

dott. Gabriele Provolo
architetto

via unità d'italia, 355/b
37132 verona
tel. - fax 045 977002

ISTANZA DI AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA
Art. 159 comma 1, art. 146 comma 2 del "Codice"

RELAZIONE PAESAGGISTICA
Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 12.12.2005

Richiedente:
GARONZI s.r.l.

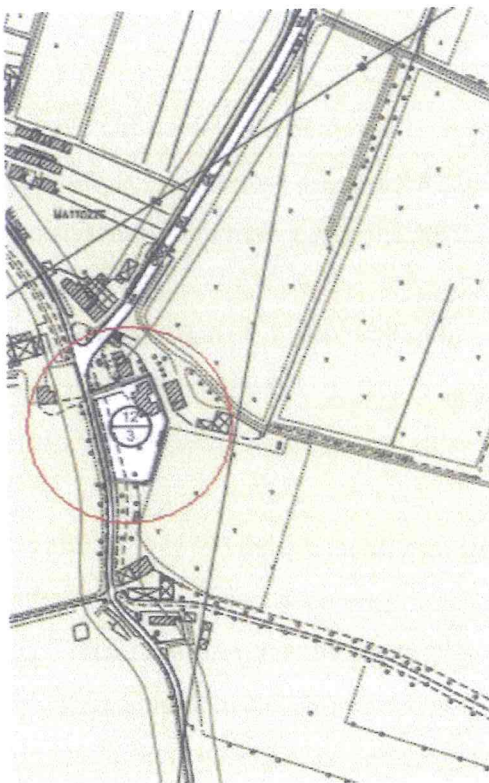
Ubicazione intervento:
Comune: VERONA
Via: MATOZZE n. 75

Tipologia opera / intervento:
"P.U.A. – PIANO CASA MATOZZE" - L.R. 14/09 – L.R. 13/2011.

ORTOFOTO

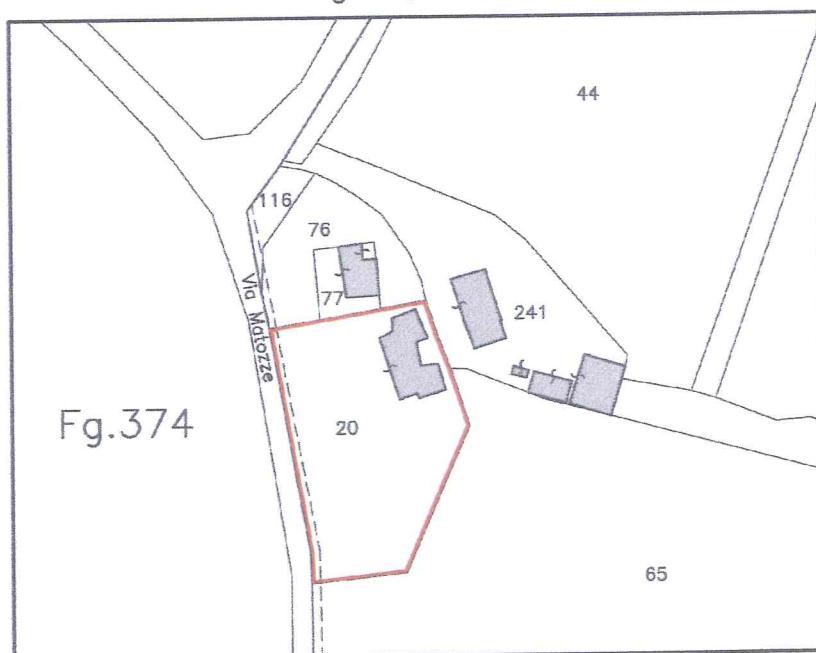


Estratto Piano degli Interventi



COMUNE DI VERONA

Fg. 375, m.n. 20



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.

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".

A – ANALISI DELLO STATO ATTUALE

AMBITO D'INTERVENTO

Trattasi di un'area con soprastante vecchio edificio scolastico in disuso ed 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 Mattozze, 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 “Mattozze”.

B – ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO DI TUTELA/VINCOLI

Il vincolo ambientale della zona è stato imposto con Delibera di Consiglio Regionale n. 578 del 16.10.1987 e così recita: “riconosciuto che si tratta di zone di non comune bellezza sia per la singolarità dell'aspetto vegetazionale e faunistico, sia per la presenza di antiche contrade medioevali, di notevoli costruzioni rurali e di bellissime ville cinquecentesche”.

