

OGGETTO: Piano Urbanistico Attuativo "Bertagnoli e altri" - QUINTO SN119 - VARIANTE

DESTINAZIONE: Residenziale

PROPRIETARI: Grazioli Ruggero, Grazioli Silvano

COMUNE: Verona

LOCALITA': Quinto - Via della Pesciara

IL COSTRUTTORE

I PROPRIETARI

INQUADRAMENTO

IL PROGETTISTA

IL DIRETTORE DEI LAVORI



Tav.12 VAR

PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

DATA: 06/11/2024

SCALA: --

TIMBRI RISERVATI AL COMUNE

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

contatti di riferimento:
marco.rodella@archiworldpec.it

NOME FILE: PUA Quinto_OOUU_VARIANTE_070.pln

PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

Piano Urbanistico Attuativo “Bertagnoli e altri” – QUINTO Scheda Norma 119 – VARIANTE

VARIANTE al PUA “Bertagnoli e altri – Quinto” SN119

CAP.1 - INTRODUZIONE - INQUADRAMENTO URBANISTICO E TERRITORIALE

L'intervento in oggetto riguarda un'area sita nel Comune di Verona in Località Quinto, frazione del Comune di Verona posta in direzione nord-est rispetto al centro storico della stessa, appartenente all'VIII circoscrizione.

Le aree interessate dal piano urbanistico attuativo sono individuate catastalmente al C.T di Verona al Fg.55 mappali n. 1304-1303-1026-986-984-995-1023-983-183-982-993-990 dove l'estensione territoriale reale corrisponde a 8.715mq.

La frazione di Quinto sorge nella zona della bassa Valpantena, una valle che parte da Verona e sale verso i monti Lessini passando da Quinto, Marzana e Grezzana.

La Valpantena è attraversata da un'arteria viabilistica che parte dalle porte di Verona e raggiunge verso nord i paesi di Erbezzo e Bosco Chiesanuova, proprio questa strada nel tratto passante per Quinto prende il nome di Via Valpantena.

Il nucleo di antica origine della frazione di Quinto è individuato nella zona in cui vi è collocata la chiesa, esso sorge ai piedi della collina, sul versante Ovest della Valpantena, tale dorsale divide la Valpantena dalla Valdonega.

La frazione si è così sviluppata rispetto al nucleo storico in direzione est lungo l'asse stradale della Via Valpantena.

Il piano urbanistico attuativo in oggetto si sviluppa su due aree vicine ma non adiacenti, denominate rispettivamente area di intervento 1 e 2 (vedi elaborato grafico n.2 e n.3). Esse risultano separate per pochi metri da una fascia di terreno di altra proprietà non partecipante all'iniziativa.

Le due aree in oggetto sono collocate in un'area defilata rispetto al nucleo di antica origine e sono delimitate da Via della Pesciara che le fiancheggia ad est, dal territorio agricolo che si estende ad ovest verso la collina, e l'edificato urbano esistente che confina a sud e a nord.

Il territorio agricolo circostante rispetto l'ambito d'intervento è caratterizzato da terreni dove le culture prevalenti sono uliveti e vigneti specializzati (DOC Valpolicella zona allargata).

Il tessuto edilizio circostante è a prevalente destinazione residenziale e risulta essere concentrato maggiormente ad est dell'area lungo Via della Pesciara e a sud lungo via Leonardo da Quinto. L'edificazione limitrofa è caratterizzata dalla tipologia di casa a schiera, sviluppate per un'altezza di due

o tre piani fuori terra, le quali risultano essere di recente costruzione e le cui caratteristiche architettoniche non dimostrano particolare pregio.

Allo stato attuale dei luoghi le due aree sono accessibili sia da Via della Pesciara sia, sul retro, attraverso una diramazione di Via Leonardo da Quinto.

La morfologia dell'area d'intervento è caratterizzata da un ambiente di fondovalle prettamente pianeggiante suddiviso in piccoli lotti coltivati a orti con la presenza di qualche filare di vite e di alberi da frutto. Il terreno interessato dall'intervento si trova ad una quota più bassa rispetto a Via della Pesciara, e raccordato con essa mediante una lieve scarpata inerbita.

