

studio di architettura
Dott. Arch. **GABRIELE PROVOLO**

Tel./Fax 045-977002

Via Unita'd'Italia 355/b - 37132 VERONA

e_mail: studioprovolotiscalinet.it

COSTRUZIONE	P.U.A. PIANO CASA MATTOZZE L.R. n.13/2011 art.6 commi 2 bis-ter PER LA DEMOLIZIONE DEL FABBRICATO ESISTENTE "EX SCUOLA ELEMENTARE CASTIGLIONE" E COSTRUZIONE DI NUOVI EDIFICI ABITATIVI, PER DELLA DITTA "GARONZI s.r.l."	DATA 08 - 10 - 12 08 - 01 - 13
OGGETTO	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	TAV. 7
il progettista il dir. lavori il costruttore il proprietario _____		

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

A seguito della Variante Urbanistica al P.R.G. n. 321, approvata con D.C.C. n. 20 del 31.03.11 che ha attribuito la destinazione d'uso residenziale a quella che prima era un'area scolastica, disciplina confermata e recepita dal P.I. approvato con D.C.C. n. 91 del 23.12.2011.

La Scheda Norma, specifica di quest'area, ed allegata alla D.C.C. sopra citata, riporta le seguenti indicazioni e prescrizioni:

- ***destinazioni d'uso ammesse***: residenziale
- ***volume edificabile***: esistente con aumento della volumetria dell'immobile fino al 10% della stessa
- ***altezza massima del fabbricato***: 8.00 metri
- ***per quanto non specificato***: valgono i disposti di cui alla Zona 14, sottozona "a" delle N.T.A. del P.R.G.

A seguito dell'entrata in vigore della L.R. 14/2009 ed in particolare dei commi 2 bis e 2 ter dell'art. 9 (come modificato dalla L.R. 31/2011), la possibilità di applicare il "Piano Casa", nel caso in fattispecie, è subordinato all'approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

Con Nota congiunta prot. N. 113393 del 17.05.2012 gli Uffici Edilizia Privata e Urbanistica, rispondevano alla richiesta di parere preventivo della Garonzi s.r.l. in ordine alla necessità o meno del PUA, relativamente all'applicabilità del Piano Casa all'edificio in esame. Venne stabilito che l'applicabilità della L.R. 14/2009 in merito all'ampliamento consentito, è subordinata alla "previa approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo".

AMBITO D'INTERVENTO

Trattasi di un'area con soprastante vecchio edificio scolastico, alienato dal Comune di Verona, con asta pubblica.

L'area ha una superficie catastale di mq. 3.540. La superficie reale derivante da rilievo strumentale è invece di mq. 3.133.

L'area è posta in fregio a Via Mattozze e con essa è raccordata per tutto il fronte tramite una scarpata alberata.

Trattasi di una scarpata naturale costituente l'antico terrazzamento alluvionale del fiume Adige. Essa è completamente alberata con piante spontanee d'alto fusto di pseudo acacia (robinia), ailantus (ailanto), sambuco.

La Tavola del P.I. n. 3-1-3 – ECOLOGIA, individua detta scarpata alberata, come “filari alberati in territorio aperto” art. 58, comma 7, lettera e). Essa verrà mantenuta nello stato naturale in cui si trova.

Mediamente, il dislivello del “terrazzo” e la Via Matozze, è pari a mt. 3.00/3.20.

L'edificio scolastico esistente e quindi i futuri fabbricati, saranno impostati sulla medesima quota di terrazzo, accessibile tramite una rampa posta sul lato nord dell'area. Rampa, questa, con servitù di passo reciproca con l'edificio residenziale attiguo, che completa con pari superficie la “struttura” di accesso alla quota più elevata e pianeggiante del lotto, dove sono ubicati i fabbricati. L'area è ubicata in aperta campagna, nella zona sud/est del Comune, nel nucleo denominato “Matozze”.

STANDARD

L'art. 20 delle N.T.O. del P.I. fissa lo standard per Abitante Teorico, in 200 mc. di volume residenziale lordo.

La dotazione minima di servizi è pari a 30 mq. per abitante teorico.

Nel caso specifico, la dotazione di servizi sarà quindi di: mc. max $1986,99/200 = At\ 9,93$ arrotondati a 10.

A.t. $10 \times 30\ mq. = mq.\ 300,00$.

Parcheggi pubblici: l'art. 14 delle N.T.O. del P.I. fissa in 1 mq/10 mq. SUL (Cu Basso) la dotazione minima di parcheggi pubblici.

