

OGGETTO: Piano Urbanistico Attuativo denominato "Sorelle Dusi - Mizzole" - Scheda Norma n°125

DESTINAZIONE: Residenziale

PROPRIETARI: Dusi Nazarena e Dusi Luciana Maria

COMUNE: Verona

LOCALITA' : Mizzole

IL COSTRUTTORE

I PROPRIETARI

INQUADRAMENTO



IL PROGETTISTA

IL DIRETTORE DEI LAVORI

Tav. 10.a

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E RELAZIONE SUGLI EFFETTI DEL
NUOVO INSEDIAMENTO SULLA VIABILITA' DEL PROGETTO**

DATA: 23.07.2015

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

Elaborato adeguato alle precisazioni della Conferenza di Servizi del 20.05.2015 come da comunicazione N.159177 - Prot.Generale 128 del 03.06.2015

SPAZIO RISERVATO AL COMUNE

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

contatti di riferimento:
marco.rodella@archiworldpec.it

NOME FILE: PUA Mizzole_18.06.15_CS_050

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA E RELAZIONE SUGLI EFFETTI DEL NUOVO
INSEDIAMENTO SULLA VIABILITA' DEL PROGETTO
DEL PUA DENOMINATO "SORELLE DUSI – MIZZOLE"**

ATO 7 Repertorio 125 MIZZOLE

INDICE:

NOTA INTRODUTTIVA - ESPLICATIVA

CAP.1 ELABORATI PROGETTUALI

CAP.2 DEFINIZIONE AMBITO D'INTERVENTO

CAP.3 PARERI PRELIMINARI

3.1 PROPOSTA DI PUA PRESENTATA IN DATA 24.04.2013 CON ISTANZA P.G.119036

3.2 PROPOSTA DI PUA PRESENTATA IN DATA 04.06.2013 CON ISTANZA P.G.154065

CAP.4 PROPOSTA PROGETTUALE

CAP.5 FLESSIBILITA' ART.4, Comma 1, Lett.D)

CAP.6 COERENZA CON LO SCHEMA PROGETTUALE DELLA SCHEDA NORMA E CON LO SCHEMA PROGETTUALE ALLEGATO ALL'ACCORDO

CAP.7 ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL PI

CAP.8 DISEGNO URBANO PROPOSTO

CAP.9 AREA EDIFICABILE E TIPOLOGIA EDILIZIA PROPOSTA

CAP.10 VERIFICA DEI DATI DIMENSIONALI

CAP.11 VERIFICA STANDARDS URBANISTICI

CAP.12 VERIFICCA DEI PARAMETRI ECOLOGICO AMBIENTALI

CAP.13 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, SECONDO QUANTO PREVISTO DALLE INDICAZIONI DI OPERE PUBBLICHE E DI URBANIZZAZIONE DEL COMUNE DI VERONA E DELLE RETI DI SOTTOSERVIZI

13.1 OPERE PUBBLICHE: URBANIZZAZIONI

13.2 OPERE PUBBLICHE: INFRASTRUTTURE A RETE

CAP.14 EFFETTI DEL NUOVO INSEDIAMENTO SULLA MOBILITA' URBANA ESISTENTE

NOTA INTRODUTTIVA - ESPLICATIVA

Il presente PUA, denominato "Sorelle Dusi - Mizzole", è appunto localizzato nella frazione di Mizzole nel Comune di Verona e l'ambito approssimativo di Piano è definito dalla Scheda Norma repertorio n.125 del Piano degli Interventi vigente.

L'area d'intervento, incorniciata morfologicamente dai rilievi dei "Monti Lessini", si trova ai piedi delle colline veronesi dove il rilievo incontra la pianura a ridosso del centro abitato ed è caratterizzata da un ambiente prevalentemente pianeggiante.

La Scheda Norma 125 assegna all'area di Mizzole una ST di 8.650,00 mq con una SUL attribuita di 1.300,00 mq U1-abitativi e un Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) pari a 0,15 SUL / ST.

Il PUA, come da parere preliminare, prevede una ST di 9.483,00 mq, necessaria per attuare completamente la soluzione urbanistica proposta.

L'Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) scenderebbe a 0,14 SUL/ST, ma dato che l'ambito presenta una superficie abbastanza estesa e la frazione di Mizzole risulta essere ampiamente urbanizzata e servita, si propone un aumento della SUL di 100 mq, ai sensi dell'Art.4 delle N.T.O. del P.I. in modo da riequilibrare la ST con la SUL aumentando quest'ultima da 1.300 mq a 1.400 mq. e riportare l'Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) a 0,15 SUL/ST come previsto in origine dalla Scheda Norma.

L'aumento della SUL è del 7,7% < 15% e rientra nei limiti di dimensionamento del PAT per l'ATO 7.

Di pari passo, in accordo con i proprietari dei terreni compresi nella Scheda Norma 115 ATO 7 in località Moruri, è prevista una riduzione della SUL di 100,00 mq nella Scheda Norma 115.

La Scheda Norma 115 assegna all'area di Moruri una ST di 2.416,00 mq con una SUL attribuita di 900,00 mq U1-abitativi e un Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) pari a 0,37 SUL / ST.

Il PUA, riferito alla SN 115, come da parere preliminare, presenterà una ST di 2.975,00 mq e proponendo in concomitanza una riduzione della SUL a 800,00 mq, si otterrà un Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) pari a 0,26 SUL/ST più consono alle caratteristiche morfologiche del sito di Moruri, dove a causa dei confini irregolari, delle presenze edilizie confinanti, dei forti dislivelli e del numero limitato di piani previsti per i nuovi fabbricati, risulta problematico sfruttare pienamente la SUL.

