approvato con D.C.C. n. 91 del 23/12/2011.

Per le disposizioni e le indicazioni relative agli interventi da attuare all'interno del lotto di intervento si rimanda alle NTA del PUA, anch'esso allegato fondamentale per la presentazione dell'istanza.

È da intendersi che le prescrizioni e gli indirizzi contenuti nel Prontuario succitato devono essere recepiti in sede di progettazione del singolo intervento edilizio, anche se non esplicitamente riportati all'interno del presente documento.

2. MODALITÀ OPERATIVE

Le indicazioni riportate si ispirano alla "migliore pratica" o "migliore prassi" suggerite nel Prontuario succitato di cui ci si è avvalsi per la redazione di soluzioni progettuali, urbanistiche ed edilizie conformi alle disposizioni Comunali.

3. CARATTERI GENERALI DEI PUA

Secondo la disciplina dettata dal PI, un Piano Urbanistico deve perseguire i seguenti criteri generali:

- a. La composizione urbanistico/edilizia dell'area di intervento, dovrà essere concepita e inserita armonicamente nell'ambiente e nel paesaggio circostante;
- b. Visto il particolare pregio storico e paesaggistico dell'area, nell'ambito di intervento si dovranno prevedere idonee misure di mitigazione ambientale attraverso l'utilizzo di vegetazione arborea arbustiva adeguata e storicamente legata al territorio veronese.

4. L'ATTUAZIONE DEL PUA

a. L'area di intervento

L'area oggetto del presente PUA è caratterizzata da una zona ad edificazione oramai consolidata, caratterizzata da una vegetazione spontanea, non curata.

L'area, di superficie di 2030,00 mq, collocata a breve distanza dalla Basilica di San Zeno, è delimitata rispettivamente a Sud da vicolo Cere, a Nord dal cinema Fiume e ad Ovest con via Pontida.

Il terreno è caratterizzato da un andamento regolare, senza particolari asperità o salti di quota, salvo che per una lieve pendenza che da Nord a Sud.

L'area di intervento è suddivisa in cinque mappali: i mappali distinti al Fg 160 MM.nn. 29 – 495 – 496 – 500 – 379.

Il mappale 29 ad oggi ospita un manufatto metallico di tipo mobile ed il mn. 379 è costituito da un piccolo edificio in muratura che andrà demolito.

Le aree circostanti presentano un'edificazione abbastanza consolidata, con caratteri architettonici ed un assetto urbanistico ben definiti. L'area confinante posta a Nord è appunto uno storico cinema denominato Fiume. La vegetazione dell'area circostante all'intervento è varia: da alberi di piccola e media grandezza e qualche albero da frutto.

L'area non ancora edificata presenta una vegetazione spontanea, composta principalmente da qualche arbusto e da rovi: si trattava infatti di una area in precedenza adibita a parcheggio privato.

b. Il progetto

Il progetto del Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di un insediamento residenziale (U1 abitativo) di 1562 mq di SUL (caratura stabilita dalla scheda di norma redatta dal Comune di Verona per l'area in oggetto). L'insediamento sarà composto da un unico lotto al cui interno potranno essere realizzate alcuni appartamenti.

L'accesso all'area di progetto avverrà esclusivamente da Vicolo Cere: per quanto riguarda il traffico viario l'unico accesso carrabile (preesistente) permetterà l'accesso dei veicoli in ad un parcheggio pubblico, mentre da Vicolo Cere ci sarà un accesso carraio nuovo per accedere a delle autorimesse private interrate. Per il traffico pedonale, si fruirà dei due accessi preesistenti (uno pubblico su Via Pontida) ed uno privato su Vicolo Cere.

