

Comune di Verona

Provincia di Verona

Piano Urbanistico Attuativo

Parco Bionde Residenza Olistica

Elaborato aggiornato a seguito della C.d.S. del 16.06.2015

Nota prot. n°200608 del 08.07.2015 e n°244561 del 24.08.2015
e n°280723 del 29.09.2015

titolo

Relazione illustrativa

Proprietà

Carlo Merci, Paolo Merci, Alessandra Pompele

Progettisti

Stefano Furlan - architetto

37138 Verona, via Vasco de Gama 13/b

Angelo Monici - architetto

37121 Verona, lungadige B. Rubele 34

Allegato

TAVOLA 10.A.1

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

1. ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto di Piano risulta composto dai seguenti elaborati, costituenti la proposta di PUA con progetto preliminare delle opere di urbanizzazione :

1	TAV. 1.A	Tavola di inquadramento. Estratto di mappa catastale. Elenco dei mappali interessati dall'intervento. Piano degli Interventi: tavole dei vincoli, del paesaggio, della rete ecologica. Piano degli Interventi: regolativo, operativo, scheda norma ATO 8 n°195 - Coordinamento urbanistico.
2	TAV. 2.A.1	Stato di fatto. Rappresentazione dei vincoli gravanti sull'area
3	TAV. 3.A	Estratto di mappa catastale. Elenco dei mappali interessati dall'intervento.
4	TAV. 4.A	Stato di fatto. Rilievo topografico dell'area. Perimetro Ambito di Intervento. Individuazione del caposaldo. Rilievo del verde esistente con indicazione delle essenze arboree. Sezioni longitudinali e trasversali del terreno.
5	TAV. 5.A	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti alla scala 1:500;
6	TAV. 6	Analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento e Studio di compatibilità idraulica secondo quanto disposto dall' 156, comma 14 della NTO del PI. Elaborato grafico e/o descrittivo della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico ed ai criteri progettuali tesi ad evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione, anche con riferimento allo studio di compatibilità idraulica del PI, nel rispetto del titolo III del Prontuario per la Qualità architettonica e la Mitigazione Ambientale;
7	TAV. 7.A	Planivolumetrico di progetto con indicazione della partizione del suolo. Indicazioni delle aree da cedere o vincolare.
8	TAV. 8.A	Progetto. Individuazione delle aree da cedere o vincolare.
9	TAV. 9.1.A	Opere di urbanizzazione. Strade, parcheggi e aree verdi. Planimetria, sezioni tipo e particolari.
10	TAV. 9.2.1.A.1	Rete energia elettrica.
11	TAV. 9.2.2.A	Rete gas metano.
12	TAV. 9.2.3.A	Rete illuminazione pubblica.
13	TAV. 9.3.A	Opere di urbanizzazione. Rete idrica e fognaria. Acque piovane e nere. Planimetria, sezioni tipo e particolari.
14	TAV. 9.4.A	Opere di urbanizzazione. Rete telefonica. Planimetria, sezioni tipo e particolari.
15	TAV. 10.A.1	Relazione illustrativa del progetto di PUA e Relazione sugli effetti del nuovo insediamento sulla mobilità e/o screening preventivo sull'impatto dell'intervento sulle infrastrutture della mobilità
16	TAV. 11.A.1	Norme di attuazione
17	TAV. 12.A.1	Prontuario per la mitigazione ambientale, del PUA ai sensi dell'art. 65 del Prontuario per la Qualità architettonica e la Mitigazione Ambientale;
18	TAV. 13.A.1	Schema di convenzione contenente tempi, modalità e garanzie per l'attuazione del PUA ;
19	TAV. 14.A.1	Capitolato e il preventivo sommario di spesa;
20	TAV. 15.A	Screening VINCA
21	TAV. 16.A	Analisi di impatto viabilistico che attesti la sostenibilità dell'intervento con confronto dei livelli di servizio ante e post opera delle principali strade fino alle intersezioni con la rete viabile principale

2. AMBITO DI INTERVENTO

Il Piano urbanistico Attuativo si riferisce a quanto previsto dalla Scheda Norma n°195 ATO 8 del Piano degli Interventi del Comune di Verona. L'ambito di tale scheda prevede una superficie territoriale di 16.313 mq. coinvolgendo i seguenti mappali

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale
1	Merci Paolo, Merci Carlo, Pompele Alessandra	183	248	16.863 mq. (parte)
TOTALE AMBITO				16.313 mq

Ai sensi dell'art. 4 delle NTO del Piano degli Interventi, il PUA propone una variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal PI e dalla scheda norma, nella misura massima del 10% del perimetro, con l'obiettivo di includere all'interno del Piano, l'edificio non più funzionale all'attività agricola; l'edificio è stato dichiarato tale con Determina Dirigenziale n°3505 del 05 agosto 2013.

