

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. 12

PRONTUARIO DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE

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

**PRONTUARIO DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE
DEL PUA DENOMINATO "SORELLE DUSI - MIZZOLE"**

ATO 7 Repertorio 125 MIZZOLE

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 NATURALITA'

2.7 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 in località Mizzole del Comune di Verona, in un'area prospiciente a Via Danieli che si trasforma successivamente in Via Emanuele Nicolini. L'area si sviluppa con una geometria allungata, viene delimitata ad est dalle Vie Danieli e Nicolini, a sud dalla scuola elementare pubblica che fa parte del nucleo storico, mentre a nord e ad est si apre verso zone agricole. La morfologia dell'area è caratterizzata da un ambiente di fondovalle, posizionato ai piedi della collina, a carattere agricolo con leggeri dislivelli tra i diversi piani di coltivazione. Le culture prevalenti sono seminativi alternati a vigneti specializzati (doc valpolicella zona allargata).

Le essenze che si rivelano nel contesto sono lungo via Nicolini, qualificate bordure di siepi autoctone e biodiverse, costituite da aceri campestri, prugnoli, sanguinelli, ligustrini, fusaggini e biancospini.

Il tessuto insediativo del contesto edilizio circostante, risulta prevalentemente residenziale, povero di servizi, dove la tipologia edilizia ed i caratteri compositivi degli edifici sono alquanto eterogenei:

dal villino o casa mono-bifamiliare e piccoli blocchi insediativi con altezze variabili da due fino ad un massimo di quattro piani.

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

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

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

Nel progetto, il giardino 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 obbiettivamente 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 a parcheggi pubblici.

b) 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 e in fase di costruzione circostante.

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

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 del PI, 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 del PI, Rete ecologica ambiti di Interesse Naturalistico Ambientale:

Area di connessione naturalistica - Ambito delle colline di Fondovalle

CAP.2 OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO

2.1 Generalità

L'intervento prevede la completa urbanizzazione di un'area attualmente agricola attraverso la costruzione di n. 5 aree edificabili a destinazione residenziale con diverse potenzialità edificatorie articolate lungo le Vie Danieli e Nicolini, opportunamente ampliate e dotate di marciapiede su un unico lato. Il nuovo complesso edilizio sarà organizzato lungo l'asse nord-sud.

Il terreno compreso all'interno dell'ambito è pianeggiante in corrispondenza di Via Emanuele Nicolini, mentre cambia il proprio andamento verso via Danieli, dove si presenta un lieve declivio con pendenza verso la strada.

Saranno necessarie delle modeste movimentazioni del terreno di sterro e di riporto per riportare il terreno pianeggiante al livello di Via Nicolini che attualmente si trova ad una quota inferiore, mentre nella zona di via Danieli sarà necessario intervenire con operazioni sterro.

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 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.

Gli edifici residenziali bifamiliari, di modeste dimensioni sono preceduti da una fascia di verde di mitigazione, larga 7,00 mt, tale fascia risponde alle esigenze di mitigazione dell'impatto del nuovo costruito con il paesaggio agricolo circostante, riportando a filo strada una parte di vegetazione a ricordo della precedente vista sul paesaggio agricolo.

2.2 L'accesso e la circolazione

L'accesso ai lotti sia pedonale che carrabile avviene direttamente dalle vie Danieli e via Nicolini, che verranno opportunamente allargate in modo da garantire una viabilità, scorrevole priva di restringimenti. Ciascun lotto avrà uno o più accessi carrabili, i quali permettono ai veicoli privati di raggiungere i parcheggi sotterranei.

L'accesso pedonale all'area è garantito dal marciapiede posizionato su un unico lato di via Nicolini e via Danieli lungo tutta l'area e termina a Sud dove è previsto il parcheggio pubblico a l'area a verde pubblico.

Per accedere alle aziende agricole situate nel terreno retrostante verrà realizzata un nuovo tratto di strada, e sarà posizionata circa sul sedime di una strada sterrata esistente.

2.3 I Servizi

L'area destinata a verde è stata concentrata in un'unica zona a Sud dell'area d'intervento in adiacenza al giardino della scuola pubblica.

La scelta di posizionare il verde in questo punto non è casuale ma è dettata dall'esigenza d'avere dei giardini pubblici nelle vicinanze della scuola, in modo che essa possa essere sfruttata dagli utenti della medesima. Nella stessa zona sarà creata la nuova area di parcheggio pubblico così da essere di utilità anche per la scuola. Inoltre altri parcheggi saranno realizzati lungo via Nicolini a servizio dell'area residenziale.

Quindi complessivamente i giardini pubblici realizzano il duplice obiettivo quello di dare un'area per il gioco ai bambini della scuola e quello di creare uno spazio d'interruzione tra gli edifici del centro storico e gli edifici della lottizzazione.

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 di 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

La recinzione sulla strada e lungo gli altri confini, sarà costituita da un muretto in CLS di altezza massima di cm 50, e da una ringhiera sovrastante in acciaio colorato a caldo di altezza cm. 100, la cui altezza totale sarà di cm. 150.

2.6 Elementi di naturalità

La punta di territorio protesa verso Sud delimitata da un lato dal giardino della scuola elementare mentre dall'altro dall'area a parcheggio, verrà tenuta a prato e saranno piantumate centralmente le necessarie alberature per garantire l'ombreggiamento dei visitatori. Mentre lungo il marciapiede che fiancheggia la strada e lungo il perimetro del parcheggio saranno previste delle alberature.

Un ambiente diversificato e ben strutturato del verde pubblico, offre 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.

Il nuovo tratto di strada a senso unico di marcia lungo Via Danieli sarà diviso da quello esistente da un'aiuola spartitraffico, la quale sarà finita con telo pacciamante per la posa di arbusti e alcune alberature d'alto fusto per l'ombreggiamento dall'irraggiamento solare.

Si preferirà l'uso di essenze autoctone ed adatte alla situazione climatico-ambientale in cui si inserisce l'intervento. Le essenze autoctone infatti 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.

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

2.7 Parcheggio

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

Dalla nuova area parcheggio si potrà accedere, attraverso una rampa larga 3,00 mt, ad una spiazza in lieve pendenza con pavimentazione in calcestre, 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.

CAP.3 CONCLUSIONI E 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 un marciapiede continuo lungo tutto il perimetro dell'ambito d'intervento consente di offrire ai cittadini di esplorare nuove vedute della campagna esistente sino ad oggi precluse, inoltre favorisce gli spostamenti pedonali per tutta l'area residenziale posta.

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.

Verona, li

IL PROGETTISTA