A confermare l'impegno è sottoscritto un atto d'obbligo che subordina il convenzionamento del PUA SN 125 (con incremento di 100,00 mq di SUL) al convenzionamento del PUA SN 115 (con riduzione di 100,00 mq di SUL),

Nell'organizzazione del progetto le tavole di PUA si attengono alla numerazione prevista dalle N.T.O..

CAP.1 ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto di Piano relativamente al P.U.A. di Mizzole è composto dai seguenti elaborati, costituenti la proposta di PUA con progetto preliminare delle opere di urbanizzazione:

1	TAV - 1	ESTRATTI DEL P.I - DEFINIZIONE AMBITO DI INTERVENTO
2	TAV - 2	RAPPRESENTAZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA
3	TAV - 3	PLANIMETRIE CATASTALI CON SOVRAPPOSIZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO
4	TAV - 4.a	CARTOGRAFIA DELLO STATO DI FATTO
5	TAV - 4.b	ANDAMENTO MOBILTA' E SERVIZI ESISTENTI
6	TAV - 5	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE ESISTENTI
7	TAV - 6.a	ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA DELL'INTERVENTO
8	TAV - 6.b	STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA SECONDO QUANTO DISPOSTO DALL'ART.156, COMMA 14 DEL N.T.O. DEL P.I.
9	TAV - 6.c	PROVE DI PERMEABILITA' IN SITO
10	TAV - 7	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO
11	TAV - 8	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE E/O VINCOLARE
12	TAV - 9.a	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE: OPERE STRADALI
13	TAV - 9.b	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE: INDICAZIONI TECNICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE
14	TAV - 9.c.1	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE: PROGETTO DEL VERDE
15	TAV - 9.c.2	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE: PROGETTO DEL VERDE - Sezioni integrative
16	TAV - 9.d	INFRASTRUTTURE A RETE: RETE ACQUE NERE
17	TAV - 9.e	INFRASTRUTTURE A RETE: RETE ACQUEDOTTO

18	TAV - 9.f	INFRASTRUTTURE A RETE: RETE GAS
19	TAV - 9.g	INFRASTRUTTURE A RETE: RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA
20	TAV - 9.h	INFRASTRUTTURE A RETE: RETE ELETTRICA
21	TAV - 9.i	INFRASTRUTTURE A RETE: RETE TELECOM
22	TAV - 9.l	INFRASTRUTTURE A RETE: RETE ACQUE METEORICHE
23	TAV - 9.m	INFRASTRUTTURE A RETE: RETE IRRIGAZIONE VERDE PUBBLICO <i>Comparto Urbanistico A – Repertorio 125 Mizzole</i>
24	TAV - 10.a	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
25	TAV - 10.b	ATTI DI ACQUISTO
26	TAV - 11	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
27	TAV - 12	PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE
28	TAV - 13.a	SCHEMA DI CONVENZIONE
29	TAV - 13.b	ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO
30	TAV - 14.a	CAPITOLATO: OPERE DI URBANIZZAZIONE
31	TAV - 14.b	CAPITOLATO: INFRASTRUTTURE A RETE
32	TAV - 14.c	PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA
33	TAV - 15	SCREENING VINCA

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

CAP.2 DEFINIZIONE AMBITO D'INTEREVENO

I mappali di proprietà che compongono l'ambito d'intervento sono stati correttamente definiti con l'accordo di pianificazione del 06.11.2012 (Atto notarile del 04.12.2012 Rep.269.618) precisando che le variazioni di perimetro rispetto a quanto indicato nella manifestazione d'Interesse, rientrano nel limite del 10% come previsto dalla L.R. n.61 del 27 Giugno 1985 (vedi Tavola n.3) e sono compatibili con quanto previsto dalla Scheda Norma e irrilevanti rispetto alle caratteristiche dimensionali dell'intervento.

MAPPALI OGGETTO DELL'ACCORDO DEL 06.11.2012

N.	Ditte intestate	FOGLIO	MAPPALE	SUP. CATASTALE
1	DUSI NAZARENA	89	88 (Parte)	4.910 mq
			243 (Parte)	378 mq
			286 (parte)	616 mq
2	DUSI LUCIANA MARIA		245 (Parte)	100 mq
			398 (Parte)	2.646 mq
TOTALE				8.650 mq

Si precisa che le superfici catastali non coincidono con le superfici reali rilevate in sede di rilievo topografico, la scheda norma n°125 prevede una ST pari a 8.650 mq, mentre la superficie reale individuata è pari a 9.483 mq come indicato nella tabella precedente. **In seguito al frazionamento del 13.04.2015 i nuovi mappali in proprietà sono così identificati:**

N.	FOGLIO	MAPPALE	SUP. CATASTALE	SUP. REALE
1	DUSI LUCIANA MARIA	448	108 mq	108 mq
		445	1.455 mq	1.455 mq
		444	259 mq	259 mq
		447	1.238 mq	1.238 mq
2	DUSI NAZARENA	443	229 mq	229 mq
		438	134 mq	134 mq
		442	981 mq	981 mq
		437	983 mq	983 mq
		436	1.009 mq	1.009 mq
		441	3.037 mq	3.037 mq
		418	1 mq	1 mq
		419	49 mq	49 mq
TOTALE			9.483 mq	9.483 mq

I mappali sono di proprietà dei sottoscrittori dell'accordo di pianificazione come da atto notarile allegato.

Rispetto alla manifestazione di interesse nella stesura definitiva del PUA pur rimanendo invariato lo sviluppo del perimetro, per una razionalizzazione dell'ambito di intervento (a causa dell'ampliamento della sede stradale in via Nicolini e della realizzazione dei parcheggi lungo la stessa) è stato modificato l'ambito d'intervento e pertanto la superficie passa da 8.650 mq della Scheda Norma ai 9.483 mq dell'attuale PUA.

