

INDICE

CAP.1 - STATO ATTUALE DELL'AREA OGGETTO D' INTERVENTO.....	2
CAP.2 - L'INTERVENTO E LE CARATTERISTICHE DELL'OPERA.....	2

1 - STATO ATTUALE DELL'AREA OGGETTO D' INTERVENTO

Il Piano Urbanistico Attuativo riguarda un'area sita nel Comune di Verona compresa fra via Monti Lessini, e via Mattarana .

L'area è sita nella VII circoscrizione e si trova al limite della recente area PEEP.

L'area si affaccia sulle due via sopraccitate.

L'area interessata è individuata catastalmente al fg230 mappali n. 246 e 281, la superficie catastale del PUA è pari a 11352 mq, mentre la superficie reale è pari a 11036.67 mq.

Il terreno interno all'ambito è incolto e depresso di circa 1 metro rispetto al piano stradale.



Figura 1: Vista aerea con individuazione ambito del P. U.A.

Il progetto fa parte degli accordi di programma della scheda norma 147 ATO 6 per la realizzazione di un fabbricato a destinazione commerciale

Il tessuto insediativo circostante risulta prevalentemente residenziale, con palazzi di circa 30 appartamenti ciascuno e con un numero di piani fuori terra pari 4.

Ad Nord Ovest dell'area di intervento vi è la presenza di una caserma del corpo militare e a Nord, oltre via Mattarana è presente il complesso carcerario di Verona.

La presente iniziativa viene fatta oggetto di un Piano Urbanistico Attuativo, che nasce dalla volontà del proponente di realizzare una attività commerciale usufruibile sia dall'utenza presente nelle zone circostanti che da utenza proveniente dalla parte Nord del Comune di Verona e da comuni limitrofi, vista la vicinanza dell'uscita dalla tangenziale.

L'area risulta raggiungibile sia da Via Monti Lessini, che da via Olivieri, da poco realizzata.

2- L'INTERVENTO E LE CARATTERISTICHE DELL'OPERA

Il presente Piano Urbanistico Attuativo sfruttando l'affaccio diretto su Via Monti Lessini, propone il progetto di un'opera di urbanizzazione costituita da due ingressi all'attività commerciale, da un parcheggio scoperto e da uno coperto al piano interrato dell'edificio.

Inoltre l'accordo prevede la realizzazione di una rotatoria in sostituzione dell'attuale impianto semaforico presente all'incrocio tra Via Monti Lessini, via Mattarana e Via Banchette.

Contestualmente si prevede il tombamento del fosso collegato alla Fossa Ingozzo, attualmente ricettacolo di immondizia perché privo di manutenzione.

Con il tombamento inoltre, si intende sistemare la banchine lungo Via MAttarana con la posa di un cordolo a separazione dell'arteria con la sede stradale e il contestuale inerbimento e impianto di irrigazione.

L'obiettivo del Piano Urbanistico Attuativo, si raggiunge operando su diversi livelli:

a) organizzativo:

- Assegnando all'area attualmente inutilizzata un ruolo di sviluppo economico;
- Prevedendo fra le opere di urbanizzazione la realizzazione del parcheggio esterno e parte di quello interrato privato con vincolo ad uso pubblico.
- Prevedendo come opera perequativa la continuazione della pista ciclabile, che attualmente collega via Olivieri con Via Confortini, a via Banchette concedendo ai frequentatori una circolazione libera anche verso il quartiere Borgo Venezia, situato ad Ovest e una possibilità di collegarsi alla attuale pista ciclabile che da Borgo Venezia prosegue verso Montorio o verso il centro città.
- Progettando una barriera naturale di mitigazione tra l'area parcheggio e Via Monti Lessini, Via Mattarana, attraverso la posa di populus alba. L'aspetto visivo che si ottiene è quello di una sorta di viale verso le colline presenti a Nord e nello specifico del Castello di Montorio.

b) **compositivo**, consentendo l'edificazione di un edificio ad uso commerciale si limita in un unico fabbricato l'insediamento con una altezza fuori terra massima di 2 piani.

L'accesso e la circolazione

L'intervento prevede l'urbanizzazione di un'area attualmente completamente inutilizzata.

Le Aree del Piano, , saranno raggiungibili sia da Via Monti Lessini con la realizzazione di un accesso, che da via OLivieri con un secondo accesso.

Per migliorare l'aspetto viabilistico come opera perequativa sarà realizzata una rotatoria all'incrocio tra via Monti Lessini, Via Mattarana e via Banchette a sostituzione dell'attuale impianto semaforico.

Le aree a parcheggio privato ad uso pubblico esterne saranno regolamentate da adeguata segnaletica orizzontale e verticale con sensi di marcia tali da non creare intasamento del traffico per ed in uscita dal futuro insediamento commerciale.

