

OGGETTO: Piano Urbanistico Attuativo denominato "Polinari Zenari - Moruri" - Scheda Norma n°115

DESTINAZIONE: Residenziale

PROPRIETARI: Polinari Adriana e Zenari Agostino

COMUNE: Verona

LOCALITA' : Moruri

IL COSTRUTTORE

I PROPRIETARI

INQUADRAMENTO



IL PROGETTISTA

IL DIRETTORE DEI LAVORI

Tav. 12

PRONTUARIO DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE

DATA: 01.09.2015

SCALA:

Elaborati grafici redatti secondo le direttive dell'Art.12 "Istanze PUA" del vigente Regolamento Edilizio del comune di Verona, approvato con D.C.C. n.20 del 16 Marzo 2012

Elaborati grafici adeguati alle precisazioni della Conferenza di Servizi del 09.06.2015 come da comunicazione Prot. N.179881 del 22.06.2015 - Ist.Prot.Generale n.127350 del 30.05.2015

TIMBRI RISERVATI AL COMUNE

Menghini Gilberto - ARCHITETTO
Rodella Marco - ARCHITETTO
Benvenuti Antonio - GEOMETRA

contatti di riferimento:
marco.rodella@archiworldpec.it

NOME FILE: PUA Moruri_09.06.15_CS_045

**PRONTUARIO DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE
DEL PUA DENOMINATO “POLINARI ZENARI - MORURI”**

ATO 7 Repertorio 115 MORURI

INDICE:

CAP.1 INTRODUZIONE E INQUADRAMENTO URBANISTICO-TERRITORIALE

CAP.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO

2.1 GENERALITA'

2.2 L'ACCESSO E LA CIRCOLAZIONE

2.3 I SERVIZI

2.4 GLI EDIFICI

2.5 RECINZIONI

2.6 ELEMENTI DI ARREDO

2.7 ELEMENTI DI NATURALITA'

2.8 I PARCHEGGI

CAP.3 CONCLUSIONI E EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DEL P.U.A.

CAP.1 INTRODUZIONE E INQUADRAMENTO URBANISTICO-TERRITORIALE

L'intervento in oggetto è ubicato il località Moruri, in un'area posta a poche decine di metri a monte del centro della frazione, individuato da una piazzetta e da un'adiacente parcheggio.

L'intervento edilizio si colloca all'interno di un'area inserita nel Piano degli Interventi secondo la seguente normativa:

Tavola 1 Vincoli della Pianificazione:

Art.27 Vincolo Paesaggistico, Art.27 Vincolo Corsi d'acqua, Art.30 Vincolo Idrogeologico forestale, Art.31 Vincolo Sismico, Art.43 Vulnerabilità Intrinseca degli acquiferi;

Tavola 2.1 Paesaggio:

Art.57.27 Crinali-Cime-Buffer, Art.57.137 Ambito per la formazione del Parco delle Colline;

Tavola 2.2 Paesaggio:

Art.137 Ambito per la formazione del Parco delle Colline, Art.57.4 Versanti Collinari Lessinei;

Tavola 3.2 Rete Ecologica:

Art.61 Area di connessione Naturalistica/Ambito delle Colline Veronesi

Tavola 4/5 disciplina regolativa-operativa: manifestazione d'interesse n°115

L'area interessata è individuata catastalmente al Fg.17 e comprende i seguenti mappali: 392, 464, 368 e parte del mappale 380, per una superficie reale complessiva pari a 2.975 mq essa è ubicata nella VIII circoscrizione ed è attualmente coltivata a prato mancando i diritti d'impianto per coltivarla a vigneto.

La frazione di Moruri territorialmente, si colloca in una posizione centrale rispetto ad altri nuclei rurali "contrade" che si sono sviluppati lungo la Via Moruri.