Rapportando la volumetria max insediabile alla corrispondente SUL, si ottiene una superficie di: mc. $1986,99/3 = SUL\ mq.\ 662,33$
 $mq.\ 662,33/10 = mq.\ 66,23$.

L'area adibita a parcheggio pubblico, da progetto, è pari a mq. 157,00. Essa è ubicata in fregio a Via Mattozze, e lungo tutto il fronte.

L'unica zona accessibile in quota con la strada.

Conseguentemente, l'area a verde da monetizzare risulta dalla differenza: $mq.\ 300,00 - 157,00 = mq.\ 143,00$.

INFRASTRUTTURE

Come già detto, l'area in oggetto è in aperta campagna e quindi sprovvista di fognatura pubblica. Lo smaltimento delle acque nere, sarà quello che l'Ufficio Ambiente prescriverà in sede di approvazione del progetto edilizio.

La Tav. n. 3, evidenzia che l'area è servita da linee di acquedotto, gas, E.E., I.P., telefono.

Il loro posizionamento e tipologia, sono stati forniti dalle rispetti Aziende erogatrici. Tutte, hanno dichiarato che le reti esistenti a strada, sono sufficienti a supportare l'intervento di ampliamento proposto, senza alcun potenziamento delle stesse (vedi pareri allegati).

VINCOLI

I vincoli di Piano insistenti sull'area in esame sono:

- vincolo art. 27 – Beni paesistici tutelati ai sensi del D.Leg. 42/2004.
- vincoli art. 39 – Invarianti di natura idrologica ed idraulica, fascia di ricarica degli acquiferi.
- vincoli art. 43 – Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.
- vincolo art. 58 – Filari alberati in territorio aperto.
- vincolo allevamenti zootecnici – In prossimità dell'area in oggetto e posto più ad ovest, è presente un allevamento zootecnico della ditta Dalla Ba Emilio, codice ASL n. 091VR325.

Con nota dell'Ufficio Urbanistica prot. N. 198691 del 30.08.12, l'Ufficio in risposta all'istanza prodotta dalla Garonzi s.r.l., ribadiva che a seguito della D.G.R. n. 856 del 15.05.2012

l'area/edificio interessati è da considerarsi "...insediamento esistente" ed il PUA è sottinteso ad "ampliare l'edificio" esistente con l'applicazione della L.R. 14/2009 – L.R. 13/2011.

Per dette motivazioni viene esclusa l'applicabilità delle distanze reciproche da allevamenti zootecnici.

PROGETTO

Premesso tutto quanto sopra, il progetto delle nuove opere di urbanizzazione si concretizza con la realizzazione della sola area a parcheggio lungo tutto il confine di Via Matozze.

La scelta, è piuttosto obbligata in quanto, in quel tratto, Via Matozze è larga poco più di mt. 4,00 con guard-rail continuo (sul suo lato ovest) a protezione della scarpata verso la campagna.

Sul suo lato est, ed usufruendo della parte pianeggiante della proprietà, ove anticamente scorreva un fossato, vengono previsti n. 8 posti auto in linea.

Essi sono interrotti nella parte centrale, da due aiuole “secche” a delimitare e proteggere l’ingresso pedonale della nuova costruzione (vedi particolari in Tav. n. 5). Sul lato nord della proprietà, sulla rampa esistente, verrà invece posizionata la rampa di accesso al piano interrato. Non è previsto l’ascensore (nel vano scale) in quanto, attraverso la rampa esistente, si arriverà alla quota piano terra delle unità, con le autovetture.

Il posizionamento nella scarpata del vano scala, è anche strategico in quanto funge anche da uscita di sicurezza della corsia di manovra del piano interrato che avrà uno sviluppo necessariamente lineare con andamento nord – sud.

La struttura, sarà parzialmente coperta da soletta a quota “terrazzamento”; circa mt. 3,20 rispetto alla Via.

I parcheggi verranno realizzati con massicciata stradale e superiormente finiti con manto bituminoso.

È vero che Via Matozze ha un traffico estremamente limitato di autovetture, ma è strada di campagna, percorsa da grossi mezzi agricoli, talvolta trainanti carichi notevoli. La massicciata stradale e l’asfalto offrono ottime garanzie di tenuta e durabilità.

Le acque meteoriche, vanno convogliate nelle caditoie sifonate e da queste ai pozzi disperdenti.

La segnaletica orizzontale e le aiuole “secche” con acciottolato, completano l’opera.

Il tutto è descritto e quantificato nel Capitolato/Preventivo allegato.

Verona, lì 08 gennaio 2013.

IL PROGETTISTA
(Arch. Gabriele Provolo)