L'accesso alle abitazioni private è previsto da vicolo Cere.

c. Il progetto ed il territorio

I potenziali impatti, che possono verificarsi nel territorio a seguito della realizzazione del PUA, sono riassunti ai seguenti punti:

- Diminuzione della superficie impermeabile di asfalto e non edificata;
- Modificazione dell'andamento del suolo e conseguente modificazione del sistema di circolazione dell'acqua piovana in superficie;
- Diminuzione della permeabilità complessiva dell'area;
- Aumento della richiesta energetica per le nuove utenze.

5. LE AZIONI PROGETTUALI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Premesso che l'area oggetto del PUA si presenta con una superficie limitata, vengono definiti ed elencati i temi di progetto nel campo della mitigazione ambientale:

- a. La **compensazione**, che interessa il rapporto tra l'insediamento di progetto ed il territorio comunale;
- b. La **mitigazione**, intesa nella sua accezione più ampia come l'insieme delle misure atte non tanto a nascondere o mascherare ma quanto a sedimentare il legame tra il progetto, la nuova volumetria e le aree confinanti e limitrofe;
- c. La **viabilità**;
- d. Il **trattamento delle acque**, che riguarda le modifiche apportate al suolo ed il rapporto con il tema dell'allontanamento delle acque piovane;
- e. L'**impatto acustico**, l'**inquinamento luminoso ed elettromagnetico**, considerati sia come inquinamento indotto dalle trasformazioni apportate all'area che come inquinamento proveniente dalle aree circostanti;
- f. L'**efficienza energetica**, intesa come insieme di indicazioni, suggerite anche dalla normativa vigente, per ridurre l'impatto dei nuovi organismi sul territorio.

a. LA COMPENSAZIONE

Il consolidamento, ove possibile, del verde esistente concretizzato con il consolidamento di buona parte dell'esistente siepe in lauro ed il mantenimento di due magnolie, un cipresso ed un tiglio è stato concepito proprio nell'ottica di un miglioramento della qualità complessiva dei luoghi.

La scelta progettuale di localizzare uno strato di terreno di spessore pari a cm 15, localizzato sopra una parte del vano interrato, è rivolta alla possibilità di piantumare alberature di

media-piccola dimensione nei giardini privati delle abitazioni. Un'altra porzione del terreno (VM 1 e VM2) sarà di verde profondo quindi idoneo ad ospitare alberature di alto fusto (vedi Tav. 7).

b. LA MITIGAZIONE

Un fattore rilevante in fase di realizzazione di ogni Piano Urbanistico Attuativo è il tema del rapporto tra il progetto, la nuova costruzione e l'ambiente circostante, che sia antropizzato o naturale. Vi è dunque la necessità di prevedere adeguate forme di mitigazione al fine di integrare il nuovo intervento all'esistente ed uniformarlo ad esso con coerenza.

L'area oggetto di scheda norma, ad oggi già edificata e di modeste dimensioni, presenta due spazi verdi con alcune alberature esistenti. La scelta delle nuove essenze arboree da piantumare è stata operata sia in relazione alle essenze esistenti in zona, sia alle specie arboree caratteristiche della provincia di Verona. Non sono state tralasciate valutazioni sul tema del mutamento delle chiome nelle varie stagioni, alla caducità delle stesse e alle altezze massime raggiungibili dalle nuove piantumazioni.

In particolar modo si suggeriscono le seguenti essenze arboree:

Ulivo, Carpino bianco, Corniolo, Acero giapponese, Melograno, Corbezzolo, Agrifoglio, Sofora, Tamerice, Lagerstroemia, Tasso, Tuia, Tuia cinese.

Per quanto riguarda invece le scelte delle essenze arbustive si suggeriscono le seguenti:

Buddleia, Nocciolo, Sanguinello, Biancospino, Lillà, Lantana, Bosso, Maggiociondolo, Camelia, Lavanda, Clerodendro, Peonia, Ginestra, Deutzia, Lauroceraso, Euonimo, Forsizia, Rododendri, Azalee, Ibisco, Spirea, Ortensia, Viburno, Iperico, Veigela, Gelsomino, Nandina.