CAP.3 PARERI PRELIMINARI

3.1 PROPOSTA DI PUA PRESENTATA IN DATA 24.04.2013 CON ISTANZA P.G.119036

L'area oggetto d'intervento è sita in località Mizzole lungo Via Nicolini e Via Danieli, l'attuazione della Scheda Norma prevede la realizzazione di edifici con destinazione residenziale, di massimo due piani fuori terra, per una SUL pari 1.300 mq di cui 520 mq da destinare a ERS. L'ambito del PUA ha un'estensione di 9.483 mq ed è catastalmente individuato al foglio 89 con mappali 88 (parte), 242 (parte), 243 (parte), 245 (parte) e 286 (parte).

Ad una prima analisi della proposta progettuale presentata l'ufficio ha ritenuto opportuno effettuare un sopralluogo per verificare in loco l'allargamento stradale della proposta di PUA, la fattibilità dell'area da destinare a verde pubblico in prossimità della scuola e la morfologia del terreno agricolo caratterizzato da di dislivelli tra i diversi piani di coltivazione, sui quali è prevista la localizzazione dei nuovi lotti.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 23 Maggio 2013 è emersa la necessità di rivedere la soluzione progettuale presentata al fine di risolvere le criticità riscontrate nel progetto che riguardano la previsione di allargamento stradale di Via Danieli, la fruizione e l'accessibilità dell'area destinata a verde pubblico oltre agli "sbancamenti" di terreno previsti per garantire l'accessibilità sia allo spazio pubblico sia ai lotti 1-2-3 lungo via Danieli.

In conseguenza a quanto sopra riportato, con istanza P.G.154065 del 04-06-2013, è stata presentata una nuova soluzione progettuale in sostituzione della precedente.

Dall'analisi urbanistica dell'ambito si rileva:

Tavola 1 del PI, carta dei Vincoli e della pianificazione Territoriale:

l'intero ambito d'intervento è interessato dal vincolo paesaggistico di cui all'art 27 Beni Paesaggistici sottoposti a tutela ai sensi del D.Lgs.4212004 art.136 e P.C.R.V. n 578 del 16/10/1987 B.U.R. n.73 del 18/12/1987. In particolare si evidenzia che la parte dell'ambito sita a Nord risulta interessata dal vincolo paesaggistico corsi d'acqua art.27 e una piccola parte di ambito posta a Sud, prevista in cessione in funzione dell'ampliamento del giardino della scuola, è marginalmente interessata dal Vincolo paesaggistico delle zone boscate;

Tavola 2.2, il Paesaggio:

unità del paesaggio versanti collinari "lessinei", ambito per la formazione del Parco delle Colline (sub-ambito a prevalente destinazione agricola del suolo);

Tavola 3.1, rete ecologica ambiti di interesse Naturalistico Ambientale:

Area di connessione naturalistica - Ambito delle colline di Fondovalle

Rispetto alla compatibilità geologica si rileva che l'area nella parte Nord area idonea all'edificazione art.42 comma 3A), mentre la parte Sud risulta area idonea a condizione per problematiche di versante dovute alla presenza di coltri di terreno sciolto art.42 comma 3B).

3.2 PROPOSTA DI PUA PRESENTATA IN DATA 04.06.2013 CON ISTANZA P.G.154065

Su una Superficie territoriale di mq 9.764 (ST Scheda Norma mq 8.650 incremento pari a 9,5% pari a 1.114 mq) il progetto prevede la realizzazione di 5 edifici residenziali bifamiliari di 2 piani fuori terra per una SUL complessiva di mq 1.300 distribuita lungo Via Danieli e Via Nicollini. È prevista la realizzazione di una "controstrada", parallela al tratto di via Danieli che consente l'accesso al parcheggio, all'area verde pubblica e ai lotti n.1-2.

Gli accessi ai lotti si affacciano sulla sede stradale, il progetto prevede la realizzazione di due edifici bifamiliari destinati a ERS per una SUL complessiva di 520 mq (Lotto 1 e Lotto 5).

Lo standard a parcheggio si attesta in parte a Sud del lotto 1, e nell'area a verde attrezzato in prossimità della scuola con accesso dal nuovo tratto stradale di Via Nicolini, mentre la restante parte viene localizzata come parcheggio tra il 4 e 5 lotto lungo Via Nicolini e in parte lungo la strada, sita tra i lotti 3 e 4, che sarà realizzata per mantenere l'accesso alle aree agricole e agli immobili retrostanti la nuova lottizzazione.

Il progetto prevede inoltre la localizzazione di verde di mitigazione e l'allargamento stradale lungo Via Danleli e Via Nicolini.

Valutazioni preliminari sulla proposta di PUA

Appare migliorativa la scelta di ampliare, rispetto alla prima istanza, la superficie di ambito del PUA in modo da realizzare uno spazio più ampio destinato a verde pubblico e parcheggi in prossimità della scuola elementare con il conseguente slittamento dei lotti verso la parte più pianeggiante. Il tratto di strada di Via Danieli davanti ai lotti 1 e 2, di sezione variabile tra 3,4 e 4,1 m circa è attualmente utilizzata a doppio senso di marcia, si trova ad una quota inferiore rispetto al piano di campagna ed è costeggiata ad Ovest da un muro di contenimento.

Si ritiene condivisibile la realizzazione della "controstrada" per permettere l'accesso ai lotti 1-2 e all'area destinata a verde pubblico in prossimità della scuola elementare, senza alterare le quote del piano di campagna. Questo, allo stesso tempo, consente di migliorare la circolazione a doppio senso di marcia dei veicoli lungo quel tratto di via Danieli.

