

COMUNE DI VERONA

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART. 6 L.RR. N.11 DEL 2004
ED ART. 155 COMMA 8 DEL PI DITTA:
BRAMANTE S.r.l. SCHEDA NORMA N. 226 2°BANDO

ISTANZA DI APPROVAZIONE DI PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO AI SENSI DELL'ART. 19 DELLA L.R. 11 DEL 2004

RELAZIONE ILLUSTRATIVA ALLEGATO A

Progettista

Committenti



COMUNE DI VERONA
PROTOCOLLO GENERALE - U.D. 007

N. -8 SET. 2014
240470
ANNO TITOLO CLASSE FASCICOLO

3393721390

architettobonini

paolo
P.zza Libero Vinco, 3
37131 Verona
Tel. e Fax 045.52.01.83
bonini@studioarchitetti.net
p.i. 00974710238
CF BNN PLA 60 S 12 L 781 R

10

SETTEMBRE
2014

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

del progetto di PUA

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	ESTRATTO P.I. E DEFINIZIONE AMBITO DI INTERVENTO 1:2000 1:500
2	TAV 2	RAPPRESENTAZIONE VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA 1:500
3	TAV 3	PLANIMETRIA CATASTALE CON ZONA D'AMBITO ED ELENCO MAPPALI 1:2000
4	TAV 4	CARTOGRAFIA STATO DI FATTO 1:500
5	TAV 5	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE 1:250
6	TAV 6a 6b	ANALISI GEOLOGICA GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA E STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
7	TAV 7	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO 1:250
8	TAV 8	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE O VINCOLARE 1:500
9	TAV 9 a	SCHEMA OPERE URBANIZZAZIONE RETE ACQUEDOTTO, RETE GAS, RETE ELETTRICA, SEGNALETICA STRADALE, SEZIONI STRADALI 1:250 E PARTICOLARI
	TAV 9b	SCHEMA OPERE URBANIZZAZIONE RETE TELECOM, RETE ILLUMINAZIONE, RETE TELECOMUNICAZIONI COMUNALE, RETE FOGNATURA, RETE ACQUE METEORICHE 1:250 E PARTICOLARI
10	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA ALLEGATO A
11	TAV 11	NORME DI ATTUAZIONE ALLEGATO B
12	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE
13	TAV 13	SCHEMA CONVENZIONE ALLEGATO C
14	TAV 14	PRELIMINARE SOMMARIO DI SPESA
	TAV 14a	ALLEGATO AL COMPUTO METRICO
15	TAV 15	SCREENING VINCA
16	TAV 16	ANALISI IMPATTO VIABILISTICO

AMBITO DI INTERVENTO

Il perimetro dell'ambito di intervento del PUA coincide con il perimetro fissato dal PI e dalla scheda norma e ricomprende i mappali identificativi catastali riportati nell'accordo di pianificazione sottoscritto e più precisamente:

N° di ordin e	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale mq
1	BRAMANTE S.r.l.	253	110	1650
2	BRAMANTE S.r.l.	253	207	187
3	BRAMANTE S.r.l.	253	256	180
TOTALE AMBITO				2017,00 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 mq 2017,00

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

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

P.A.T. CARTA DEI VINCOLI: art. 26 aeroporti- fascia di rispetto, art. 32 aree di ricarica degli acquiferi, art. 37 strade romane- fascia di rispetto, art. 39 ricarica degli acquiferi, art. 43 vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.

CARTA DELLE INVARIANTI: nessuno
CARTA DELLE FRAGILITÀ: art. 37 penalità ai fini edificatori, terreno ottimo, art. 38 vulnerabilità intrinseca degli acquiferi alta, Unità A

CARTA DELLE TRASFORMABILITÀ: art. 50 urbanizzazione consolidata

P.I. TAVOLA 1: vincoli della pianificazione : art. 37 strade romane fascia di rispetto, art. 38 vulnerabilità intrinseca degli acquiferi alta

TAVOLA 2,1: IL PAESAGGIO TUTELA DEL PAESAGGIO: nessuna

TAVOLA 2,2: IL PAESAGGIO UNITÀ DI PAESAGGIO: unità art. 57- ambito pianificazione del fiume Adige

TAVOLA 3,1: RETE ECOLOGICA: nessuno

TAVOLA 3,1: RETE ECOLOGICA ZONIZZAZIONE: nessuno

TAVOLA 4-P.I. REGOLATIVO – TAVOLA 5 P.I. OPERATIVO:

manifestazione di interesse scheda norma 226.