Gli identificativi catastali del **nuovo ambito** sono i seguenti :

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale	Sup. Catastale ENTRO AMBITO PUA
1	Merci Paolo, Merci Carlo, Pompele Alessandra	183	248	16.863 mq.	16.120 mq. (parte)
2	Merci Paolo, Merci Carlo, Pompele Alessandra	183	250	2.227 mq.	1.827 mq. (parte)
3	Merci Paolo, Merci Carlo, Pompele Alessandra	183	251	458 mq.	458 mq. (intero)
TOTALE				19.548 mq	18.405 mq.

Tutti i mappali sono di proprietà dei sottoscrittori dell'accordo di pianificazione e richiedenti il PUA. L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha quindi una **ST pari a 18.405 mq.**

3. SUPERFICIE UTILE LORDA

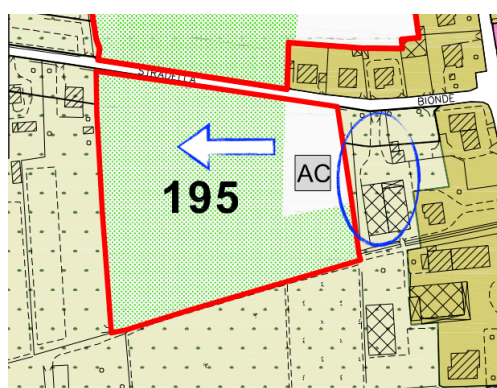
La Superficie Utile Lorda (SUL) relativa all'ambito di PUA deriva dalla somma tra la superficie prevista nella Scheda Norma n°195 (980 mq.) e quanto previsto (400 mq.) dall'art.152 comma 2) delle Norme Tecniche Operative, a seguito della Determina Dirigenziale n°3505 del 05/08/2013 che riconosce l'edificio esistente non più funzionale all'azienda agricola. Quest'edificio, autorizzato con Sk n°1402 del 1977 per una superficie pari a 320,85 mq. (27,90x11,50 ml.) ottenne l'ampliamento per un porticato con Sk n°6149 del 1982 di 234,36 mq. (27,90x8,40 ml.) per un totale complessivo di 555,21 mq. di superficie coperta. Quest'ultima rappresenta l'unico il parametro di riferimento per il calcolo della capacità insediativa in zona agricola ai sensi della LRV n°24/85, indipendentemente che si tratti di fabbricati completamente chiusi o aperti come tettoie o altro. Conseguentemente, nell'ambito delle Norme Tecniche Operative vigenti, la superficie coperta

così come calcolata a suo tempo, dovrà essere interamente assimilata alla superficie utile lorda (SUL).

4. COERENZA CON LO SCHEMA PROGETTUALE DELLA SCHEDA NORMA E/O CON LO SCHEMA PROGETTUALE ALLEGATO ALL'ACCORDO.

Al fine di poter sviluppare una proposta urbanistica coerente sia con la scheda norma n°195 che con le previsioni riportate al Comparto 1 nel Progetto di Coordinamento Urbanistico tra le schede 195, 295, 462, 468, il disegno prevede il necessario ampliamento dell'area di concentrazione volumetrica prevista dalla scheda norma (quest'ultima è assolutamente sottodimensionata per il carico insediativo previsto). L'ampliamento dell'area di concentrazione volumetrica è previsto lungo l'asse viario di stradella Bionde, oltre all'inclusione dell'area pertinenziale dell'edificio non più funzionale all'attività agricola (si veda lo schema sotto riportato).

Rispetto allo schema protocollato in data 11.05.2015, l'attuale soluzione prevede un notevole allargamento ad ovest della fascia che costituisce verde di mitigazione.



5. 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

Art. 39 - Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi, fiume Adige ed altri corsi d'acqua pubblici, risorgive, laghetti, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale.