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.

CONI DI VISUALE FOTOGRAFICA





1



2



3



4



5



6



7



8



9



10

C – DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

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).

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. ⁹8 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.

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, verranno convogliate nelle caditoie sifonate e da queste ai pozzi disperdenti.

La segnaletica orizzontale e le aiuole "secche" con acciottolato, completano l'opera.



VISTA NORD – Stato attuale



VISTA NORD – Stato modificato – Fotorendering

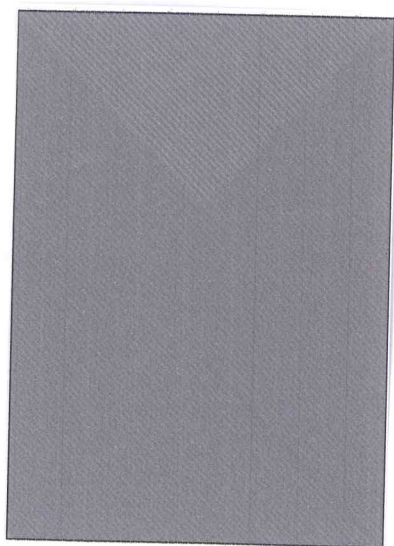


VISTA SUD – Stato attuale

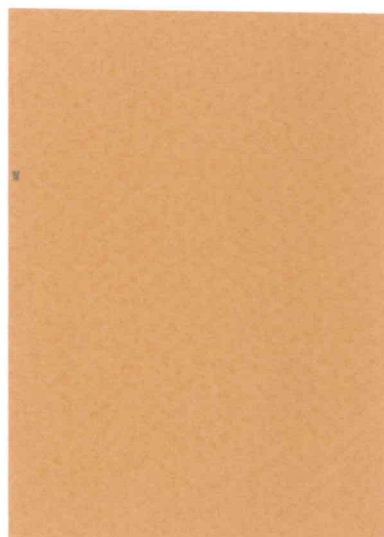


VISTA SUD – Stato modificato – Fotorendering

CAMPIONATURA COLORI VANO SCALE



Parapetti/serramento



Facciata vano scale

FOGNATURE

Essendo Via Matozze, in quel tratto, sprovvista di fognature comunali, la tipologia dell'impianto adottato per gli edifici residenziali, sarà quella prescritta in genere dal Settore Ambiente:

- Trattamento delle acque in fossa Imhoff;
- Dispersione a suolo, con sistema di subirrigazione.

D – ELEMENTI DI COMPATIBILITA' PAESAGGISTICA

Il progetto proposto ad avviso dello scrivente, non creerà disturbo visivo alcuno nella visione d'insieme del tratto paesaggistico agreste nel quale si innesta in quanto:

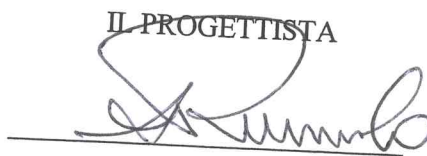
- i nuovi parcheggi lungo la strada, andranno a sostituirsi con il vecchio alveo di un fossato, ora colmo di materiali vari a guisa di "discarica abusiva" (vedi foto);
- essi saranno a quota strada, e la finitura superficiale è in asfaltatura come la strada esistente;
- il muretto di sostegno a monte dei parcheggi, ha una elevazione estremamente contenuta (cm. 60) e in breve tempo verrà ricoperto dalla vegetazione spontanea di sottobosco della scarpata alberata naturale (come edera, more, ecc.).

TIPOLOGIA DEI MATERIALI UTILIZZATI

- Come già detto sopra, i parcheggi saranno asfaltati.
- Il muretto di sostegno sarà in calcestruzzo.
- Il vano scale, incassato nella scarpata, sarà intonacato e dipinto con colori a base di calce sulle tonalità dell'ocra (vedi campionatura).
- L'unico serramento che costituisce l'ingresso al vano scala, sarà in profilati di ferro verniciato grigio antracite, con vetro bronzato.
- Il parapetto a quota solaio di copertura sarà in metallo, a lavorazione semplice e verniciato di grigio antracite.

rona, lì 10 ottobre 2012.

IL PROGETTISTA



gati: tavole progettuali complete di piante, sezioni, prospetti dell'intervento proposto.