Come evidenziato nell'analisi urbanistica, rispetto alla compatibilità geologica, l'ambito nella parte Sud risulta area idonea all'edificazione a condizione per problematiche di versante dovute alla presenza di coltri di terreno sciolto (art. 42 comma 36), pertanto eventuali sbancamenti e/o riporti dovranno essere ridotti al minimo e in ogni caso dovranno essere approfonditamente verificate possibili iterazioni con le condizioni di stabilità locale e globale del versante sul quale saranno effettuati i nuovi interventi edificatori. Sul tratto stradale tra il lotto 3 e 4, realizzato per mantenere l'accesso alle aree agricole a agli immobili retrostanti e di sezione pari a 10 m comprensiva di marciapiedi, è prevista anche la localizzazione di un parcheggio.

Sulla base di quanto sopra descritto, considerando che la strada di accesso ai fondi agricoli è funzionale al solo accesso a detti fondi, si ritiene opportuno non realizzare un tratto stradale ma mantenere l'accesso privato della sezione esistente, prevedendo lo spostamento dei parcheggi e degli accessi carrai, ora localizzati lateralmente alla suddetta strada, lungo via Nicolini e lungo il nuovo tratto di via Danieli.

Conseguentemente si ritiene opportuno verificare la localizzazione del verde di mitigazione nella parte retrostante i lotti a salvaguardia del terreno agricolo del versante collinare (art. 137 Parco delle colline Veronesi – Sub ambito a revalente destinazione agricole del suolo).

CAP.4 PROPOSTA PROGETTUALE

La conformazione allungata dell'area interessata dal Piano Urbanistico Attuativo, consente la realizzazione di cinque lotti disposti in successione lungo Via Danieli e Via Nicolini.

La successione consecutiva dei lotti sarà interrotta, dopo i primi tre, da un tratto di strada privato che permetterà l'accesso agli edifici rurali e ai fondi agricoli presenti a Est dell'area stessa. Questo nuovo tratto di strada sarà realizzato in prossimità di uno stradello sterrato esistente.

Nella zona a Sud invece sarà realizzato un nuovo tratto di strada a una corsia a senso unico di marcia, parallela a Via Danieli e separata da essa da un'aiuola spartitraffico, posto ad una quota leggermente più alta rispetto alla strada esistente. Questa nuova strada, innestandosi a Sud con Via Danieli, condurrà al nuovo parcheggio pubblico che sarà realizzato in prossimità dell'area scolastica esistente. Inoltre in quest'area sarà realizzata l'area per lo standard a verde pubblico e l'area in cessione a servizio della scuola.

La scelta di realizzare la nuova strada ad una carreggiata larga 3,50 e affiancata dal marciapiede è stata dettata dall'esigenza di migliorare la viabilità, oggi a doppio senso di marcia, di Via Danieli caratterizzata da una sezione piuttosto ristretta.

Per mantenere le caratteristiche peculiari del luogo è stata integrata nel progetto l'attuale vegetazione presente costituita da due alberi ad alto fusto di cipresso e acero montano contestualizzandoli con una stretta e lunga aiuola spartitraffico che separerà i due tratti di strada a senso contrario.

I cinque lotti previsti avranno l'accesso pedonale e carrabile da Via Nicolini a eccezione dei lotti 3 e 4 quattro che avranno due dei quattro accessi carrabili dal nuovo tratto di strada privata per l'accesso ai fondi agricoli.

La sede stradale di Via Nicolini sarà allargata e dotata di nuovo marciapiede su un unico lato lungo il confine dei lotti.

L'intervento urbanistico proposto, che sarà a totale carico dei proprietari, è di grande utilità pubblica migliorando la percorribilità carrabile e pedonale di queste due strade esistenti.

Le dimensioni finali previste per Via E.Nicolini sarà di 8,50 mt totali, componendosi in dettaglio di 7,00 mt di carreggiata stradale in asfalto, più 1,50 mt di marciapiede posto su un unico lato.

Le aree da destinare a parcheggio sono state individuate in più zone del piano. La prima è stata individuata a Sud in prossimità dell'ampia area verde e della scuola materna comunale. L'area a parcheggio rientrando rispetto a Via Danieli è composta da due file di posti auto realizzati perpendicolarmente tra di loro, i quali potranno ospitare 8 posti auto di dimensioni 2,50 per 5,00 mt più uno per disabili di 3,50 per 5,00 mt.

Saranno individuate inoltre delle ulteriori aree a parcheggio poste lungo Via E.Nicolini per un numero complessivo di 6 posti auto divisi in 2 gruppi di stalli raggruppati a gruppi di tre.

Preso atto del particolare contesto paesaggistico e dalle esigenze locali, nella progettazione dell'area a verde pubblico, per l'assolvimento degli "standards primari", si è preferito individuarla in prossimità della scuola materna comunale, tale area destinata a verde pubblico attrezzato si svilupperà in prossimità del nuovo parcheggio pubblico e sarà collocata sul terreno esistente il quale risulta essere ad una quota superiore alla strada e sostenuta da un muro in sasso esistente alto circa 1,00 ml.

L'accesso pedonale all'area verde avverrà dalla nuova zona del parcheggio in punto in cui il terreno sarà modellato per eliminare il dislivello esistente.

