

INDICE

RELAZIONE TECNICA

- 1. PREMESSA**
- 2. INQUADRAMENTO GENERALE E FINALITÀ DELLA RICHIESTA**
- 3. DATI DIMENSIONALI E RISPETTO DELLA DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI**
- 4. OPERA PUBBLICA PEREQUATIVA**
- 5. TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E MATERIALI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**
- 6. ACCESSI E VIABILITA' INTERNA**
- 7. SUPERFICI PERMEABILI**
- 8. DENSITA' ARBOREA E ARBUSTIVA**
- 9. LEGGE 13/89, D.M. 236/89 E D.M. 509/2010**
- 10. ELENCO DOCUMENTI**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

RELAZIONE TECNICA

1. PREMESSA

Il Piano urbanistico attuativo denominato "Pua Mattarana" è costituito da tre sezioni specifiche:

- Piano urbanistico attuativo - opere di urbanizzazione
- Schema edilizio fabbricato di progetto
- Opera perequativa contributo di sostenibilità scheda norma 147 ATO 6

La presente relazione si riferisce alla sola parte relativa il Piano urbanistico attuativo demandando la descrizione illustrativa delle altre opere alle specifiche relazioni.

2. INQUADRAMENTO GENERALE E FINALITÀ DELLA RICHIESTA

L'ambito, oggetto della presente richiesta di PUA, è sito nel comune di Verona, loc. San Michele in corrispondenza delle vie Mattarana, Monti Lessini e R. Olivieri. L'ambito è identificato catastalmente al Comune di Verona al foglio 230, mapp.li 246 (mq 6.669,00) e 281 (mq 4.683,00) per una superficie complessiva di mq 11.352,00.

La superficie territoriale reale, in riferimento al rilievo strumentale piano altimetrico, risulta pari a mq 11.036,67 con una differenza rispetto alla superficie catastale di mq 315,33. Tutte le superfici trattate nel presente piano attuativo si riferiscono alle superfici reali, pertanto in sede di frazionamenti catastali le superfici potranno prevedere delle differenze compensative e proporzionali dovute per l'appunto a tale diversità.

L'area oggetto del presente PUA è nella disponibilità della società Legnaghese Real Estate spa, con sede in Verona, Via L. Pancaldo 68.

Il lotto in oggetto è individuato nel piano degli interventi alla tavola n° 04- disciplina regolativa alla scheda norma 147 ATO 6 il cui accordo di pianificazione è già stato sottoscritto tra la ditta richiedente e il Comune di Verona in data 20.12.2012, Rep.10.668 Notaio Borio.

L'ambito, a destinazione completamente commerciale, prevede l'insediamento di un intervento di tipo U2 – commerciale con realizzazione di strutture di vendita medio - grandi del settore alimentare e non alimentare per una superficie di vendita effettiva pari a mq 2.500.

Il presente PUA, in applicazione dell'art. 15 del R:E. contiene precise disposizioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, in modo che l'intervento di edificazione del fabbricato in oggetto possa essere realizzato in alternativa al permesso di costruire con denuncia di inizio attività.

3. DATI DIMENSIONALI E RISPETTO DELLA DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI

Il Pua di progetto prevede la suddivisione della superficie territoriale con la creazione di un mono lotto edificabile della superficie di mq 10.911,52 e la rimanente parte in cessione al Comune di Verona per standard urbanistici della superficie complessiva di mq 125,46.

Nella tavola 7.01 – *progetto planivolumetrico*, si evidenzia la tabella riassuntiva dei dati stereometrici del lotto a cui viene attribuita una SUL totale di 4.622,00 mq, con la possibilità di realizzare un fabbricato ad uso U2 commerciale, con un massimo n°2 piani fuori terra, tipologia edilizia “*a capannone*”.