La definizione del piano prende atto dell'esigenza di espandere il tessuto abitativo di Quinto puntando alla conversione aree agricole poco qualificate in aree urbanizzate con funzioni urbane compatibili alla residenza, volte a migliorare la complessiva qualità dell'insediamento urbano esistente.

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

- **Organizzativo**, assegnando all'area, attualmente agricola, un ruolo di sviluppo necessario alla crescita della frazione di Quinto. Nel progetto, il verde pubblico ed i percorsi pedonali determinano un'organizzazione dell'insediamento "aperto" ai quartieri circostanti e consentono ai frequentatori una circolazione libera (oltre che fluida e protetta dal traffico veicolare di attraversamento). Mediante tale intervento si vuole realizzare un modello insediativo obiettivamente contrapposto a quello diffuso adottato dalla moderna espansione, proponendo un susseguirsi di aree residenziali ordinate, che si distribuiscono fra aree destinate a verde pubblico ed aree a parcheggi pubblici.
- **Compositivo**, consentendo l'edificazione di edifici con caratteristiche di unità formale e tipologica e con una corretta concentrazione volumetrica in fabbricati con un numero di piani abitabili in linea con la realtà presente.

L'ambito del piano è individuato nelle tavole del Piano degli Interventi secondo la seguente normativa:

Tav.1 - Vincoli della Pianificazione

Art.27 Vincolo Paesaggistico

Art.39 Aree di ricarica degli acquiferi

Art.43 Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi

Art.136 D.l.g.s 42/2004 Beni Paesaggistici P.C.R.V n° 578 del 16-10-1987 B.U.R n°73 del 18-12-87

Tav.2.2 - Paesaggio

Art. 57 Unità 5- Ambiti della pianura valliva

Tav.4 e 5 - Disciplina regolativa-operativa

Manifestazione d'interesse n°119 approvata con D.C.C n°91 del 23-12-2011.

CAP.2 – OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO

2.1 Generalità

Le linee guida seguite nella definizione della proposta di piano puntano alla valorizzazione dell'area e delle sue caratteristiche proponendo un'edificazione che si integri con il tessuto edilizio circostante e ricercando la maggiore fruibilità delle aree a servizi previste.

L'intervento prevede la completa urbanizzazione di un'area attualmente agricola attraverso la realizzazione di cinque aree edificabili.

All'interno della geometria delle due aree di progetto verranno realizzati, nell'area a sud due lotti arretrati rispetto Via della Pesciara, in quanto nella parte di terreno che prospetta sulla medesima verrà realizzato il parco pubblico, mentre nell'area a nord verranno realizzati altri tre lotti due dei quali si affaceranno direttamente su Via della Pesciara.

I due lotti posti a sud avranno gli accessi pedonali e carrabili lungo la nuova strada in progetto mentre i rimanenti tre lotti avranno l'accessibilità lungo Via della Pesciara.

In direzione nord-sud le due aree saranno affiancate da un marciapiede e da una pista ciclabile, quest'ultima indicata con apposita segnaletica orizzontale sulla carreggiata esistente; la pista ciclabile percorre entrambi i sensi di marcia di Via della Pesciara, posta in affiancamento da alcuni posti auto ad uso pubblico. La segnaletica così descritta e come riportata sull'elaborato grafico Tav.2 allegato è stata approvata in sede di collaudo delle opere di urbanizzazione con nota prot. n.0387732/2020 del 16.12.2020 trasmessa dall'ufficio Pianificazione e Progettazione Urbanistica di Verona.

Il terreno allo stato di fatto risulta leggermente più basso rispetto alla strada quindi per consentire un agevole accesso ai lotti verrà riportato del terreno in modo da realizzare una situazione pianeggiante, mentre l'area destinata a parco sarà lasciata alla quota attuale per garantire un bacino di laminazione per le acque meteoriche.

La disposizione allineata degli edifici lungo l'asse nord-sud privilegia le facciate principali e la disposizione dei vani giorno verso est, in modo da garantire un apporto di illuminazione naturale 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 antistanti 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 assicurate dall'altezza dei fabbricati che non supera i due piani.