Lungo Via Danieli sarà mantenuto il muro in sasso esistente e l'andamento attuale del terreno, rispettando il più possibile lo stato dei luoghi e limitando al massimo i movimenti terra per la modellazione delle nuove aree in cessione. Tale scelta è stata dettata dalla volontà di conservare le caratteristiche tipologiche dell'area limitando l'impatto con il contesto circostante. A tale scopo, le aree a verde di mitigazione privato all'interno del perimetro dei lotti, saranno individuate a Est lungo il confine con l'area agricola esistente mediante una fascia di verde, larga 7,00 mt, sulla quale insisteranno le diverse specie arboree ed arbustive autoctone dettate dal prontuario di mitigazione ambientale.

Si precisa inoltre che tali nuove opere sono state preventivamente concordate con le figure istituzionali dell'8° Circoscrizione.

CAP.5 FLESSIBILITA' ART.4, Comma 1, Lett.D)

Ai sensi dell'art. 4 delle NTO del PI il PUA **si propone** una variazione degli indici stereometrici della scheda norma, che consiste ***nell'aumento della quota di SUL in misura di 100 mq per un totale complessivo di 1.400 mq di SUL.***

CAP.6 COERENZA CON LO SCHEMA PROGETTUALE DELLA SCHEDA NORMA E CON LO SCHEMA PROGETTUALE ALLEGATO ALL'ACCORDO

Il PUA è conforme allo schema progettuale della scheda norma e con lo schema progettuale allegato all'accordo.

CAP.7 ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL PI

In riferimento al PI vigente per l'ambito di interesse si rileva la presenza delle seguenti indicazioni normative:

Tavola 1 Vincoli della Pianificazione:

Art.27 Vincolo Paesaggistico, Art.27 Vincolo Corsi d'acqua, Art.43 Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi, VINCOLO: 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

Tavola 2.1 Paesaggio:

Art.57 Contesto figurativo, 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. punto 4 Versanti Collinari Lessinei

Tavola 3.2 Rete Ecologica:

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

Tavola 4/5 disciplina regolativa-operativa:

Manifestazione d'interesse n°125 approvata con D.C.C n°91 del 23-12-2011

CAP.8 DISEGNO URBANO PROPOSTO

La soluzione urbanistica proposta prevede la realizzazione di cinque lotti, secondo le indicazioni di piano, disposti a nastro lungo le vie sopraindicate, interrotti dalla strada privata di accesso alle aziende agricole situate nel territorio agricolo retrostante.

I cinque lotti previsti avranno le seguenti superfici fondiari:

	SUP. FONDIARIA	S.U.L.
LOTTO 1	1.010 mq	280 mq (E.R.S.)
LOTTO 2	983 mq	269 mq
LOTTO 3	981 mq	270 mq
LOTTO 4	1.467 mq	341 mq
LOTTO 5	1.455 mq	240 mq (E.R.S.)
TOTALE	5.896 mq	1.400 mq

La superficie fondiaria complessiva è pari a 5.896 mq, l'indice di utilizzazione fondiaria che ne deriva è pari a 0,24 mq/mq.

Secondo il piano la Superficie Utile Lorda da destinare all'edilizia residenziale sovvenzionata è pari al 40% della S.U.L. complessiva, tale S.U.L. sarà concentrata nel lotto 1 e nel lotto 5.

L'edificazione sarà distanziata rispetto al confine Est in modo d'avere una fascia di 7 mt lungo tutto l'ambito d'intervento per una superficie pari a 1.313 mq da destinare a Verde di Mitigazione privato da vincolare.

Tutti gli accessi sia pedonali che carrabili ai lotti saranno posizionati lungo Via Nicolini e lungo la nuova strada parallela a Via Danieli.

Le nuove strade carrabili e gli allargamenti stradali avranno una superficie di 785 mq.

Le aree a parcheggio previste saranno così distribuite: la prima area sarà posizionata a Sud del piano nelle vicinanze della scuola, inoltre alcuni parcheggi saranno individuati una serie di parcheggi in linea lungo via Danieli per una superficie totale complessiva pari a 202 mq.

All'estremità Nord del piano sarà realizzato un passaggio di 3,00 mt con costituzione di servitù di passo per l'accesso ai fondi agricoli.

Il verde in cessione sarà distinto tra verde pubblico attrezzato e verde in cessione a servizio della scuola che ammontano rispettivamente a 810 mt e 1.278 mt.

Lungo Via Danieli e Via Nicolini sul lato a confine con i lotti sarà realizzato il marciapiede il quale avrà una superficie complessiva di 362 mq.

Il piano garantisce la quota del 50% di verde e servizi prevista dalla scheda norma.

La S.U.L. ammissibile consente l'insediamento di 21 abitanti comportando una dotazione minima di standard di 630 mq, che è stata garantita dall'individuazione delle aree a parcheggio e dalla nuova area a verde attrezzato, secondo quanto previsto dalle direttive della Scheda Norma.

Dalla nuova area parcheggio si potrà accedere, attraverso una rampa larga 3,00 mt, ad una spiazza in lieve pendenza con pavimentazione in calcestruzzo, per agevolare l'accesso carrabile alla scuola evitando così che l'accesso avvenga, come succede attualmente, passando sulla sede stradale di via Danieli che oltretutto risulta priva di marciapiede pedonale. In questo modo si eviterà l'attuale intasamento che si viene a creare giornalmente su via Danieli nelle ore di ingresso e uscita dalla scuola soprattutto nei giorni di maltempo. Lungo via Nicolini e Danieli verranno individuate le fermate dei mezzi di trasporto pubblico che collegano la frazione con il centro città, inoltre su tali assi stradali sono già presenti tutti i sotto-servizi di urbanizzazione compresa la rete fognaria.

CAP.9 AREA EDIFICABILE E TIPOLOGIA EDILIZIA PROPOSTA

L'intento del presente piano è di individuare aree di edificazione che consentano la possibilità di progettare un nuovo insediamento con edifici di tipologia bifamiliare disposti ordinatamente con direzione Nord-Sud, il cui affaccio principale sia sulle vie Danieli e Nicolini.