Si ricorda che una lista precisa delle essenze permesse e di quelle la cui piantumazione è vietata è presentata all'art. 42, comma 1 del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del Comune di Verona.

Si ricorda che la presenza di vegetazione arborea e arbustiva lungo le strade dovrà rispettare le indicazioni del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 459/92) che pone limitazioni riguardo alla distanza dal sedime stradale.

c. LA VIABILITÀ

Come da indicazioni contenute nella scheda norma n. 69, redatta dal Comune di Verona,

- utilizzo di pavimentazioni da esterni e debitamente resistenti alle intemperie e agli agenti atmosferici e di adeguata permeabilità

- installazione di adeguate fonti di illuminazione lungo il parcheggio, posizionate a distanza regolare.

d. IL TRATTAMENTO DELLE ACQUE

La modifica del terreno, necessaria per la realizzazione della nuova volumetria, e la parziale valutazione impermeabilizzante del suolo rendono necessaria e prioritaria un'adeguata valutazione e successiva risoluzione del tema dell'allontanamento delle acque meteoriche.

Si deve quindi progettare un adeguato ma soprattutto efficace sistema di smaltimento, anche in situazioni di forti precipitazioni. Oltre alle necessarie misure di raccolta delle acque nello strato vegetale posizionato al di sopra del piano interrato, e nel verde profondo si dovrà valutare accuratamente e predisporre i necessari sistemi di caditoie e di gronde per quanto riguarda le coperture del nuovo volume da realizzare e nel parcheggio pubblico.

In sede di progettazione di quest'ultimo sarà inoltre necessario considerare i seguenti criteri:

- ridurre, per quanto possibile, le aree impermeabili;

- favorire l'installazione di dispositivi di accumulo delle acque meteoriche per successivi usi domestici non potabili (impianti tecnologici, giardini, orti, ecc.).

e. IMPATTO ACUSTICO, INQUINAMENTO LUMINOSO ED ELETTROMAGNETICO

Impatto acustico

Dal nuovo intervento si può dedurre che, in termini di inquinamento acustico, ci sarà un impatto molto limitato sull'area confinante.

Si prevede un inquinamento molto limitato nell'ambito di vicolo Cere. La realizzazione di un parcheggio privato interrato comporterà un leggero aumento del flusso di traffico lungo il vicolo, con un leggero aumento dell'inquinamento acustico, anche se rimarrà sempre molto limitato vista la bassa velocità alla quale i mezzi dovranno muoversi.

Un'ulteriore fonte di inquinamento potrà provenire dall'uso dei giardini privati sul retro delle abitazioni. Tale forma di inquinamento, comunque limitato sia per il ridotto numero di abitanti previsti sia per la ridotta importanza e quindi affluenza di persone del percorso pedonale, verrà comunque attenuata dalle alberature ed essenze arbustizie che saranno piantumate nei giardini stessi.

Inquinamento luminoso

Il PUA prevede l'installazione di fonti luminose: una nell'area verde adiacente il parcheggio e due nell'area di parcheggio.

Tali lampade dovranno essere previste a basso consumo energetico, per ridurre sia l'inquinamento luminoso che il consumo di energia durante le ore notturne. Si suggerisce l'installazione di un programma per la modulazione dell'intensità luminosa in funzione delle fasce orarie.

Inquinamento elettromagnetico

Tutte le linee elettriche e di telecomunicazione, necessarie ad effettuare i dovuti collegamenti nell'intervento, verranno interrate.

f. EFFICIENZA ENERGETICA

Per quanto riguarda il contenimento dei consumi ed il raggiungimento dell'efficienza energetica dei nuovi edifici, si suggerisce, in fase di redazione dei progetti, di fare riferimento al "PRONTUARIO PER LA QUALITÀ ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE", allegato al Piano degli Interventi del Comune di Verona.

In esso viene puntualmente ed accuratamente trattato il tema dei consumi energetici e del consumo di energia.