TAVOLA 2 – Il Paesaggio

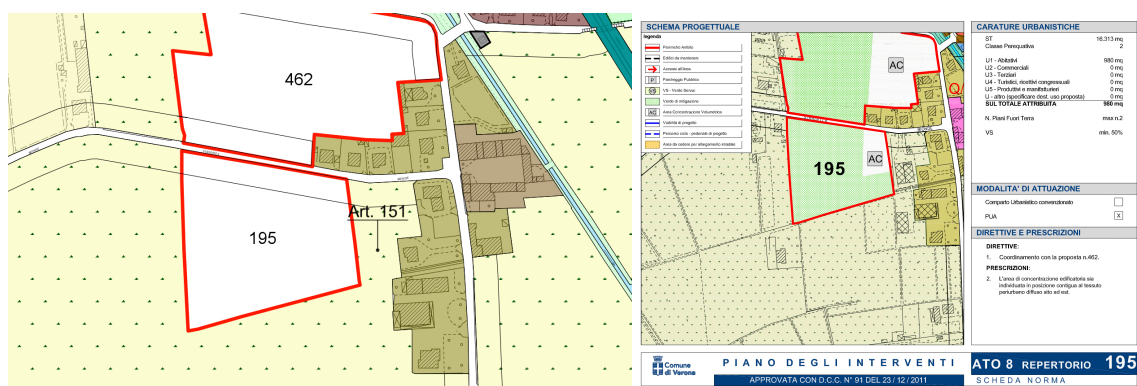
Art. 57 - Tutela del paesaggio, pertinenze scoperte, contesti figurativi, cime, crinali e coni visuali (vedute). **Unità di paesaggio 2: ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato;**

TAVOLA 3 – La Rete Ecologica

Art. 62 – Aree di connessione naturalistica e di ammortizzazione della frangia urbana.

TAVOLA 5.- Disciplina operativa

Scheda Norma n°195 - Art. 151 NTO



6. DISEGNO URBANO PROPOSTO

Il luogo

L'area in oggetto, posta al bordo occidentale dell'edificato consolidato di via Bionde, è compresa tra la viabilità locale denominata "stradella Bionde" ed una parallela strada privata che ne costituisce il limite meridionale. Si presenta come un'area incolta, su cui spicca un edificio agricolo non più funzionale alle esigenze aziendali e riconosciuto tale ai sensi dell'art. 151 delle NTO con Determina n°3505 del 05/08/2013.

Il progetto

L'intervento residenziale "Parco Bionde Residenza Olistica" ha come obiettivo la realizzazione di un nucleo abitativo di elevata qualità ambientale, dove il tema dell'abitare viene affrontato con un atteggiamento multidisciplinare e globale (olistico) proponendo spazi in equilibrio ed armonia con la natura. Il progetto tende alla costruzione di un luogo di riconoscimento ed identificazione, un ambiente positivo influenzato profondamente dall'approccio bioclimatico, energetico, ecologico.

Il Piano prevede la realizzazione di un ambito residenziale a "bassa densità edilizia" integrato nel verde. Tale disegno si ottiene concentrando la viabilità e gli standard a parcheggio lungo il bordo settentrionale, parallelamente alla viabilità esistente (stradella Bionde). Nella parte sud-ovest dell'ambito è prevista la realizzazione di un'ampia area verde forestata, attraversata da un itinerario ciclo - pedonale. Tale spazio si caratterizza come "area boscata" attorno alla quale si aprono a raggiera cinque dei complessivi sette lotti residenziali. I rimanenti due lotti sono allineati lungo l'asse nord-sud. I cinque lotti privati che si affacciano sul verde pubblico hanno una porzione della loro superficie che sarà vincolata a Verde di Mitigazione. Su quest'area non potrà essere collocato l'edificio, ma potrà trovarvi sede il giardino dell'abitazione e potranno essere localizzate attrezzature private per lo sport e la ricreazione, comprese eventuali piscine, nel rispetto delle norme del PI e degli indici di permeabilità fondiaria.

Una strada privata permette l'accesso ai lotti n°4,5,6,7.

E' previsto un'allargamento della sede stradale esistente e la realizzazione di un marciapiede lungo la stradella Bionde. La viabilità di PUA, a senso unico ovest/est, permette l'accesso alle aree private nonché al parcheggio pubblico. Tale parcheggio è suddiviso in 3 sezioni con un totale di n° 17 stalli inclinati (a 45° rispetto al senso di marcia) + uno stallo dedicato ai disabili. Aiule alberate coronano il parcheggio stesso. Un marciapiede corre lungo il bordo meridionale della strada di Piano. L'area a verde pubblico è concentrata nella parte sud ovest dell'ambito e sarà piantumata con il criterio della "forestazione". Un itinerario ciclo-pedonale attraversa l'area verde e ne caratterizza la fruibilità pubblica.