La soluzione urbanistica proposta prevede la realizzazione di cinque fabbricati bifamiliari e/o trifamiliari tutti sviluppati con due piani fuori terra e scantinato interrato, caratterizzati da una semplicità compositiva tipica dell'ambito agricolo specificando che la scelta tipologica dei fabbricati è indicativa e non vincolante.

L'altezza massima degli edifici residenziali prevista non supererà i 7,50 mt di altezza.

Gli edifici saranno realizzati con materiali e tecniche costruttive tali da rendere minimo l'impatto ambientale e basso il consumo energetico.

Il terreno allo stato di fatto nella parte nord in adiacenza con Via Nicolini, risulta più basso rispetto alla strada quindi per consentire l'accesso ai lotti verrà riportato del terreno in modo da realizzare una situazione pianeggiante, mentre nella zona Sud verso la scuola l'andamento del terreno cambia conformazione con una pendenza verso via Danieli che manterrà il medesimo andamento.

I nuovi fabbricati a destinazione residenziale si rapporteranno con il contesto 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.

Tutte le superfici non edificate verranno sistemate a prato con varietà di graminacee e con la piantumazione nell'area a verde primario di essenze arboree ed arbustive autoctone.

CAP.10 VERIFICA DEI DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie reale pari a 8.715 mq.

La S.U.L. con destinazione d'uso residenziale dell'ambito di trasformazione del progetto di PUA è così suddivisa:

N. LOTTO	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	S.U.L.
Lotto n.1	1.010 mq	263	280 mq (E.R.S.)
Lotto n.2	983 mq	224	269 mq
Lotto n.3	981 mq	185	270 mq
Lotto n.4	1.467 mq	317	341 mq
Lotto n.5	1.455 mq	324	240 mq (E.R.S.)
	5.896 mq	1.313 mq	1.400 mq

Le aree pubbliche (o di uso pubblico) previste sono:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE
STRADE E MARCIAPIEDI	1.147 mq
AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO (P2)	202 mq
VERDE PUBBLICO	810 mq
VERDE IN CESSIONE A FAVORE DELLA SCUOLA	1.278 mq
TOTALE	3.437 mq

Altre aree non in cessione previste sono:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE
AREA DI ACCESSO AI FONDI CON SERVITU' DI PASSO	108 mq
STRADA DI ACCESSO AI FONDI AGRICOLI	42 mq
TOTALE	150 mq

La sommatoria delle aree compone l'intero ambito d'intervento:

SF (Superficie Fondiaria) + Superficie aree pubbliche in cessione + Superficie altre aree non in cessione: 5.896 mq + 3.437 mq + 150 mq = 9.483 mq

CAP.11 VERIFICA STANDARD URBANISTICI

La dotazione minima di servizi richiesta ai sensi dell'art. 20 delle NTO del PI è la seguente:

Standard complessivo da rispettare è di 630 mq

(dato da: numero abitanti teorici x 30 mq/ab; SUL / 66,7 = numero di abitanti teorici)

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle N.T.O. del P.I. è pari a 140 mq *(dato da: 1 mq P2 / 10 SUL)*.

Si evince che la dotazione minima di Verde Pubblico Attrezzato richiesta ai sensi dell'art. 20 delle N.T.O. del P.I. è pari a 490 mq *(dato da: standard minimo complessivo – standard a parcheggio P2)*.

Il PUA prevede:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE
AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO (P2)	202 mq
VERDE PUBBLICO	810 mq
TOTALE	1.012 mq

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a 1.012 mq risultano assolvere lo standard minimo complessivo.

Sia la dotazione di superficie da destinare a parcheggio pubblico sia l'area da destinare a verde attrezzato previste nel progetto di PUA risultano assolvere allo standards richiesto.

CAP.12 VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della ST della scheda *norma* ($9.483 \text{ mq} \times 0,5 = 4.742 \text{ mq}$) è così verificata:

DESCRIZIONE		SUPERFICIE
VS	STRADE E MARCIAPIEDI	1.147 mq
	AREE A PARCHEGGIO PUBBLICO (P2)	202 mq
	VERDE PUBBLICO	810 mq
	VERDE IN CESSIONE A FAVORE DELLA SCUOLA	1.278 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE PRIVATO DA VINCOLARE	1.313 mq
TOTALE		4.750 mq

Il progetto del PUA assolve alla quota di VS minima dovuta di 4.742 mq

La permeabilità richiesta, pari al 30% della ST ($30\% \text{ ST: } 9.483 \text{ mq} \times 0,3 = 2.846 \text{ mq}$), è così verificata:

Nelle aree pubbliche e di uso pubblico = 810 mq

Nell'area a servizio della scuola ($1.423 \text{ mq} \times 0,30$) = 384 mq

Nelle aree private e ad uso privato da = 1.772 mq

La superficie permeabile risulta quindi soddisfatta con un totale di 2.966 mq pari a circa il 31% della ST.