Scendendo a valle rispetto alla località di fermata autolinea APT, in direzione sud ovest si incontrano le frazioni denominate Peroni, Duello, Valle, mentre salendo in direzione nord-est verso la chiesa parrocchiale ed il campo sportivo dopo poche centinaia di metri si incontrano le frazioni di Bordelè e Barco, la strada poi prosegue in direzione Magrano. Il punto di ritrovo della piccola frazione è individuato da una piazzetta pavimentata ed alberata, delimitata per una lato da un alto muro di contenimento mentre per l'altro lato da un parcheggio a filo di Via Moruri, adiacenti la piazzetta si trovano un piccolo bar ed un negozio di alimentari, oltre la già citata fermata dell'autobus. Via Moruri in corrispondenza di questa piccola piazza alberata si diparte una piccola stradina che prosegue in direzione sud est, all'intersezione con la via Moruri essa risulta ristretta tra il muro di sostegno della piazza e le case esistenti sul lato opposto. Questa stradina, ramo secondario di Via Moruri consente l'accesso all'area interessata dal piano di lottizzazione che si sviluppa lungo il declivio posto alla sua sinistra che è contenuto da un basso muro in sasso.

Il terreno rispetto alla via Moruri ramo principale è posto ad una quota inferiore di circa 2,5 m.

L'area in oggetto viene quindi delimitata a nord da via Moruri, ramo principale, a sud da Via Moruri ramo 2°, che si trasforma dopo pochi metri in uno stradello bianco ad uso delle abitazioni e della campagna limitrofe, ad est con terreni agricoli di altra proprietà, mentre ad ovest l'area è adiacente ad una piccola porzione di terreno alberata, di altra proprietà la quale risulta come un'area verde posta tra l'area del piano e la piazzetta. Attualmente l'area è lasciata a prato mancando i diritti d'impianto per coltivarla a vigneto. I fabbricati a ridosso di Via Moruri ramo principale sono di recente costruzione e non hanno particolare valenza architettonica o tipologica, anche se alcuni sono compresi nel centro storico minore (art.13), ad eccezione della corte, molto rimaneggiata, di via Moruri n. 40. La zona di Moruri si trova a circa cinquecento metri sul livello del mare e la vegetazione caratteristica è composta da siepi autoctone, da macchie boschive di carpini, roverelle e frassini e, lungo i dolci versanti, dalla presenza di colture agricole diversificate in oliveti, vigneti e ciliegi. Spesso le strade sono bordate da siepi composte soprattutto da essenze autoctone.

La definizione del piano prende atto dell'esigenza di incrementare il tessuto abitativo della frazione, considerando che è stata più volte richiesta, anche dalla Circoscrizione, un'area di sviluppo residenziale, pur contenuta, che possa riqualificare urbanisticamente il nucleo vitale delle frazione necessaria per la sopravvivenza della stessa.

Nelle premesse del Piano Urbanistico Attuativo, tale obiettivo si raggiunge operando su due livelli:

a) organizzativo: assegnando all'area agricola un ruolo di sviluppo e di cerniera tra il tessuto insediativo esistente ad est ed il centro storico a ovest.

Nel progetto, il verde pubblico, ed i percorsi pedonali determinano un'organizzazione dell'insediamento del tipo "aperto" che consente quindi ai frequentatori una circolazione libera (oltre che fluida e protetta dal traffico veicolare di attraversamento).

Mediante tale intervento si vuole realizzare un modello insediativo ed una disposizione spaziale dei fabbricati nel rispetto della tradizione architettonica ed urbanistica dei luoghi in sostanza adattando l'edificato ai dislivelli del terreno collinare.

b) compositivo: consentendo l'edificazione di edifici con caratteristiche di unità formale e tipologica con una corretta concentrazione volumetrica in fabbricati con un numero di piani abitabili in linea con la realtà presente.

CAP.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO

2.1 Generalità

L'intervento prevede l'urbanizzazione di un'area agricola attraverso la costruzione di un'area edificabile a destinazione residenziale articolata lungo Via Moruri ramo 2°, opportunamente ampliata e dotata percorso pedonale.