Le aree all'interno delle quali saranno costruiti i fabbricati sono definite, verso Via della Pesciara e verso la campagna retrostante, da fasce di verde di mitigazione.

Tali aree a verde risponderanno alle esigenze di mitigazione dell'impatto del nuovo costruito con il paesaggio agricolo retrostante riportando, invece, a filo strada una parte di vegetazione a ricordo della precedente vista sul paesaggio agricolo.

2.2 L'accesso e la circolazione

L'accesso sia pedonale sia carrabile ai lotti avviene da Via della Pesciara e dalla nuova strada che risulta essere un prolungamento di Via Leonardo da Quinto. La nuova strada e la strada esistente verranno opportunamente sistemate in modo da garantire una viabilità scorrevole priva di restringimenti.

Ciascun lotto avrà uno o più accessi carrabili, i quali permetteranno ai veicoli privati di raggiungere i parcheggi **interrati o al piano terra**.

L'accesso pedonale alle aree di intervento sarà garantito dal marciapiede posizionato su Via della Pesciara che **affiancherà** tutta l'area **ad est, compreso** il parco **pubblico**, proseguendo a sud verso Via Leonardo da Quinto. I marciapiedi larghi 1,50 mt e rialzati di circa 15 cm rispetto alla strada saranno dotati di apposite rampe per l'utilizzo anche da parte di soggetti portatori di "Handicap".

L'eliminazione delle barriere architettoniche e il raggiungimento delle migliori e più diversificate condizioni di mobilità per le persone in termini di sicurezza, autonomia ed integrazione tra spazi pubblici e privati, può ritenersi esaustiva per le finalità del presente piano.

2.3 Le aree destinate a verde

L'area destinata a verde pubblico è stata concentrata in un'unica ampia zona a sud posta in adiacenza a Via della Pesciara.

La scelta di posizionare il parco in questo punto non è casuale ma è dettata dall'esigenza d'avere un'ampia area verde che funge da filtro tra l'edificio esistente e la nuova edificazione, in una zona dove il verde attrezzato è carente.

L'accesso all'area è favorito dalla presenza di alcuni posti macchina ricavati in adiacenza a Via della Pesciara.

Complessivamente il parco pubblico realizza il duplice obiettivo di creare un'area per lo svago e l'aggregazione ma anche di creare uno spazio che ha la funzione di quinta naturale tra gli edifici esistenti e gli edifici della lottizzazione.

Le aree destinate a Verde di Mitigazione poste nelle zone retrostanti e antistanti i fabbricati avranno la funzione di "filtro" che oltre ad ottemperare a quanto previsto dall'art.66 delle N.T.O. svolgeranno la funzione di migliorare il legame tra l'insediamento di progetto e le aree limitrofe integrando e completando gli spazi verdi in cessione al Comune e rappresentando una vera e propria zona di passaggio tra queste e le aree da destinarsi all'edificazione. Tutte le aree verdi saranno sistemate a prato con varietà di graminacee e saranno opportunamente piantumate con essenze arboree e arbustive autoctone idonee alle condizioni climatiche e al tipo di paesaggio all'interno delle quali saranno collocate, con funzione di ombreggiamento e di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano. Nelle aree a standard sono integrati spazi dedicati ad impianti eco-tecnologici per il trattamento delle acque reflue (bacini di fitodepurazione) o opere di mitigazione idraulica, quali bacini di raccolta per la laminazione delle acque piovane.

La progettazione delle aree a verde dovrà riferirsi alle "Norme per la gestione, la salvaguardia e l'incremento dei giardini e del patrimonio verde pubblico" a cura dell'Ufficio Strade e Giardini.

Il numero di alberi e arbusti da piantumare complessivamente è n.262 alberi e n.262 arbusti.

Il verde di mitigazione sarà ripartito nei lotti nel seguente modo: lotti n.1-2, lungo il lato che affaccia sulla nuova strada di accesso e sul lato che prospetta verso il parco pubblico, nei lotti n.3-4 in due zone, lungo Via Della Pesciara e nella parte retrostante verso la campagna, mentre nel lotto n.5 **sui lati nord ed ovest** verso la campagna e lungo il lato verso il lotto n.3.