Questo disegno permette di contenere al massimo la presenza di veicoli nel cuore dell'ambito e consente una maggior compattezza delle aree verdi, sia pubbliche che private. Il disegno proposto appare coerente con quanto è previsto nel Progetto di Coordinamento e nella Scheda Norma.

7. VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie territoriale **ST** pari a **18.405 mq.**

La SUL con destinazione d'uso residenziale dell'ambito di trasformazione nel progetto di PUA è così suddivisa :

LOTTE U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
1	1.738 mq	735 mq	370 mq
2	1.789 mq	558 mq	185 mq
3	2.175 mq	625 mq	185 mq
4	2.033 mq	542 mq	185 mq
5	1.107 mq	238 mq	151 mq
6	1.246 mq	-----	152 mq
7	1.265 mq	-----	152 mq
	TOTALE 11.353 mq	TOTALE 2.698 mq	TOTALE 1.380 mq
strada	488 mq.	-----	-----
TOTALE AREE PRIVATE 11.841 mq (SF 11.353 mq + strada privata 488 mq)			

Le AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico) previste sono :

STRADE (compresi marciapiedi)	1.060 mq
AREE PARCHEGGIO (comprensiva delle aiuole a verde)	496 mq
VERDE PUBBLICO	4.089 mq
ITINERARIO CICLO PEDONALE	624 mq
ALLARGAMENTO STRADALE	199 mq
AREA CABINA ELETTRICA	96 mq
TOTALE	6.564 mq

AREE PRIVATE 11.841 mq + AREE PUBBLICHE 6.564 mq = SUPERFICIE AMBITO 18.405 mq

VERIFICA STANDARD URBANISTICO

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

Standard complessivo da rispettare è 630 mq così calcolato:

SUL 1.380 mq / 66,70 = 20,689 arrotondato a n°21 abitanti teorici.

N° 21 abit. teorici x 30 mq/abit. = 630 mq

Il PUA prevede:

AREE PARCHEGGIO (comprensiva delle aiuole a verde)	496 mq
VERDE PUBBLICO	4.089 mq
ITINERARIO CICLO PEDONALE	624 mq
TOTALE	5.209 mq

AREE A STANDARD

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA è:
(Standard di PUA) 5.209 mq. > (Standard minimo richiesto) 630 mq.

AREE A PARCHEGGIO: La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è **pari a 138 mq** (SUL 1.380 mq*1/10 = 138 mq).

Il PUA prevede la realizzazione dell'area a parcheggio con aiuole alberate. Il parcheggio dei veicoli sarà in 17 stalli per autovetture + 1 stallo dedicato ai portatori di handicap. La superficie di tale parcheggio a raso è pari a **314 mq**. L'area dedicata ad aiuole alberate sarà di **182 mq**. L'area complessiva è di **496 mq**.

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA è:
(Parcheggio pubblico di PUA) 314 mq. > (Standard minimo richiesto) 138 mq.

Verifica degli standard P2 - Pubblici in previsione degli Usi Accessori

Ai sensi dell'art. 159 comma 6 si prevedono all'interno del PUA i seguenti usi accessori previsti: U2/1 - U3/1 - U3/2 - U3/3.1 - U3/3.2 - U3/4 - U4/1 - U5/3 (art. 13 delle NTO).

SUPERFICIE UTILE LORDA	(980 + 400) = 1.380 mq
LIMITE MASSIMO USI ACCESSORI - 20% DELLA SUL (980 mq.)	196 mq
DOTAZIONE MINIMA DI P2 - PUBBLICI CON DESTINAZIONE D'USO ACCESSORIA DI TIPO COMMERCIALE (parametro più alto)	5 mq./10 mq. SUL
P2 - PUBBLICI RICHIESTI	98 mq.

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA è:
(Parcheggio pubblico di PUA) 314 mq. > 236 mq. (Standard minimo richiesto 138 mq.+ 98 mq. derivante dagli usi accessori).

Gli standard risultano essere assolti.

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della ST (mq 18.405 * 50% = 9.203 mq.) nel PUA è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	6.564 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	2.698 mq
TOTALE		9.262 mq

Il progetto del PUA assolve alla quota di VS dovuta (9.262 mq > 9.203 mq).