La **Da** e la **Dar** richiesta è pari a 3 alberi + 3 arbusti / 100mq ST:

DA: 9.483 mq / 100 x 3 = n° 285 essenze arboree

Dar: 9.483 mq / 100 x 3 = n° 285 essenze arbustive

Il PUA prevede:

N.	VM (verde di mitigazione)	DA (densità arbustiva)	Dar (densità arborea)
Lotto 1	263	31	31
Lotto2	224	30	30
Lotto 3	185	30	30
Lotto 4	317	44	44
Lotto 5	324	44	44
TOTALE	1.313 mq	n. 179	n.179

CAP.13 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE, SECONDO QUANTO PREVISTO DALLE INDICAZIONI DI OPERE PUBBLICHE E DI URBANIZZAZIONE DEL COMUNE DI VERONA E DELLE RETI DI SOTTOSERVIZI

13.1 OPERE PUBBLICHE: URBANIZZAZIONI

a. Caratteristiche dei marciapiedi:

Tutte le parti interne all'ambito destinate a marciapiede saranno realizzate mediante pavimentazione in asfalto, e saranno realizzate secondo la seguente stratigrafia:

- Cordolo in trachite – Dim.15x25 cm
- Manto di usura – Sp.3 cm
- Calcestruzzo con rete metallica – Sp.12 cm
- Sottofondo in stabilizzato – Sp.25 cm
- Terreno di campagna

b. Dimensionamento e frequenza dei passi carrabili (Accessi):

L'immissione (o l'uscita) degli utenti dei passi carrabili sulla carreggiata avverrà tramite idonei varchi, posti a distanza non minore di 20 mt dagli incroci. I passi carrabili dei box privati avranno una larghezza minima di 3,50 mt.

c. Attraversamenti pedonali:

Gli attraversamenti pedonali, saranno evidenziati sulla carreggiata mediante zebraure con strisce bianche parallele alla direzione di marcia dei veicoli, di lunghezza non inferiore a 2,50 mt, la larghezza delle strisce e degli intervalli di 0,50 mt.

d. Parcheggi pubblici (P2):

Tutti i posti auto avranno una dimensione pari a una larghezza di 2,50 mt, e una lunghezza di 5,00 mt, ad esclusione dei posti auto per disabili i quali avranno una larghezza di 3,50 mt necessaria per il raggiungimento della rampa d'accesso ai marciapiedi la quale avrà una pendenza massima del 5%.

Le aree destinate a parcheggio pubblico poste lungo Via Danieli e Via Nicolini avranno la seguente stratigrafia:

- *Manto d'usura – Sp.3 cm;*
- *Binder – Sp.7 cm;*
- *Sottofondo granulare stabilizzato- Sp.15 cm;*
- *Tout-venant – Sp.25 cm;*
- *Terreno di campagna;*

e. Aiuola spartitraffico:

L'aiuola stradale spartitraffico realizzata per separare i due sensi di marcia in prossimità del nuovo parcheggio pubblico sarà così realizzata:

- *Cordolo in cemento – Dim.15x25 cm*
- *Tappeto erboso e/o pacciamatura;*
- *Terra vagliata – Sp.15 cm*
- *Terreno di riporto – Con Sp. Variabile fino a raggiungimento delle quote di profilatura;*
- *Terreno di campagna;*

13.1 OPERE PUBBLICHE: INFRASTRUTTURE A RETE

a. Rete fognatura Nera:

Lungo Via Nicolini è presente una rete di fognatura mista in gres di diametro pari a 250 mm che giunge da nord e prosegue verso sud lungo la predetta Via Nicolini con lo stesso diametro; dall'incrocio con Via Danieli la rete passa da "MISTA" a "NERA". Per poter collegare i futuri lotti lungo Via Nicolini occorrerà realizzare dei semplici allacci mediante tubazione in PVC diametro 160 mm e pozzetto sifone localizzato entro il confine di proprietà privata ma accessibile al pubblico. Per collegare i 2 lotti lungo Via Danieli occorrerà invece realizzare un prolungamento della rete mediante posa di una tubazione in PVC SN 8 e diametro pari a 250 mm. I 2 lotti si collegheranno al nuovo tratto di rete in modo analogo a quello per i lotti lungo Via Nicolini ovvero mediante semplici allacci in PVC di diametro pari a 160 mm e pozzetto sifone localizzato entro il confine di proprietà privata ma accessibile al pubblico. Il funzionamento della rete sarà a gravità, senza ausilio di opere elettromeccaniche.

b. Rete acque meteoriche:

A lato della carreggiata di Via Nicolini (a sud dell'immissione della strada di accesso ai fondi privati ad ovest) e Via Danieli si poseranno delle caditoie ad interdistanza pari a circa 25 metri in grado di raccogliere l'acqua piovana e convogliarla mediante una tubazione in PVC di diametro pari a 160 mm ad una tubazione principale in PVC di diametro pari a 315 mm ad una batteria di 6 pozzi perdenti reciprocamente interconnessi. I pozzi perdenti saranno di diametro pari a 1,5 metri e profondità pari a 10 metri. A monte del primo pozzo perdente sarà posizionato un pozzettone decantatore per permettere la sedimentazione del materiale solido eventualmente presente nell'acqua caduta sul sedime stradale al fine di impedire l'intasamento dei pozzi disperdenti. Lungo il lato ovest dei lotti privati sarà posato uno scatolare in c.a. di dimensioni 1 m x 1,5 m avente funzione di laminare la portata di pioggia generata all'interno dei lotti privati ed in parte dalla nuova rete stradale.

c. Rete acquedotto:

La linea di alimentazione di acqua potabile sarà formata da dei semplici allacci alla rete esistente lungo Via Nicolini e lungo Via Danieli. La prima è caratterizzata da una doppia tubazione in acciaio di diametro pari a 150 mm e 80 mm; ci si collegherà alla tubazione di diametro pari a 80 mm; lungo Via Danieli è presente una tubazione in PEAD di diametro pari a 110 mm.