Le dimensioni progettuali previste per le aree dedicate a parcheggio privato con vincolo ad uso pubblico sono:

- P1: 1.940,50 mq di parcheggio drenante fuori terra
- P2: 2.431,33 mq di parcheggio

Le corsie di marcia avranno una larghezza di circa 5 metri realizzate con asfalto delle caratteristiche definite dal Settore Strade e Giardini.

Le recinzioni previste di progetto sono di due tipi: 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.

Per l'area destinata ai parcheggi pubblici è previsto l'impiego di materiali drenanti.

In questo allargamento della sede stradale di piano è previsto l'uso di una pavimentazione tipo porfido anticato, che definisce con maggior senso di pregio la zona di affaccio delle tre aree previste nel P.U.A.

Generalità dell'area edificabile

Dal punto di vista stereometrico il lotto ricade nella scheda norma 147 ATO 6, e prevede una SUL di 4.622,00 mq. La ditta attuatrice, avendo già sviluppato un progetto di massima puntuale sulle effettive esigenze di un operatore del settore, ha riscontrato che la SUL effettivamente necessaria, conteggiando oltre ai 2.500 mq di vendita anche locali accessori, magazzini, vani tecnici e altri spazi strettamente di pertinenza dell'attività, corrisponde a mq 4.950,84, superiore ai 4.622,00 mq attribuiti nella scheda norma.

In sede di presentazione della richiesta di Permesso di costruire o denuncia di inizio attività il progetto sarà corredato della pratica "Protocollo Itaca nazionale 2011 per la valutazione della sostenibilità energetica e ambientale degli edifici" al fine della maggiorazione della SUL fino ad un massimo del 10 %. In tale sede sarà prodotta puntuale dimostrazione di tutte le superfici costituenti la SUL di progetto.

La superficie coperta prevista di progetto è pari a mq 4.731,98, l'altezza massima dell'edificio, così come indicata dalle sezioni di progetto, è di ml 8,00 per quanto riguarda l'incontro tra intradosso dell'ultimo solaio e il pannello esterno dell'edificio, e ml 9,00 quale altezza massima d'ingombro del pannello prefabbricato.

Il fabbricato sarà costituito da un livello interrato destinato ad autorimessa, un piano terra destinato a magazzini e attività commerciali, ed un piano mezzanino diviso in due porzioni: una destinata ad uffici e servizi ed un'altra destinata a locali tecnici. Il tutto per un massimo di n° 2 piani fuori terra.

Di fatto l'area oggetto di edificazione, prevede un numero massimo di 2 piani fuori terra

La scelta della disposizione dell'edificio ha tenuto conto dell'inserimento urbanistico in quello che sarà l'impatto visivo reale.

In questo modo si crea un naturale cono ottico dove le barriere visive, ossia i fabbricati, non "nascondono quelli delle zone retrostanti, bensì creano una sorta di diagonale naturale visiva.

I servizi

Nella progettazione dell'area a verde per l'assolvimento degli standard primari, anche per conciliare l'esigenza ed gli standard a parcheggio, scartata la scelta tradizionale di posizionare alberature a confine tra gli stalli auto, concentrando le zone verdi in adiacenza alla recinzione così da posizionare un filare di pioppo cipressino che fa da barriera naturale tra la pista ciclabile e l'edificio commerciale così come si concentra una seconda area verde a Nord come separazione con Via Mattarana.

La funzione di tale verde pubblico non è solo di assolvere agli standard minimi di verde richiesto, ma anche di mitigare l'impatto paesaggistico dell'opera di urbanizzazione.

Parcheggi

Il parcheggio pubblico è stato individuato in una zona in prossimità dell'area edificabile. Trattasi di un'area a parcheggio composta da due file di posti auto con corsia di manovra in centro.

Sono stati individuati n. 3 posti auto riservati ad autoveicoli muniti di apposito contrassegno per disabili.

L'area a parcheggio sarà in grigliato drenante, eccetto i posti riservati ai disabili, in cui è previsto l'impiego di massello compatto.

Gli edifici

La tipologia dell'edificio progettato è quella del tipo "a capannone" con inserimento di elementi costruttivi dettati dalle speciali esigenze commerciali:

- lato nord, struttura vetrata coperta con pannelli sandwich grecati, struttura portante in acciaio zincato e muratura di sostegno fino al P.T. H.300
- lato sud est, come già detto, scala metallica esterna di collegamento.

La superficie coperta prevista di progetto è pari a mq 4.731,98, l'altezza massima dell'edificio, così come indicata dalle sezioni di progetto, è di ml 8,00 per quanto riguarda l'incontro tra intradosso dell'ultimo solaio e il pannello esterno dell'edificio, e ml 9,00 quale altezza massima d'ingombro del pannello prefabbricato.

Il fabbricato sarà costituito da un livello interrato destinato ad autorimessa, un piano terra destinato a magazzini e attività commerciali, ed un piano mezzanino diviso in due porzioni: una destinata ad uffici e servizi ed un'altra destinata a locali tecnici. Il tutto per un massimo di n° 2 piani fuori terra.