La Permeabilità richiesta pari al 30% della ST (mq. 18.405 * 30%= 5.521 mq) è così verificata:

VERDE PUBBLICO	4.089 mq
SUPERFICIE PERMEABILE IN AREE PRIVATE (57,53% di SF 11.841 mq.)	6.812 mq
TOTALE	10.901 mq

Il progetto del PUA rientra nell'indice di permeabilità territoriale richiesta (10.901 mq > 5.521 mq).

La Da e la Dar richiesta è pari a:

Densità Arborea: Da = 3 alberi / 100 mq. = (18.405*3)/100 = 552,15 = n°553

Densità Arbustiva Dar = 3 arbusti / 100 mq. = (18.405*3)/100 = 552,15 = n°553

Il PUA prevede :

	n°alberi	n°arbusti
VERDE PUBBLICO (area a forestazione e aiuole)	427	300
Lotto 1	20	40
Lotto 2	20	40
Lotto 3	24	48
Lotto 4	23	46
Lotto 5	12	24
Lotto 6	14	28
Lotto 7	14	28
TOTALE	554	554

Il progetto del PUA assolve alla richiesta di densità minima arborea e arbustiva (n°554 > n°553)

Tutti i parametri ecologici ambientali risultano essere verificati.

8. L'AREA A VERDE PUBBLICO (FORESTAZIONE)

Sempre in ossequio al Progetto di Coordinamento citato, è stata prevista la realizzazione di una vasta area verde di 4.089 mq in cui si svilupperà la mitigazione ambientale prevista dalla scheda norma specifica, n°195, allegata al Piano degli Interventi.

La mitigazione si attuerà attraverso un progetto di forestazione che segue come modello quello realizzato presso Corte Molon sempre a Verona.

Si prevede la messa a dimora di 427 alberi e 300 arbusti, secondo un sesto d'impianto già usato dal Settore Strade e Giardini del Comune di Verona nel Parco dell'Adige Nord a Corte Molon .

Le essenze arboree saranno:

Prunus avium - Ciliegio selvatico	Malus sylvestris - Melo selvatico
Populus alba - Pioppo bianco	Prunus spinosa - Prugnolo
Tilia cordata - Tiglio selvatico	Pyrus pyraeaster - Peraastro
Acer campestre - Acero campestre	Corylus avellana - Nocciolo
Ulmus minor - Olmo campestre	Sambucus nigra - Sambuco nero
Quercus robur- Farnia	Viburnum lantana - Lantana
Fraxinus excelsior - Frassino	Ligustrum vulgare - Ligustro

Un percorso ciclo-pedonale in stabilizzato miscelato con calce, tipo "calcestre", lambirà da sud-est a nord, con un percorso lenticolare, le aree edificabili e determinerà il limite dello sviluppo arboreo della zona verde.

Il progetto di urbanizzazione prevede sesto d'impianto e tipologia delle piante che saranno inserite nelle aree di mitigazione, e si punterà ad forte intensità in modo da garantire un elevato attecchimento delle essenze prescelte. Non sono previste attrezzature come panchine e giochi, in quanto si vuole fornire un aspetto più naturale possibile al progetto di forestazione.



9. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Strade e parcheggi

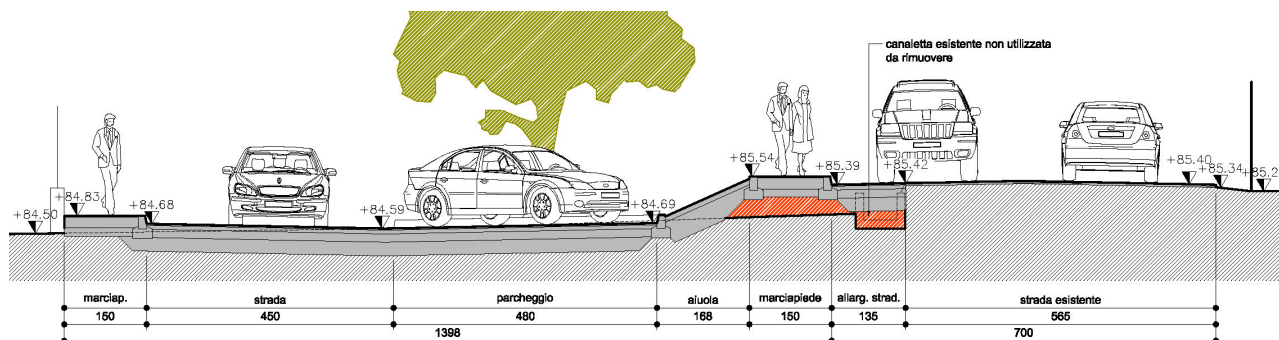
La distribuzione di strade e parcheggi si è posta principalmente due obiettivi: il mantenimento dell'andamento altimetrico esistente e il minor sviluppo possibile di strade asfaltate.