Al fine di rispettare i vincoli definiti dalla scheda norma e le prescrizioni delle NTO del Piano degli interventi la superficie del compendio immobiliare relativo alle aree pubbliche o di uso pubblico è così suddivisa:

- **SUPERFICI DA CEDERE_ totale 125,46 mq, di cui:**
 - Porzione sede stradale per la rotonda: 41,09 mq
 - Porzione pista ciclabile: 50,73 mq
 - Porzione marciapiede: 33,64 mq

- **SUPERFICI PRIVATE CON VINCOLO DI DESTINAZIONE AD USO PUBBLICO_ totale 7.250,21 mq, di cui:**

Piano terra:

Parcheggi P2 (posti auto e corsie di manovra): 4.039,67 mq
Marciapiedi: 164,35 mq
Verde: 383,12 mq
Attrezzature a servizio dell'attività: 50,00 mq

Piano Interrato:

Parcheggi P2 (posti auto e corsie di manovra): 2.431,33 mq
Attrezzature a servizio dell'attività: 56,28 mq

Tutte le superfici con vincolo di destinazione a uso pubblico prevedranno l'obbligo di manutenzione a carico del soggetto privato.

Le aree rimanenti in proprietà d'uso privato per una superficie complessiva di mq 6.274,38, sono così suddivise:

Ingombro relativo al capannone: 4.640,86 mq

Verde privato: 348,38 mq

Piazzale carico e scarico: 1.285,14 mq

DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI

La dotazione minima di aree per servizi del Pua in progetto, in ragione della destinazione d'uso a commercio, è di mq 100 ogni 100 mq SUL (mq 4.622,00). La dotazione in progetto risulta complessivamente pari a mq 7.250,21, così come individuato nel dettaglio alla tavola 08 – *aree da cedere e vincolare*.

AREA VS

E' inoltre necessario realizzare una quantità di verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo in quantità pari o superiore al 50% della superficie territoriale (VS). Essa rappresenta l'area da cedere al comune o da vincolare a VM; oltre alla quota di standard urbanistici può comprendere suoli per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità, per altre attrezzature pubbliche d'interesse generale, per l'edilizia residenziale sociale (ers), nonché VM che può rimanere di proprietà privata con vincolo di destinazione a verde privato registrato e trascritto a favore del comune. (art. 09.1.11 del P.I.). Tale superficie nel nostro caso raggruppa le aree da cedere e quelle da vincolare. Il limite imposto è di 5.518,34 mq (50% ST) e la VS realizzata corrisponde a 9.743,94 mq.

DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI P2 AD USO PUBBLICO

Per quanto riguarda la dotazione minima di parcheggio (art. 14.5), la richiesta del P.I. per destinazioni d'uso a Cu alto (art. 13.4.B del P.I.), prevede per i parcheggi pubblici P2, 14 mq /10 mq SUL corrispondenti nel nostro caso ad un minimo di 6.470,80 mq.

I parcheggi a uso pubblico di progetto, fra quelli individuati al piano terra (mq 4.039,67) e quelli individuati al piano interrato (mq 2.431,33), sono complessivamente 6.471,00 mq.

DOTAZIONE MINIMA DI PARCHEGGI P1 AD USO PRIVATO

I parcheggi privati destinati a standard edilizio del fabbricato commerciale potranno essere individuati sia nel piano interrato, sempre all'interno dell'autorimessa ove sono previsti i parcheggi P2, sia nel piazzale privato posto nella parte a sud del lotto n°1. La soluzione progettuale proposta nello schema edilizio allegato al presente Pua prevede l'individuazione di mq 2.493,73 a parcheggio P1, tutto nel piano interrato. Tale quantità è superiore al minimo richiesto di mq 1.848,80, corrispondente a 4 mq/10 mq di SUL.

4. OPERA PUBBLICA PEREQUATIVA

Come previsto dall'art. 4 dell'accordo di Pianificazione e dall'art.157 delle NTO del Piano degli interventi è richiesta al soggetto attuatore, a fronte dell'attribuzione del carico urbanistico al lotto, la corresponsione del contributo di Sostenibilità, pari in questo caso a 130 €/mq per un importo complessivo di 600.860,00 €.