QUADRO CONOSCITIVO: nessuno

DISEGNO URBANO PROPOSTO

La proposta di intervento elaborata prevede la posizione della Vs nella posizione indicata nella scheda norma con una dilatazione, verso la zona edificata a confine, dove verrebbe a definirsi lo spazio area a servizi con il parcheggio di uso pubblico. La superficie che verrà ceduta è pari a mq. 1036. Traslando leggermente lo spazio dove realizzare l'ambito a parcheggio ci si allontana dall'incrocio tra via Bramante e via Prima Traversa Spianà e lo si viene a posizionare proprio frontalmente rispetto anche all'accesso del Centro medico posto su via Prima Traversa Spianà. Centro medico "Casa di Salute Verona", Servizio Continuità Assistenziale (Guardia medica) dell' ULSS 20 e di altri ambulatori. La sagoma limite di galleggiamento riportata negli elaborati è posizionata a 3,00 mt dall'area a parcheggio pubblica ed in allineamento con gli edifici esistenti su via Bramante, mentre per il fronte a nord tale allineamento è da considerare come allineamento obbligatorio. L'area a verde sarà delimitata per intero dal marciapiede che fungerà anche da collegamento pedonale tra l'area a servizi e via Bramante, in continuità con i marciapiedi esistenti in via Traversa Spianà e via Bramante. Il tratto di marciapiede che unisce l'area a parcheggio pubblico e via Bramante, per un tratto contenuto, corrispondente al lato dell'edificio, passerà sotto lo stesso. E' prevista infatti in questa zona l'aggetto dell'edificio per 2,00 mt. In questo ambito è previsto anche l'accesso al porticato di uso collettivo della UMI. Così come concordato con l'Ufficio Pianificazione Territoriale. Il dimensionamento degli standards è stato determinato dalla applicazione del N.T.O. del P.I. (servizi 30mq/ab, verde 3mq/ab parcheggio 1mq/10 SUL). Viste le contenute dimensioni della zona d'ambito non si raggiunge la soglia minima per lo spazio riservato a parco, gioco,sport. Tale superfici saranno monetizzate o aggregati ad altri spazi a verde preesistenti o in progetto. La definizione delle superfici calcolabili per gli standards sono quelle definite nel prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale all'Art.60"articolo 60-Superfici calcolabili per gli standards. La conformazione planivolumetrica dall'area prevede la formazione di una UMI per una SUL di complessivi 1.000 mq. Il disegno urbano proposto risulta coerente con quanto è previsto nella scheda norma.

VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie catastale pari a 2017,00 mq.

La SUL con destinazione d'uso ABITATIVO 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	981,00 mq		1.000,00 mq
	TOTALE 981,00 mq		TOTALE 1.000,00 mq

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

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	mq
AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	490,00 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	----- mq
ALTRO (area a verde)	546,00 mq
TOTALE	1036,00 mq

SF + Superfici per aree pubbliche (o di uso pubblico) = superficie catastale AMBITO PUA.

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 450,00 mq (*numero abitanti teorici * 30mq/ab; numero di abitanti teorici = SUL /66,7*)

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a 100,00 mq (SUL*1/10)

Il PUA prevede:

DOTAZIONE A SERVIZI	----- mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	----- mq
ALTRO area a parcheggio	490 mq
TOTALE	490,00 mq

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della ST catastale (mq ST * 50% = mq1008,5) nel PUA è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	1036,00 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	
TOTALE		1.036,00 mq

Il progetto del PUA assolve alla quota di VS dovuta.

La Permeabilità richiesta pari al 30% della SF= (SFx30%=294,30 mq) tale parametro, come richiamato nell'art.8 c.1 dell' NTO del PI in sede di Permesso di Costruire le opere private potrà essere chiesta la deroga alla SPf prevista dal Rep. Normativo previo parere favorevole sulla compatibilità idraulica del Consorzio di Bonifica.

La Da e la Dar richiesta è pari a Da = n° 40 e Dar = n° 40
Il PUA prevede :

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	26	31
LOTTO D'AMBITO	15	32
TOTALE	41	63

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE RETI DI SOTTOSERVIZI

I marciapiedi, lo spazio a parcheggio e le aree verdi stradali saranno realizzate come da prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale con l'indicazione della "miglior pratica" quale soglia minima di intervento.

Le acque meteoriche di dilavamento dello spazio manovra nell'area individuata come parcheggio dovranno essere captate e convogliate nel sottosuolo, in applicazione delle leggi e regolamenti in vigore. Si potrà utilizzare, per lo strato superficiale, un materiale ad elevata impermeabilità. Aumentare leggermente la pendenza verso le aree di manovra (strada carrabile) dotata di caditoie per la raccolta delle acque meteoriche, al fine di intercettare le acque.

Al fine di garantire un maggior risparmio delle risposte naturali ed in armonia con le previsioni del piano di Tutela delle acque Regione Veneto, approvato con D.C. n. 107 del 2009, si potrà eventualmente valutare la raccolta ed utilizzo delle acque meteoriche dell'edificio per l'irrigazione di aree verdi, lavaggi di aree pavimentate o per altri usi tecnologici. Se previsto dovrà essere predisposta una manutenzione idonea e periodica delle vasche di trattamento e raccolta, filtri ecc.

Il preventivo sommario di spesa ed il relativo quadro economico di spesa per le opere di urbanizzazione (TAV. 14) computa con importo per opere di urbanizzazione di € 51.603,77 (cinquantunomilaseicentotré,77)