Seguendo questi principi è stata sviluppata una proposta progettuale che prevede di "agganciare" il nuovo sviluppo urbanistico all'infrastruttura esistente costituita da Stradella Bionde posta a nord dell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo.

Partendo quindi da una riqualificazione di quest'ultima (opera fuori ambito), allargandone la sezione, è stata poi proposta una contro strada a servizio sia dei lotti che dell'area a parcheggio di standard.

Rispetto a Stradella Bionde, il nuovo sistema viabilistico e di sosta è stato però posto alla quota del piano di campagna esistente, in modo da non determinare consistenti movimenti terra per allineare i due piani stradali. Due rampe a ridotta pendenza, poste agli estremi della contro strada, garantiranno il collegamento con il parallelo percorso viabilistico esistente.

Per la contro strada, è stata valutata la possibilità di intervenire con una sezione ristretta e quindi a senso unico, in grado di servire le aree di sosta con stalli a spina di pesce con angolo di 45°.



I lotti edificabili sono attestati sulla contro strada e quindi sono anche direttamente collegati con i parcheggi di lottizzazione.

Questa contiguità consentirà quindi anche un allineamento altimetrico, garantendo conseguentemente, sia in fase di urbanizzazione che di edificazione, una sostanziale conservazione dell'andamento morfologico esistente.

Sempre la prossimità tra lotti e strada, non richiederà lo sviluppo di nuove strade di penetrazione per accedere a ciascun lotto. Infatti, per servire i futuri edifici posti più lontano dalla viabilità pubblica, il progetto urbanistico prevede la realizzazione di una strada privata, a sezione ristretta, che servirà solamente quattro dei sette lotti previsti.

Infine si sottolinea che l'organizzazione delle aree pubbliche conferma quanto previsto dal Progetto di Coordinamento tra le schede norma contigue (195, 295, 462 e 468), approvato dalla Giunta Comunale con delibera specifica.

Sottoservizi

L'ambito di lottizzazione è ampiamente servito dalle principali reti di distribuzione, risulta invece completamente assente la rete fognaria delle acque nere.

Tutta la zona è infatti priva di tale servizio e quindi i singoli edifici sono attualmente collegati ad un sistema di trattamento e dispersione di tipo privato e interno alle proprietà.

Per quanto concerne gli altri servizi, è in particolare lungo stradella Bionde che sono già presenti le reti di distribuzione di: energia elettrica, illuminazione pubblica, gas, acqua e telefono.

Energia elettrica, illuminazione pubblica e gas (di competenza AGSM).

Lungo Stradella Bionde vi sono le seguenti linee:

una linea di bassa tensione elettrica in parte interrata ed in parte aerea; sei punti luce che illuminano il tratto di Stradella Bionde che fronteggia l'ambito di lottizzazione;

due tubazioni del gas, una diametro 200 e l'altra 100 mm in acciaio, sul limite nord della strada.

Il progetto di collegamento della lottizzazione a tali sottoservizi prevede i seguenti interventi:

- energia elettrica: preventivo collegamento delle linee interrata fino alla tubazione già presente lungo via Bionde a est della lottizzazione. In questo modo si potrà garantire la posa di eventuali cavi aggiuntivi per il collegamento alle cabine elettriche presenti proprio lungo via Bionde a sud e a nord rispetto alla zona d'intervento. Dalle tubazioni interrate nuove ed esistenti, si prevede quindi la posa degli allacciamenti che collegheranno ogni singolo lotto con la dorsale principale. Nell'area a parcheggio di progetto è previsto infine, l'inserimento di una cabina di trasformazione elettrica che dovrà eventualmente compensare la maggior richiesta di energia da parte dei nuovi insediamenti.
- Illuminazione pubblica: in conseguenza all'allargamento di Stradella Bionde e alla realizzazione della contro strada e del parcheggio, si prevede la rimozione dei lampioni esistenti e la ricostituzione della linea di illuminazione pubblica lungo il nuovo marciapiede previsto. Sui nuovi pali è previsto il montaggio di doppie armature in modo da poter illuminare sia la strada esistente che quella nuova e l'attiguo parcheggio.
- linea del gas: il progetto delle urbanizzazioni prevede la realizzazione dei soli allacciamenti ai lotti con collegamento diretto alla tubazione principale già presente.

