

COMUNE DI VERONA

PROVINCIA DI VERONA

PUA — SCHEDA 272

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
PER URBANIZZAZIONE DI AREA SITA
IN VERONA, VIA GARDESANE — ATO 3

SOGGETTO ATTUATORE		SIG. GALVANI LORENZO Via Bresciana 10/A GLV LNZ 48C16 L781K SIG. GALVANI LINO Via Bresciana 10/A GLV LNI 54B26 L781P SIG.RA GALVANI GIUSEPPINA Via Matozze 81 GLV GPP 58T59 L781P	
Tavola TAV 12		Oggetto PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	
Class.		Data	Aggiornamento
1301 P 12 0		20.01.2014	
Scala		Formato	
		A4	
Progettista		Proprietà'	
ing. Paolo Schena via Diga 9, 37124 Verona tel +39 045 8352447 fax +39 045 8352455 e_mail paolo.schena@ingpec.eu			

1. CONTENUTI DEL PRONTUARIO

Il presente Prontuario per la mitigazione ambientale descrive:

- i potenziali impatti derivanti dall'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo;
- le azioni introdotte in sede progettuale per conseguire le mitigazioni e le compensazioni;
- gli accorgimenti scelti per ridurre gli impatti nel territorio circostante.

E' redatto ai sensi della L.R.V. 11/04 e costituisce parte integrante della documentazione necessaria da allegare all'istanza di PUA come previsto dall'art. 12 del Regolamento Edilizio del Comune di Verona.

Riprende ed integra le disposizioni dettate dal "PRONTUARIO PER LA QUALITA' ARCHITETTONICA E LA MITIGAZIONE AMBIENTALE" ed i relativi ALLEGATI N. 1-2-3 del Piano degli Interventi di Verona, adottato con D.C.C. n. 59 del 08.09.2011 ed approvato con D.C.C. n. 91 del 23.12.11.

Per le disposizioni e le indicazioni relative agli interventi da attuare all'interno dei singoli lotti si rimanda alla N.T.A. del P.U.A. anch'esso allegato fondamentale per la presentazione dell'istanza.

Le prescrizioni e gli indirizzi contenuti nel Prontuario devono essere recepiti in sede di progettazione del singolo intervento edilizio, anche se non esplicitamente riportati all'interno del presente documento.

2. MODALITA' OPERATIVE

Le indicazioni riportate si ispirano alla "migliore pratica" o "migliore prassi" suggerite nel Prontuario succitato di cui ci si è avvalso per la redazione di soluzioni progettuali, urbanistiche ed edilizie conformi alle disposizioni Comunali.

3. CARATTERI GENERALI DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Secondo la disciplina dettata da P.I. un Piano Urbanistico Attuativo deve perseguire seguenti criteri generali:

- a. la composizione urbanistico/edilizia dell'area di intervento dovrà essere concepita ed inserita armonicamente nell'ambiente e nel paesaggio circostanti;
- b. la nuova rete viaria dovrà essere razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e dovrà tener conto delle indicazioni fornite dal P.I.;
- c. le strade di distribuzione interna dovranno essere progettate secondi i criteri di "traffic calming", con particolare attenzione alla moderazione della velocità ed alla salvaguardia dell'incolumità dei pedoni e ciclisti;
- d. per le aree di particolare valore paesaggistico ricomprese nell'ambito d'intervento, si dovranno prevedere idonee misure di mitigazione ambientale attraverso l'utilizzo di vegetazione arborea arbustiva adeguata, barriere antirumore realizzate preferibilmente mediante rilevati e muri vegetali.

4. L'ATTUAZIONE DEL PUA

a. L'area di intervento e le aree circostanti

L'area interessata dal P.U.A., soggetta alla Scheda Norma n. 272 – ATO 3, si trova in località Croce Bianca in zona ovest del Comune di Verona, in fregio a Via Gardesane, importante asse di collegamento con la sponda veronese del Lago di Garda.

L'area, della superficie di 2.111,50 mq, risulta attualmente libera da edifici ed è mantenuta a prato direttamente dalla proprietà per uso familiare. L'andamento orografico è sostanzialmente pianeggiante.

La presenza arborea ed arbustiva è scarsa, priva di valenza ambientale.

Le aree circostanti a est e a sud sono edificate; a est l'area di intervento confina con una concessionaria di autovetture, a sud con fabbricati residenziali plurifamiliari.