Il pagamento di tale contributo, come indicato nell'accordo di pianificazione, verrà effettuato mediante l'esecuzione diretta dell'opera pubblica programmata nella 7° circoscrizione al n° 7.06, consistente nella

realizzazione della rotatoria - incrocio Via Monti Lessini/Via Mattarana e completamento della pista ciclabile di collegamento tra via Monti Lessini, via Mattarana e via Banchette.

La suddetta opera perequativa comprende anche la realizzazione dei sottoservizi necessari, l'interramento/spostamento della linea elettrica di media tensione passante sul lotto interessato dal Pua e la sistemazione generale a verde con intombamento della canalina per tutta la parte a nord prospiciente l'ambito del Pua in fregio a via Mattarana. Le caratteristiche costruttive e la quantificazione dell'importo relativo a detti lavori sono dettagliati nel progetto preliminare specifico dell'opera.

5. TIPOLOGIA COSTRUTTIVA E MATERIALI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

PARCHEGGI

I parcheggi con vincolo ad uso pubblico, saranno costituiti da una parte a corsia di manovra realizzata in asfalto e da una parte realizzati con grigliato autobloccante di calcestruzzo vibro compresso riempito in materiale drenante, destinato a posti auto. Il tutto meglio evidenziato nella specifica tavola *09.1 - particolari stradali*.

Rientrano nei parcheggi con vincolo di destinazione ad uso pubblico anche i parcheggi individuati nel piano interrato del fabbricato da costruire.

L'autorimessa prevedrà una parte dello spazio a parcheggi P2 e una parte a parcheggi privati standard edilizio P1. La finitura del piano interrato sarà costituita da una pavimentazione in calcestruzzo di spessore adeguato armato con rete elettrosaldata e finito superficialmente con spolvero al quarzo e trattamento antipolvere; saranno previsti giunti strutturali nella misura minima di m 4,00 x m 4,00. L'autorimessa sarà dotata di idoneo impianto di ventilazione forzata.

MARCIAPIEDI E AREE PER ATTREZZATURE ATTIVITA' COMMERCIALE

E' prevista la realizzazione di marciapiedi limitrofi al fabbricato in progetto realizzati con finitura di calcestruzzo scopato.

Il Pua prevede specifiche aree destinate ad attrezzature per servizio dell'attività commerciale (alloggiamento capannine carrelli) realizzate con finitura superficiale in asfalto. Nella tavola 09.1 si riportano i particolari specifici delle opere descritte.

AREE A VERDE D'USO PUBBLICO

Nella tavola *9.02 – Sistemazioni a verde e irrigazione* sono indicate nello specifico tutte le aree destinate a verde pubblico. Tali aree saranno costituite da una stratigrafia composta da terreno di campagna con sovrastante terreno agrario per uno spessore complessivo di cm 60.

RECINZIONI

Il P.U.A. prevede due tipologie di recinzioni, la prima fronte strada pubblica con l'interno su area a vincolo d'uso pubblico prospiciente sui parcheggi o su aree verdi costituita da un muretto in calcestruzzo armato di altezza di 20 cm. (lato strada pubblica) e sovrastante recinzione metallica a disegno semplice di altezza massima pari a ml. 1.00.

La seconda su Via Rinaldo Olivieri con l'interno sul piazzale privato di carico e scarico merci è costituita da un muretto in calcestruzzo armato di altezza 50 cm. con sovrastante recinzione metallica di mt. 1.50 con alette che impediscono la visuale diretta all'interno del piazzale.

Il dettaglio delle recinzioni sono riportate nella tavola *09.1 – particolari stradali*.

6. ACCESSI E VIABILITA' INTERNA

Il progetto viabilistico del PUA è finalizzato a ad assorbire i nuovi carichi di traffico dovuti alla particolare destinazione d'uso, in modo particolare per quanto riguarda gli accessi all'area.

Il tema viabilistico all'interno del PUA in oggetto è fondamentale. Via Mattarana e la sua prosecuzione su Via Banchette e Via Monti Lessini sono snodi fondamentali nella viabilità cittadina. La stessa opera perequativa, finalizzata ad assorbire i maggiori oneri dovuti al contributo di sostenibilità, è pensata e progettata in un ottica di miglioramento viabilistico.