I vari lotti si collegheranno alla rete mediante una tubazione in PEAD DN 50; l'area verde sarà collegata alla rete esistente mediante una tubazione in PEAD di diametro pari a 50 mm mentre l'idrante sarà collegato mediante una tubazione in PEAD di diametro pari a 90 mm.

d. Rete Metano

La rete del gas metano, al pari di quanto detto precedentemente per la rete acquedotto, sarà costituita da semplici allacci a cura dell'Ente Gestore ed a carico dei vari lottizzanti al momento della richiesta. Tali allacci si collegheranno alle tubazioni di bassa pressione esistenti rispettivamente lungo Via Nicolini (acciaio diametro 125 mm) e lungo Via Danieli (acciaio diametro 100 mm).

e. Rete energia elettrica

In corrispondenza dell'incrocio tra Via Danieli e Via Nicolini è presente un pozzetto con chiusino della linea interrata di bassa tensione; da questo pozzetto ci si collegherà con il nuovo tratto di rete di bassa tensione che si svilupperà lungo Via Nicolini verso nord per circa 160 metri e lungo Via Danieli fino in corrispondenza della nuova area parcheggio per circa 40 metri. Il cavidotto sarà posato lungo il margine ovest della carreggiata stradale e ad intervalli di circa 50 metri saranno posati dei pozzetti 60x60 per il collegamento delle utenze alla rete. Al nuovo tratto di rete si collegheranno i vari lotti.

Le nuove canalizzazioni della rete energia elettrica saranno costituite da n. 3 Tubi in PVC DE 110 per la rete di bassa Tensione. I cavidotti di collegamento ai vari lotti sono costituiti da un tubo unico in PVC DE 110.

f. Rete pubblica illuminazione

La nuova rete pubblica d'illuminazione sarà collegata alla linea esistente in quanto la potenza dei nuovi corpi illuminanti non ha un valore tale da richiedere un potenziamento della linea o la creazione di una nuova con nuovo quadro di comando.

Il progetto prevede di mantenere l'attuale illuminazione pubblica presente lungo Via Nicolini (di relativamente recente realizzazione) e realizzare una nuova linea di lampioni bassi di tipo pedonale lungo la medesima via per garantire l'illuminazione del nuovo marciapiede sul lato ovest (opposto a quello dove sono installati gli attuali corpi illuminanti). I corpi illuminanti citati sono previsti a palo conico in lamiera d'acciaio zincata con un'altezza fuori terra di 4 m con armatura PHILIPS Led Mod. BDS 480 16xECO45 - 1S/756 DW di potenza pari a 30 W, montaggio in testapalo.

Lungo Via Danieli sarà realizzata una nuova carreggiata stradale terminante in un'area parcheggio pubblico. L'illuminazione della carreggiata esistente sarà garantita dai corpi esistenti; i nuovi tratti (carreggiata stradale e parcheggio pubblico) saranno illuminati prevedendo la posa di nuovi lampioni stradali installati a margine della nuova carreggiata, della strada di accesso ai fondi presenti ad ovest e della nuova area parcheggio. I corpi illuminanti sono previsti a palo conico in lamiera d'acciaio zincata con un'altezza fuori terra di 8 m con armatura FIVEP Mod. PHOS Plus 01PO4E4006CHM4 44 led LT-L 350 mA potenza totale 50 W.

Complessivamente si installerà una potenza elettrica pari a 480 W. A fronte di ciò si rende possibile l'alimentazione sfruttando la linea elettrica esistente.

g. Rete telefonica

La nuova rete telefonica andrà a collegarsi in due punti alla rete esistente presente lungo via Nicolini, uno in corrispondenza dell'incrocio con Via Danieli e l'altro a nord dello svincolo della strada di accesso ai fondi privati.

Lo schema di progetto si prevede costituito, in accordo con i tecnici Telecom, da canalizzazione principale di collegamento alla rete esistente nell'incrocio tra Via Danieli e Via Nicolini in 2 tubi corrugati in PVC da 125 mm. La rete poi si svilupperà con un tubo singolo corrugato di diametro pari a 63 mm e da pozzetti prefabbricati in c.a. modulari del tipo carrabile con chiusino in ghisa D400 da 120 x 60 e 60x60 e in ghisa D250 40x40 posizionati al di sotto del piano di calpestio dei futuri marciapiedi (vd tavola grafica per una migliore comprensione). La tubazione che entra in ciascun lotto sarà in HDPE corrugato di diametro pari a 63 mm.

h. Rete irrigazione verde

A servizio dell'aiuola verde lungo Via Danieli si predisporrà un contatore, allacciato all'acquedotto pubblico, collegato ad una centralina a 4 vie in grado di alimentare l'ala gocciolante posata nell'aiuola. Si rimanda alla tavola grafica per una maggiore comprensione.

CAP.14 EFFETTI DEL NUOVO INSEDIAMENTO SULLA MOBILITA' URBANA ESISTENTE

Si ritiene che l'intervento produrrà un miglioramento della viabilità urbana esistente, infatti Via Nicolini è una strada secondaria a scarso traffico ma con carreggiata piuttosto stretta. Il progetto prevedendo la realizzazione di una contro-strada a senso unico di marcia, sulla quale si affacceranno tre passi carrai, migliorerà oltre al transito anche l'immissione in Via Danieli.

Attualmente Via Danieli non presenta particolari criticità per quanto concerne il transito ma comunque il progetto prevede la regolarizzazione della sua larghezza fino ad un totale di 7,00 mt. Inoltre la realizzazione del marciapiede per tutta la lunghezza dell'area d'intervento, con la possibilità di un eventuale futura continuazione, migliorerà anche il transito pedonale conducendo verso Sud alla zona verde pubblico e al parcheggio pubblico.

Il capitolato e il preventivo sommario di spesa per le opere di urbanizzazione (TAV.14.a.1, 14.b.1, 14.c.1) computano un importo totale per opere di urbanizzazione di € 350.077,93.

Verona, li

IL PROGETTISTA