Le aree poste ad ovest sono invece libere, e soggette a scheda norma con previsione di nuovo insediamento urbano soggetto a PUA, di dimensioni notevolmente superiori rispetto all'oggetto del presente prontuario.

b. Il progetto

Il P.U.A. prevede la realizzazione di un insediamento residenziale (U1 – abitativo) di 650 mq di SUL. L'impostazione insediativa segue le indicazioni planimetriche della scheda norma. L'insediamento sarà suddiviso in 2 lotti, destinati ognuno alla realizzazione di fabbricati mono-bifamiliari e/o trifamiliari.

Il progetto proposto prevede la collocazione degli standards urbanistici a verde e parcheggio in fregio a via Gardesane.

Da via Gardesane si accede alla parte privata; lungo il confine est si trova la strada privata di accesso ai 2 lotti previsti, dove sarà possibile realizzare i fabbricati.

Il verde pubblico, il verde privato e quello a corredo della viabilità privata interna, garantiscono l'adeguata mitigazione ambientale del nuovo insediamento.

Viabilità

L'intervento non costituisce modifica alcuna alla viabilità esistente, in quanto l'accesso carraio e pedonale viene mantenuto nella posizione attuale.

Verde

La piantumazione delle essenze arboree ed arbustive seguirà le indicazioni della Scheda Norma 272 del Repertorio Normativo e il progetto contenuto nella Tav 7.

Per quanto riguarda le aree verdi pubbliche o di uso pubblico, la densità arborea ed arbustiva supera abbondantemente i valori minimi indicati dal Repertorio Normativo.

Nelle aree private il progetto del verde prevede una maggiorazione delle piantumazioni arbustive a scapito di quelle arboree. Il rapporto previsto di 10 arbusti ogni albero riconduce comunque al dimensionamento

previsto, ma al tempo stesso garantisce una più coerente e fruibile impostazione delle aree verdi.

Le piantumazioni previste si distinguono secondo le seguenti tipologie:

Alberi:

- Quercus robur
- Prunus pissardi
- Corylus colurna

Arbusti:

- Photinia Red Robin
- Pittosporum
- Ligustrum lucidum Texanum
- Buxus
- Viburnum tinum

c. Il progetto ed il territorio

Di seguito si elencano i potenziali impatti sul territorio conseguenti alla realizzazione del P.U.A.

- Diminuzione del terreno agricolo, con conseguente diminuzione della superficie erbosa.
- Modificazione dell'andamento del suolo e conseguente modificazione del sistema di circolazione dell'acqua piovana in superficie.
- Diminuzione della permeabilità complessiva dell'area.
- Aumento della pressione acustica
- Aumento della richiesta energetica per le nuove utenze.

5. LE AZIONI PROGETTUALI DI MITIGAZIONE E COMPENSAZIONE

Le aree interessate alla realizzazione del PUA sono confinanti su due lati (est e sud) con aree urbanizzate, a nord con la via Gardesana e a ovest con aree agricole libere oggetto di futura espansione.

Pur trattandosi di area a forte vocazione urbana, per meglio perseguire l'obiettivo di tutela ambientale anche con la realizzazione di un nuovo insediamento sono state individuate le seguenti tematiche di riferimento:

- la compensazione, che interessa il rapporto tra l'insediamento di progetto ed il territorio comunale;
- la mitigazione, intesa nella sua accezione più ampia come l'insieme delle misure atte non tanto a mascherare o nascondere quanto a sedimentare il legame tra l'insediamento di progetto e le aree limitrofe;
- il trattamento delle acque, che riguarda il rapporto tra le modifiche apportate al suolo e l'allontanamento delle acque piovane;
- l'impatto acustico, l'inquinamento luminoso ed elettromagnetico considerati sia come inquinamento indotto dalle trasformazioni apportate all'area, che come inquinamento proveniente dalle circostanti arterie di traffico;

- l'efficienza energetica, ossia l'insieme delle indicazioni che, anche alla luce di quanto prevede la normativa vigente, possono contribuire a ridurre l'impatto degli organismi abitativi sul territorio.

La compensazione

La diminuzione di terreno agricolo conseguente alle trasformazioni del PUA viene compensata dalla realizzazione dell'area verde in fregio a via gardesane e dall'ampia dotazione di verde privato piantumato che verrà asservita ai fabbricati da realizzarsi sul singolo lotto.

Per quanto riguarda la quantificazione della piantumazione arborea ed arbustiva, nelle aree pubbliche o di uso pubblico saranno messi a dimora alberi ed arbusti in numero maggiore alle quantità previste dal Repertorio Normativo. Per il verde privato, stante la conformazione delle aree edificabili e la realizzazione di autorimesse interrate in parte fuori sagoma, si è scelto di diminuire il numero di alberi, compensandoli con 10 arbusti/albero, al fine di garantire una corretta relazione tra le aree piantumate e quelle a prato. Sono state previste piantumazioni per un totale di 38 alberi e 325 arbusti.