Possiamo dividere le soluzioni adottate per gli accessi in due categorie:

- VIABILITÀ TRADIZIONALE (CLIENTI, PERSONALE...): I mezzi di trasporto tradizionali, che accederanno al lotto potranno prevedere la seguente distribuzione : ingresso/uscita principale lungo via M.ti Lessini, ingresso/uscita lungo il lato est di Via R. Olivieri e uscita lungo Via Olivieri, che permetterà alle auto poste nel livello interrato di poter reimmettersi nella viabilità cittadina.
- VIABILITÀ DEI MEZZI PESANTI (CARICO/SCARICO MERCI): I mezzi pesanti che avranno accesso alla lottizzazione saranno quelli adibiti al trasporto delle merci e quindi accederanno al lotto per le operazioni di carico e scarico. Tali mezzi avranno accesso e uscita da via R. Olivieri, rispettivamente dal lato sud e dal lato est.

In corrispondenza dei nuovi ingressi, ove necessario, verranno realizzati nuovi abbassamenti al livello della strada, finalizzati a consentire l'accesso alle aree di transito dei veicoli. Tali abbassamenti verranno corredati di idonei scivoli per permettere l'accessibilità dei percorsi a tutti i tipi di mobilità.

Ad eccezione degli spazi per viabilità pubblica previsti in cessione e trattati nel capitolo precedente, il presente PUA non prevedrà altri spazi per strade e viabilità.

Gli accessi pubblici dovranno essere regolamentati con specifico orario di apertura e chiusura .

Costituisce parte integrante del presente Pua la tavola 16 – *Analisi di impatto viabilistico*.

7. SUPERFICI PERMEABILI

Il piano attuativo prevede superfici rese permeabili per una superficie complessiva di mq. 2605.02 così ripartite:

- mq. 664.52 destinate a verde attrezzato di cui 335.86 ad uso pubblico e 328.66 ad uso privato ;
- mq. 1940.50 destinate a parcheggi drenanti.

La percentuale di area permeabile per la percolazione diretta delle acque meteoriche risulta essere, in relazione alle quantità sopra indicate, del 23.60% sulla superficie territoriale e del 23.87% sulla superficie fondiaria, al di sotto del 30% quale valore di riferimento riportato nella disciplina ecologica-ambientale riferita alla scheda norma 147.

In applicazione di quanto disposto dall'art. 08 delle N.T.O. del P.I. ed in considerazione della destinazione commerciale dell'area, che prevede gran parte delle superfici a parcheggi con conseguente drastica riduzione delle superfici a verde, vi sono oggettivi impedimenti tecnici per l'adempimento prescritto.

Tale impedimento viene asseverato da un tecnico professionista abilitato e le soluzioni progettuali sostitutive/ compensative sono riportate negli elaborati tecnici che compongono il PUA alle tavole 09.8 e TAV. 06.2 - Studio di compatibilità idraulico.

8. DENSITA' ARBOREA E ARBUSTIVA

Il progetto del Piano attuativo prevede la possibilità di messa a dimora di circa 79 alberi e n. 224 arbusti nelle aree individuate a verde di uso pubblico e di uso privato.

La densità arbustiva minima prevista dalle norme, pari a n. 2 alberi ogni 100 mq. di sup. territoriale richiederebbe una quantità di 224 alberi pertanto non essendo materialmente possibile mettere a dimora un numero superiore a circa 79 alberi viene richiesta la monetizzazione sostitutiva con allegata una asseverazione degli impedimenti dell'obbligo di adempiere.

L'importo della monetizzazione sarà calcolato sulle effettive piante che verranno collocate nell'area, sulla base del costo degli impianti arborei non realizzati determinato dal Dirigente dell'unità organizzativa competente in materia di strade e giardini o in mancanza sulla base del prezzario regionale delle OO.PP.

La densità arbustiva di progetto, rispetto alla minima richiesta sempre pari a n. 2 arbusti ogni 100 mq. di sup. territoriale, viene rispettata.