Essenze arboree (parco pubblico)

Il numero minimo di alberi da mettere a dimora nelle aree verdi pubbliche per opere di urbanizzazione è pari a n.79 specie arboree (vedi Tav.9.c - **documento originale allegato al PUA**).

Specie ed essenze arboree:

- *Cupressus sempervirens* (Cipresso)
- *Corylus colurna* (Nocciolo)
- *Olea Europea* (Ulivo)
- *Liriodendrum tulipifera aureomarginatum* (Liriodendro a foglia marginata)
- *Acer campestre* (Acero campestre)
- *Tilia cordata* (Tiglio selvatico)

Essenze arbustive (parco pubblico)

Il numero minimo di arbusti da mettere a dimora nelle aree per opere di urbanizzazione è pari a n.79 specie arbustive (vedi Tav.9.c - **documento originale allegato al PUA**).

Specie ed essenze arbustive:

- *Syringa vulgaris* (Lillà)
- *Viburnum tinus* (Viburno tino)
- *Punica granatum* (Melograno del fiore)

Le essenze arboree che si propongono per gli spazi privati sono le seguenti:

- *Acer campestre* (Acero campestre)
- *Cercis siliquastrum* (Albero di Giuda)
- *Quercus robur* (Farnia)
- *Alnus aglutinosa* (Ontano nero)
- *Fraxinus ornus* (Orniello)
- *Quercus pubescens* (Roverella)
- *Spartium junceum* (Ginestra comune)
- *Ligustrum vulgare* (Ligustro)
- *Corylus avellana* (Nocciolo)

- *Carpinus betulus* (Carpino bianco)
- *Ostrya carpinifolia* (Carpino nero)
- *Castanea sativa* (Castagno)
- *Laburnum angyroides* (Maggiociondolo)
- *Olea europeae* (Ulivo)
- *Tilia cordata* (Tiglio)

Specie arboree da frutto consigliate:

- Albicocco
- Ciliegio
- Melo
- Pero
- Noce

Le essenze arboree che si propongono per gli spazi privati sono le seguenti:

- *Ilex aquifolium* (Agrifoglio)
- *Crataegus azarolus* (Azzeruolo)
- *Buddleia davidii* (Albero delle farfalle)
- *Crataegus monogyna* (Biancospino)
- *Lonicera sp.* (Caprifoglio)
- *Hedera helix* (Edera)
- *Philadelphus Virginal* (Fior d'Angelo)
- *Euonymus europaeus* (Fusaggine)
- *Ligustrum vulgare* (Ligustro)
- *Prunus spinosa* (Prugnolo)
- *Viburnum tinus* (Viburno)
- *Corylus avellana* (Nocciolo)
- *Sambucus nigra* (Sambuco)
- *Cotinus coggyria* (Scotano)
- *Clematis vitalba* (Vitalba)
- *Rosa selvatica*

E' bene precisare che la presenza di vegetazione arborea e arbustiva lungo le strade dovrà rispettare le indicazioni del Nuovo Codice della strada (D.P.R 495/92) che pone limitazioni riguardo alla distanza dal sedime stradale.

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

pavimentazioni drenanti. Un suolo permeabile permette infatti la captazione diffusa delle acque meteoriche, favorendo la prevenzione di allagamenti e inondazioni.

CAP.3 - CARATTERI EDILIZI

a. Murature esterne

Le murature perimetrali saranno del tipo a “cassetta” con doppio “bimattone” forato con interposto uno strato di materiale isolante oppure in blocchi tipo “Poroton” portante da 25/30 cm con cappotto esterno. Le finiture ad intonaco saranno del tipo civile con tinteggiatura a base silossanica, in ogni caso la tinteggiatura sarà di tinta tenue e chiara.

b. Disposizioni edilizie, caratteristiche delle unità immobiliari, norme igienico sanitarie

Le unità abitative dovranno rispettare quanto previsto dal RE del Comune di Verona.

c. Coperture

Le coperture saranno **piane o** a falde spioventi a capanna o a padiglione, con pendenza non superiore al 35%. Il manto di copertura sarà in tegole di cemento o coppi, **in lamiera o a verde** e i canali di gronda e i canali dei pluviali in lamiera di alluminio preverniciato e sagomato o in rame.