L'edificio sarà realizzato tramite struttura in calcestruzzo armato precompresso composta da copertura, travi, solai, pilastri e tamponamenti esterni prefabbricati e tinteggiati con due mani di tinta semi lavabile. Il tamponamento esterno sarà costituito da pannelli prefabbricati orizzontali sigillati internamente ed esternamente e opportunamente coibentati. Il tutto dovrà avere resistenza al fuoco come previsto dal comando dei VV.FF. di competenza.

Le fondazioni saranno realizzate in C.A. e potranno essere realizzate in opera o con struttura prefabbricata, saranno dimensionate in relazione ai calcoli strutturali e all'indagine geologica secondo normativa vigente. Le murature perimetrali controterra del piano interrato saranno in calcestruzzo armato dello spessore adeguato secondo il dimensionamento da calcoli strutturali.

Nella zona est, dalla rampa in poi, non verranno realizzati muri perimetrali in c.a., ma verrà prevista l'esecuzione di una canalina a pavimento prefabbricata ed idonea scarpata con piantumazioni per favorire l'areazione naturale nella zona autorimessa. Tutti i fori di areazione nell'autorimessa saranno privi di serramento.

Le partizioni interne saranno realizzate in cartongesso, opportunamente rifinite e risponderanno ai requisiti minimi imposti di resistenza al fuoco (REI). Internamente saranno previsti rivestimenti su tutte le pareti ove reso necessario dalla normativa igienico sanitaria, nello specifico negli spogliatoi, nei servizi igienici, nei locali lavorazioni, nell'area di vendita in prossimità del banco gastronomia e del pesce surgelato.

Gli infissi e le aperture rappresentate nell'allegato schema edilizio sono da intendersi indicative. In generale la tipologia degli infissi sarà in alluminio verniciato, del tipo "taglio termico" e "giunto aperto" comprese le vetrine prospicienti l'esterno, gli uffici, le sale lavorazioni, gli spogliatoi e quant'altro.

All'esterno dell'immobile sarà realizzato un androne che caratterizzerà l'ingresso al punto vendita (bussola, pensilina o quant'altro) costituito da ingressi realizzati con porte automatiche.

Esternamente verranno realizzate pensiline da realizzarsi con materiali atti a garantire l'incolumità delle persone e dare garanzia di resistenza agli agenti atmosferici (es. grandine e neve).

Il piano terra sarà collegato al piano interrato, oltre che con le rampe di accesso, mediante realizzazione di una coppia di tapis roulant e un vano scala con ascensore progettati secondo normativa. Il vano scala collegherà il piano terra con il piano mezzanino destinato ad uffici.

Il mezzanino destinato agli impianti prevede il collegamento dall'esterno (lato sud est) tramite scala esterna in metallo.

Nella zona tapis roulant sarà previsto un tunnel con pareti vetrate e copertura in pannello di lamiera sandwich coibentato.

Le sistemazioni esterne delle parti di progetto non vincolate saranno trattate come segue.

La zona di carico e scarico sarà pavimentata in cemento scopato interamente recintata con muretto in cemento armato e recinzione metallica composta da alette. Il tutto con le caratteristiche previste negli elaborati. Sono previsti inoltre due piani di carico.

Il vallo che porta luce lungo la zona est dell'interrato verrà inerbito e piantumato con arbusti.

Le acque meteoriche saranno convogliate direttamente dalla copertura all'esterno dell'edificio senza passare dall'interno dell'immobile.

Recinzioni

Le recinzioni previste di progetto sono di due tipi: 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.

Elementi di naturalità

Il territorio, in cui si inserisce l'opera di urbanizzazione, è un elemento fortemente urbanizzato con edifici di 4 piani fuori terra.

I pochi elementi di naturalità sono costituiti da un fosso di collegamento con fosso Ingozzo, che purtroppo la carenza di manutenzione lo ha portato ad essere ricettacolo di rifiuti.

All'interno del fossato negli anni, sono cresciuti rovi e alcune piante autoctone (Robinie).

Ciò che si presenta quindi è un'area alla vista alquanto degradata.

Il progetto prevede la realizzazione di un filare di pioppi cipressini lungo l'intero perimetro di ambito, mentre con l'opera perequativa si proederà alla sistemazione dell'intera banchina che costeggia via Mattarana con la posa di un cordolo a separazione tra la carreggiata stradale e l'attuale banchine che sarà ad uso prato con alcuni arbusti e tale sistemazione si potrà eseguire grazie al tombamento del fosso.

Questi accorgimenti faranno da cornice al paesaggio che si gode a Nord dell'area oggetto del presente PUA, cioè le colline Con il castello di Montorio.

Le rampe della pista ciclabile, per un senso di continuità con la rotonda realizzata più a sud dal Comune di Verona, saranno realizzati in porfido, così come le isole spartitraffico della futura rotatoria all'incrocio tra via Monti Lessini, Via Mattarana e Via Banchette oggetto dell'opera perequativa di accordo.

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

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

Verona lì, 07/03/2013

Il Progettista