9. LEGGE 13/89, D.M. 236/89 E D.M. 509/2010

In riferimento alla legge in epigrafe e alle sue successive modifiche ed integrazioni si fa osservare come nella fase progettuale attuale siano già state individuate idonee soluzioni per l'eliminazione delle barriere architettoniche in corrispondenza delle aree ad uso pubblico, il tutto nel rispetto ed in conformità ai disposti della legge.

10. ELENCO DOCUMENTI

A corredo della presente richiesta si allegano inoltre i seguenti elaborati grafici:

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO - OPERE DI URBANIZZAZIONE

- **Tav. 1.** Inquadramento generale
- **Tav. 3.** Planimetria catastale
- **Tav. 4.** Cartografia stato attuale – sezioni stato attuale
- **Tav. 5.** Infrastrutture a rete esistenti
- **Tav. 6.1.** Analisi geologica
- **Tav. 6.2** Studio di compatibilità idraulica
- **Tav. 7.1.** Individuazione sagoma di galleggiamento planimetria generale di progetto
- **Tav. 7.2.** Planimetria con individuazione quote di progetto, sezioni stato di progetto
- **Tav.8.** Aree da cedere e vincolare ad uso pubblico
- **Tav. 9.1.** Particolari stradali.
- **Tav. 9.2.** Sistemazione a verde e impianto di irrigazione.
- **Tav. 9.3.** Rete di allacciamento fognatura acque nere.
- **Tav.9.4.** Rete allacciamento Gas.
- **Tav. 9.5.** Rete acquedotto
- **Tav. 9.6.** Rete allacciamento energia elettrica
- **Tav. 9.7.** Rete illuminazione pubblica
- **Tav. 9.8.** Rete acque meteoriche
- **Tav. 9.9.** Segnaletica stradale
- **Tav. 9.10.** Rete Telecom
- **Tav. 10.1.** Relazione urbanistico- illustrativa del progetto di Pua
- **Tav.10.2.** Relazione impiantistica generale
- **Tav. 11.** Norme di attuazione
- **Tav. 12.** Prontuario per la mitigazione ambientale
- **Tav. 13.** Schema di convenzione
- **Tav. 14.** Capitolato e preventivo sommario di spesa

- **Tav. 15.** Screening VINCA
- **Tav. 16.** Analisi di impatto viabilistico

SCHEMA EDILIZIO FABBRICATO DI PROGETTO

- **Tav. 17.** Riepilogo dati stereometrici, planimetria generale, schema tracciato reti tecnologiche, dettaglio delle recinzioni, evidenziazione parcheggi edilizi
- **Tav. 18.** Piante
- **Tav. 19.** Prospetti e sezioni
- **Tav. 20.** Relazione descrittiva generale dell'edificio
- **Tav. 21.** Impatto acustico

OPERA PEREQUATIVA CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ SCHEDA NORMA 147 ATO 6

- **Tav. 22.** Relazione generale
- **Tav. 23.** Studio del traffico
- **Tav. 24.** Relazione Paesaggistica
- **Tav. 25.** Relazione specialistica per il tombamento del fosso di derivazione (copia conforme pratica presentata al consorzio)
- **Tav. 26.** Corografia, estratti urbanistici e mappa catastale
- **Tav. 27.** Planimetria Stato Attuale con documentazione fotografica
- **Tav. 28.** Planimetria Sottoservizi Esistenti
- **Tav. 29.** Planimetria di Progetto
- **Tav. 30.** Planimetria Sottoservizi di Progetto
- **Tav. 31.** Sezioni stato attuale e modificato e dettagli costruttivi
- **Tav. 32.** Computo Metrico Estimativo
- **Tav. 33.** Elenco Prezzi Unitari
- **Tav. 34.** Quadro Economico
- **Tav. 35.** Capitolato Speciale d'Appalto

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



FOTO 7



FOTO 8



FOTO 9



FOTO 10



FOTO 11



FOTO 12



FOTO 13



FOTO 14



FOTO 15



FOTO 16



FOTO 17



FOTO 18



FOTO 19



FOTO 20



FOTO 21