d. Parapetti

Saranno realizzati in muratura o con barriere metalliche ad aste verticali/orizzontali **o in vetro**, secondo la disposizione evidenziata in sede di progettazione nei prospetti dei singoli edifici.

e. Recinzioni

I muri di recinzione sono ammessi ma non potranno avere un'altezza superiore al metro e in ogni caso dovranno essere adeguatamente rifiniti con copertina in pietra e intonaco tinteggiato con colori tenui. Sono ammessi anche altri materiali quali ferro o legno per un'altezza massima non superiore a 1,80 m.

f. Contorni finestre

I davanzali delle finestre, le soglie delle porte e la copertina dei muretti delle terrazze saranno realizzate con lastre di pietra bianca o similare.

g. Serramenti esterni

Impostati a filo interno dei muri **o in mezzeria**, saranno in materiale ligneo oppure in PVC **o alluminio**. Per il sistema di oscuramento si lascia a discrezione del progettista la scelta tra ante di oscuramento o avvolgibili.

h. Ingressi carrabili ai lotti

Gli accessi carrabili ai vari ambiti di edificazione sono individuati nella Tav.2 e risultano elemento vincolante al Piano, fatto salvo lievi modifiche planimetriche di posizionamento che potranno subire variazioni in sede di Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione o dei singoli edifici purché non vengano modificate le quantità di aree di cessione per Standard di verde o parcheggio pubblico. I cancelli dovranno essere muniti di apertura automatica con comando a distanza e indicatore luminoso

secondo la normativa vigente.

i. Smaltimento delle acque meteoriche

Si dovranno realizzare all'interno di ciascun lotto dei pozzi perdenti per la raccolta e lo smaltimento delle acque meteoriche la cui profondità (10 m) è determinata dalla Relazione di compatibilità idraulica allegato DOC 6.b (*documento originale allegato al PUA*) e la relativa integrazione allegato DOC 6.c (*documento originale allegato al PUA*). Per le acque meteoriche esterne ai singoli lotti è prevista la posa di n.2 pozzi perdenti come previsto nella specifica relazione idrogeologica e come indicato nell'elaborato 9H (*documento originale allegato al PUA*).

l. Impianti tecnologici di riscaldamento e raffrescamento

E' consentita l'installazione, a norma di Legge, di corpi per il condizionamento e per il riscaldamento, che dovranno essere occultati e non visibili sulle facciate, sia esterne che interne.

E' consentita l'installazione sulle coperture di antenne per la TV e satellitari; dovranno essere unificate per ciascun complesso edilizio e non poste su tralicci. I relativi particolari degli elementi tecnologici dovranno essere allegati al progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e al permesso di costruire degli edifici.

CAP.4 – EFFETTI CONSEGUENTI ALLA REALIZZAZIONE DEL P.U.A.

Dalla realizzazione dell'opera sono attesi effetti positivi sia rispetto alla funzionalità urbana sia rispetto alla complessiva qualità dell'ambiente.

Il presente Piano Urbanistico Attuativo consente di creare una nuova scena urbana che costituisca elemento di sviluppo urbanizzato di un'area che attualmente è lasciata a campagna incolta.

La realizzazione di nuovi marciapiedi e nuovi sentieri nel verde consente di offrire ai cittadini l'esplorazione di nuove vedute della campagna esistente sino ad oggi precluse, e favorisce gli spostamenti pedonali per tutta l'area residenziale limitrofa.

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 aggetti 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.

Nell'area a verde pubblico verranno conservati, per quanto possibile, i bellissimi ulivi esistenti, che

saranno oggetto di opportune cure da parte di personale specializzato.

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.

I nuovi fabbricati a destinazione residenziale si rapportano con il contesto edificato circostante in modo omogeneo senza mai superare in altezza i fabbricati esistenti, quindi i nuovi fabbricati per le loro modeste dimensioni e per la loro disposizione a ridosso del nucleo già urbanizzato producono un impatto ambientale minimo e una modifica morfologica poco significativa.

Per quanto non esplicitato nella presente descrizione, si rimanda al Regolamento Edilizio e alle NTO del PI del Comune di Verona.