Rete idrica, fognature acque bianche e nere (di competenza ACQUE VERONESI).

Lungo Stradella Bionde sono presenti le seguenti linee:

una tubazione del servizio idrico di diametro 125 mm in acciaio;

assente la fognatura acque nere;

assente la fognatura acque bianche;

Il progetto di collegamento della lottizzazione a tali sottoservizi prevede i seguenti interventi:

- rete idrica essendo già presente la tubazione principale, i lotti saranno semplicemente dotati di allacciamento con tale infrastruttura. Come opera aggiuntiva, con il gestore competente, è stata stabilita la chiusura "dell'anello idrico" collegando la citata tubazione lungo Stradella Bionde con quella presente lungo la strada privata a sud della lottizzazione. Infine è stato inserito nel progetto, un punto di collegamento alla rete idrica per l'installazione di un idrante sopra suolo.
- fognatura acque nere Come già detto, la stessa è attualmente assente. Il progetto di lottizzazione non prevede alcuna predisposizione, conseguentemente nell'ambito dei lavori di edificazione di ogni singolo lotto, i proprietari dovranno realizzare appositi sistemi di smaltimento delle acque nere secondo le direttive e le prescrizioni dell'ufficio Ambiente del Comune di Verona.
- fognatura acque bianche Nel progetto di riqualificazione di Stradella Bionde è prevista anche la costruzione di un impianto di raccolta e dispersione delle acque piovane. Lo stesso sarà inoltre collegato a quello previsto per la contro strada ed il parcheggio inclusi nell'ambito di lottizzazione. Grazie alla relazione geologica e di compatibilità idraulica, è stato calcolato che, in funzione alla capacità dispersiva del terreno, la piovosità media e la superficie impermeabile complessiva (asfaltata), l'impianto dovrà essere dotato di 6 pozzi perdenti di diametro 2,00 ml con un'altezza filtrante di 3,00 ml.

Rete telefonica (di competenza TELECOM).

Sempre lungo Stradella Bionde è già presente, in parte sul lato sud ed in parte su quello nord, una linea aerea telefonica.

Quella presente sul lato nord sarà oggetto di spostamento a causa dell'allargamento stradale già citato più volte. In questa occasione si provvederà quindi alla posa e collegamento di una linea interrata lungo il marciapiede che costeggia i lotti, e in posizione opportuna saranno interrati una serie di pozzetti per eseguire gli allacciamenti alle singole utenze.

Canali d'irrigazione (di competenza del Consorzio di Bonifica Veronese)

Come si evince dal rilievo, lungo Stradella Bionde è presente una canaletta per l'irrigazione non di competenza del Consorzio di Bonifica Veronese.

Si prevede il suo interrimento in quanto si tratta di ramo secco non più utilizzato per il suo scopo originario.

Per quanto concerne le tubazioni interrate presenti lungo il confine sud e ovest, le piantumazioni previste nella forestazione, dovranno distare a ml 3,00 dall'asse del manufatto esistente.

In merito alla presenza del canale irriguo dispensatore n°566/DX che corre interrato lungo il lato ovest e sud del PUA in gestione al Consorzio di Bonifica Veronese, ogni intervento insistente entro la fascia di rispetto di cui all'art. 23 del Regolamento delle Utenze Irrigue dovrà essere autorizzato preventivamente.

Eventuali piani interrati degli edifici dovranno essere adeguatamente impermeabilizzati in modo tale da non ricevere infiltrazioni o altro dalla potenziale percolazione conseguente alla pratica irrigua dei terreni agricoli circostanti, e dovranno essere previsti idonei sistemi di aggettamento per l'allontanamento dagli spazi interrati di eventuali venute idriche sotterranee.

Dovrà essere garantito ogni diritto irriguo in essere.

Raccolta dei rifiuti solidi urbani (di competenza dell'AMIA)

Sentito preventivamente l'Ente in merito alle predisposizioni da attuare, con lo stesso è stato stabilito di non realizzare opere particolari in quanto per la zona è già stato attivato il servizio di raccolta "porta a porta".

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