La mitigazione

Un fattore di forte rilevanza per la realizzazione di Piani Urbanistici Attuativi è sicuramente il tema del rapporto tra progetto del nuovo e ambiente circostante. Punto focale della corretta progettazione urbanistica va attribuito all'esigenza di integrare il nuovo intervento con l'esistente.

L'intervento residenziale proposto con il P.U.A., per dimensioni e collocazione, è certamente poco impattante; ciò nonostante saranno attuate le misure di messa a dimora sia di alberi ad alto fusto che di specie arbustive come sopra indicato.

Le Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi suggeriscono come migliore prassi per la creazione di spazio verdi le seguenti disposizioni:

- gli interventi dovranno perseguire le caratteristiche di accessibilità e fruibilità al fine di migliorare la qualità degli spazi urbani;
- dovranno essere collocate in continuità con il sistema degli spazi urbani esistenti circostanti ed attrezzate con arredo e strutture adatte sia per scopi ricreativi che ludici;
- dovrà essere garantita la presenza di essenze arboree e/o arbustive idonee alle condizioni climatiche ed al tipo di paesaggio all'interno delle quali sono collocate con funzione, oltre che di ombreggiamento, di spazi per la sosta dei fruitori, di arricchimento estetico ed ecologico del paesaggio urbano.

In quest'ottica gli interventi proposti dal PUA in oggetto hanno tutti l'obiettivo di integrare la nuova edificazione con il contesto esistente.

Il trattamento delle acque

La modifica della morfologia del terreno che deve rispondere a criteri non più di carattere agricolo e la parziale impermeabilizzazione del suolo rendono prioritaria la risoluzione dell'allontanamento delle acque meteoriche tramite un adeguato sistema di smaltimento che si deve rivelare efficace anche in presenza di forti precipitazioni.

Il P.U.A. in oggetto interessa aree già servite dalla viabilità esistente (via Gardesane) sulla quale viene mantenuto l'attuale accesso pedonale e carraio che sarà a servizio delle aree private e pubbliche del nuovo insediamento.

L'incremento delle superfici impermeabili è dovuto alle superfici coperte delle volumetrie generate dalla SUL disponibile per ogni lotto, alla viabilità privata interna ed al parcheggio pubblico.

Per quanto riguarda la viabilità privata interna ed il parcheggio pubblico, il progetto prevede una densità adeguata di caditoie e di griglie di captazione, così da limitare lo scorrimento dell'acqua in superficie; prima dell'invio alle vasche di accumulo e al dreno disperdente, le acque raccolte dal parcheggio e dalla viabilità privata saranno trattate in pozzo deoliatore/desabbiatore a coalescenza.

Per quanto riguarda i lotti privati, è prevista la raccolta delle acque provenienti dalle coperture e dalle zone esterne pavimentate, e successivo recapito nelle vasche di accumulo e dreno disperdente.

La rete di smaltimento sarà dimensionata prediligendo basse pendenze ed elevati diametri delle tubazioni, per favorire una parziale laminazione delle acque.

In sede di progettazione dei singoli interventi edilizi si dovranno considerare i seguenti criteri:

- riduzione, per quanto possibile, delle aree impermeabili;
- salvaguardia della parte non edificata lasciando a verde (superficie drenante naturale) quanto più area possibile;
- massimo contenimento delle aree completamente impermeabili ed a forte pendenza come i tetti, favorendo sistemi di copertura meno inclinati e dotati di una certa, anche residua, capacità di invaso;
- impiego di dispositivi di accumulo delle acque meteoriche per usi domestici non potabili.

Come prescritto dalla valutazione di compatibilità idraulica, il sistema di accumulo e smaltimento delle acque meteoriche dovrà complessivamente essere costituito da vasche di accumulo con fondo aperto disperdente della capacità di mc 22,5 per la zona verde, parcheggio e viabilità interna e di mc 31,5 per ogni singolo lotto.

Impatto acustico

La mitigazione operata per contenere l'impatto acustico incidente sulla nuova lottizzazione consiste nell'interposizione delle aree verdi opportunamente piantumate, tra la Via Gardesana e i nuovi fabbricati di progetto.

Inquinamento luminoso

Il P.U.A. è corredato dal progetto dell'illuminazione pubblica per le aree pubbliche o in uso pubblico ai sensi delle norme contenute nella legge R.V. 17/2009.

Inquinamento elettromagnetico

Tutte le nuove linee elettriche e di telecomunicazione di progetto verranno interrate.