Il terreno compreso all'interno dell'ambito è disposto lungo un lieve declivio con pendenza verso via Moruri ramo 2°. Saranno necessarie quindi delle modeste movimentazioni del terreno e di riporto per

rendere pianeggiante il terreno in corrispondenza dell'edificato. La disposizione allineata degli edifici lungo l'asse Est-Ovest, privilegia le facciate principali e la disposizione dei vani giorno verso Nord-Sud, in modo da garantire un apporto di illuminazione ottimale. La scelta della disposizione delle tipologie edilizie ha tenuto conto dell'inserimento urbanistico in quello che sarà l'impatto visivo reale che si percepisce percorrendo le vie circostanti all'area. L'allineamento sequenziale e ritmato dei fabbricati, permette di creare diversi coni ottici dove le barriere visive, ossia i fabbricati, non si sovrappongono ma si susseguono in modo regolare e ordinato, lasciando tra gli uni e gli altri spazi sufficienti che permettono di vedere il paesaggio collinare retrostante, tali prospettive sono inoltre assicurate dall'altezza dei fabbricati che non supera i due piani. Gli edifici residenziali, di modeste dimensioni sono delimitati a nord in corrispondenza di via Moruri ramo principale da una fascia di verde di mitigazione, tale fascia risponde alle esigenze di mitigazione dell'impatto del nuovo costruito con il paesaggio agricolo circostante.

2.2 L'accesso e la circolazione

L'accesso sia pedonale che carrabile ai tre lotti avviene direttamente da via Moruri ramo 2°, la quale verrà opportunamente allargata in modo da garantire una viabilità, scorrevole priva di restringimenti.

Il lotto avrà accessi sia pedonali che carrabili, i quali permettono ai veicoli privati di raggiungere i parcheggi sotterranei. L'accesso pedonale a tutta l'area è garantito dal nuovo percorso pedonale fiancheggiato su un unico lato di via Moruri ramo 2° lungo tutta la parte Sud dell'intervento.

2.3 I Servizi

L'area destinata a verde attrezzato è stata concentrata in un'unica zona d Est in adiacenza ad un'area attualmente destinata verde di proprietà privata. Tale area in prossimità del nuovo parcheggio pubblico è facilmente accessibile a tutti gli abitanti della zona, inoltre riqualifica urbanisticamente un terreno che attualmente è incolto e marginale in un punto vitale come è quello della piazza adiacente. I parcheggi di pubblica utilità collocati a ridosso del verde pubblico, si sviluppano a filo strada e sono delimitati verso l'area a verde da un basso muro di contenimento. Tale area si sviluppa con un'unica fila di parcheggi che ospita sei posti auto, uno dei quali è riservato ad autoveicoli muniti di apposito contrassegno per disabili. L'area a parcheggio sarà realizzata in prossimità dell'area verde al fine di valorizzare esteticamente l'area stessa ed evitare un eccessivo surriscaldamento estivo. Infatti gli alberi hanno funzione antinquinamento e barriera acustica oltre che visiva e di arredo.

2.4 Gli edifici

Gli edifici hanno caratteristiche tipologiche e compositive omogenee, di seguito si elencano gli essenziali caratteri costruttivi e di finitura con la precisazione che, ove non diversamente specificato, la trattazione dei componenti edilizi si intende unitaria (per tipologia, materiali e cromatismi) in tutti i corpi di fabbrica.

a) Le murature esterne perimetrali: saranno del tipo a “cassetta” con doppio bimattone forato con interposto uno strato d’isolamento con pannello isolante oppure in “Poroton” portante da 30 cm con cappotto esterno. Le finiture ad intonaco saranno del tipo civile con tinteggiatura a base silossanica oppure con finitura a cappotto, in ogni caso la tinteggiatura sarà di tipo tenue e chiara;

b) I Parapetti: in muratura o con barriere metalliche ad aste verticali/orizzontali, secondo la disposizione evidenziata nei prospetti;

c) Le coperture: saranno realizzate a capanna con due falde o a padiglione con quattro falde, con pendenza non superiore al 35%. Il manto sarà in tegole di cemento e canali di gronda e i tubi pluviali in lamiera preverniciata sagomata o in rame.

d) I contorni delle finestre: I bancali, le soglie delle porte e la copertina dei muretti delle terrazze saranno realizzate con lastre di pietra bianca o similari.

e) I serramenti esterni: impostati a filo interno dei muri, saranno in materiale ligneo ovvero in profili in ferro, trattato con materiali che favoriscano o simulino l'ossidazione. Per il sistema di oscuramento si lascia a discrezione della D.L. la scelta fra scuri o avvolgibili.

2.5 Recinzioni

L'elemento di recinzione, posizionato lungo via Moruri ramo 2°, ripropone la tipologia dell'esistente muro in sasso che dovrà essere demolito per consentire l'allargamento stradale.

Esso sarà costituito da elementi in sasso e avrà dimensioni pari a altezza pari a 1,40 mt e larghezza 30 cm. Mentre le recinzioni lungo gli altri confini, saranno costituite da un muretto in CLS di altezza di cm 50, e da una ringhiera sovrastante in acciaio di altezza cm. 100 le cui caratteristiche saranno perfezionate in sede di presentazione dei P.d.C dei singoli fabbricati; l'altezza totale della recinzione sarà pari a 1,50 mt. Per l'area a verde attrezzato ad uso pubblico è invece stato previsto l'impiego di una semplice rete metallica plastificata a trama romboidale di colore verde con siepe di altezza massima 1,50 mt.

2.6 Elementi di arredo

Data la ridotta dimensione dell'area da destinare a verde pubblico il progetto prevede una sola piccola piazzola volta a favorire la sosta e la socializzazione. Tale piazzola sarà munita di panchina con struttura metallica zincata e schienale e seduta in doghe di legno massello (opportunamente trattato). Inoltre sarà installato un cestone portarifiuti.

2.7 Elementi di naturalità

La parte del territorio protesa a Ovest destinata a verde attrezzato, sarà tenuta a prato e saranno piantumate le necessarie alberature.

Mentre lungo muretto che fiancheggia il parcheggio e lungo il perimetro dell'area verde saranno piantumate delle alberature necessarie per garantire l'ombreggiamento estivo. Un ambiente diversificato e ben strutturato, offrirà la possibilità di usi differenti da parte dei fruitori, si cercherà quindi di creare situazioni ambientali diverse utilizzando macchie di arbusti, siepi ed una scelta di alberi con chioma folta solo nella stagione estiva, in modo da consentire apporti solari invernali. Si preferirà la piantumazione di essenze autoctone e adatte alla situazione climatico-ambientale in cui si inserisce l'intervento. Le essenze autoctone si inseriscono meglio nel paesaggio, sono più resistenti alle avversità climatiche e più accette alla fauna locale.

Si avrà cura di limitare l'impermeabilizzazione del suolo (cemento e asfalto) e ove possibile usare pavimentazioni drenanti.

2.8 Parcheggi

L'area a parcheggio sarà realizzata in prossimità dell'area verde al fine di valorizzarle esteticamente ed evitare un eccessivo surriscaldamento estivo. Gli alberi avranno una funzione antinquinamento, di barriera acustica e visiva oltre che di arredo.

CAP.3 CONCLUSIONI E EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DEL P.U.A.

Dalla realizzazione dell'opera sono attesi effetti positivi sia rispetto alla funzionalità sia rispetto alla complessiva qualità dell'ambiente. Il presente Piano Urbanistico Attuativo consente di creare una nuova scena architettonica che costituisca elemento di sviluppo urbanizzato di un'area che attualmente è lasciata a campagna incolta. La realizzazione di un percorso pedonale continuo lungo il perimetro Sud dell'ambito d'intervento consente di offrire ai cittadini di esplorare nuove vedute di questo territorio collinare sino ad oggi precluse, inoltre favorisce gli spostamenti pedonali per tutta l'area residenziale circostante. La sostituzione di aree oggi prive di colture qualificate e specialistiche e non urbanizzate, con aree a verde piantumato consentono una parziale ma significativa rinaturalizzazione dell'area secondo un sistema vegetazionale del tutto coerente con quello autoctono. Le caratteristiche compositive degli edifici e dell'arredo degli spazi aperti sono condotte ad unità formale dal ricorso a materiali, rapporti geometrici e cromatismi che si armonizzano con l'ambiente circostante. Di converso, sono attentamente evitati coperture a botte, sproporzionati oggetti ed altri elementi che non appartengono alla tradizione costruttiva del luogo. Le alberature saranno opportunamente collocate e scelte con altezza adeguata ad ottenere ombreggiatura ed interruzioni prospettiche atte a favorire attenuazioni delle temperature estive e mitigare la continuità cromatica delle costruzioni. Non si rendono necessarie altre particolari misure di mitigazione d'impatto ambientale.

Le note sopra esposte, sono sufficienti al miglioramento della qualità ambientale e del paesaggio urbano e costituiscono obiettivi primari dell'intervento stesso.

Verona, li

IL PROGETTISTA