

Dott. Renzo Marcolini - Architetto

Via Calabria 30 - 37139 Verona
tel. 045 8901118 - fax 045 8919560
renzomarcolini@libero.it
renzo.marcolini@archiworldpec.it

Dott. Valeriano Benetti - Architetto

TENUTA MUSELLA - CORTE DEL DRAGO
Via XX Settembre 52 - San Martino B.A. (VR)
tel. 045 995100 - fax 045 8013365
valeriano.benetti@archiworldpec.it
valerianobenetti@gmail.com

2014

**PROGETTO P.U.A.
ATO 3 - REPERTORIO 294 - SCHEDA NORMA 294
VIA LA FRATELLANZA - SAN MASSIMO
VERONA**

COMMITTENTI:

Soc. Coop. San Matteo a r.l.
Via Prato Santo n° 17
37126 VERONA

GIMA Real Estate Service s.r.l.
Via Carlo Cattaneo n° 15
37121 VERONA

Cordioli Eriberto
Via Principe Amedeo 123
37069 Villafranca (VR)

PROGETTISTI E DIRETTORI DEI LAVORI:

Dott. Arch. Renzo Marcolini
Dott. Arch. Valeriano Benetti

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAV. 10

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 del P.I.
2	TAV 2	Rappresentazione dei vincoli gravanti sull'area
3	TAV 3	Planimetria catastale
4	TAV 4	Cartografia dello stato di fatto
5	TAV 5	Planimetria delle infrastrutture a reti esistenti
6	TAV 6	Analisi geologica, geomorfologica, idrogeologica, studio di compatibilità idraulica
7	TAV 7	Progetto planivolumetrico
8	TAV 8	Individuazione delle aree da cedere o vincolare
9	TAV 9	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete
10	TAV 10	Relazione illustrativa
11	TAV 11	Norme di attuazione
12	TAV 12	Prontuario per la mitigazione ambientale
13	TAV 13	Schema di convenzione
14	TAV 14	Capitolato e preventivo sommario di spesa
15	TAV 15	Screening VINCA

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 ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale mq
1	Soc. Coop. San Matteo a r. l.	241	934-935-939-940-943 944-945-946-947- 948-949-950	4.923 mq
2	GIMA Real Estate Service s.r.l.	241	933- 951-952-955	1.210 mq
3	Cordioli Eriberto	241	930-937-941-942	1.039 mq
4	Coop.S.Matteo/Gima Real Estate Service srl/Cordioli Eriberto	241	927-928-929-931 932-936-938-953 954-956-957	4.368 mq
TOTALE AMBITO				11.540 mq

Tutti i mappali sono di proprietà dei sottoscrittori dell'accordo di pianificazione e richiedenti il PUA e sono tutti sgravati da ipoteche

L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha una ST pari a mq 11.540

ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL P.I.

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

TAVOLA 1 – Vincoli

Art. 156 - Repertorio Normativo

Art. 51 - RISORSE IDROPOTABILI - fasce di rispetto

Art. 52 - FERROVIA - fasce di rispetto

TAVOLA 2 – Il Paesaggio

TAVOLA 3 – La Rete Ecologica

TAVOLA 5.- Disciplina operativa – scheda norma n. 294

Carature urbanistiche	ST	mq 11.540
	Classe perequativa	n° 6
	U1 – Abitativi	mq 2.900
	SUL attribuita	mq 2.900
	N.Piani Fuori Terra	max n. 4
	VS	min. 50%
	SPT	30%
	SPF	30%

DISEGNO URBANO PROPOSTO

L'ambito d'intervento ha una forma quadrilatera; è stato suddiviso in n° 6 lotti serviti da una strada privata sulla quale sono ubicati dei posti auto privati; è previsto il verde pubblico VS. Sarà realizzata una strada ed un marciapiede privato ad uso pubblico per consentire un ulteriore accesso, oltre all'accesso principale del Parco giochi La Fratellanza, al verde pubblico.

In fregio a Via La Fratellanza si realizzerà il marciapiede ed il parcheggio pubblico; sul lato opposto sarà realizzato un marciapiede, oggi inesistente.

VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie pari a 11.540 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)	VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)	SPF min. (Sup. Permeabile Fond.)
1	1.186 mq	390 mq	492 mq	356 mq
2	1.155 mq	380 mq	476 mq	346 mq
3	1.479 mq	487 mq	610 mq	444 mq
4	1.233 mq	405 mq	508 mq	370 mq
5	960 mq	316 mq	396 mq	288 mq
6	1.015 mq	334 mq	418 mq	305 mq
strada	617 mq			185 mq
	TOTALE mq 7.645	TOTALE mq 2.312	TOTALE mq 2.900	TOTALE mq 2.294

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

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	196 mq
STRADA PRIVATA AD USO PUBBLICO	317 mq
AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	290 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	3.092 mq
TOTALE	3.895 mq

SF(mq 7.645) + Superfici per aree pubbliche mq 3895(o di uso pubblico) = sup. AMBITO PUA mq. 11.540

VERIFICA STANDARD URBANISTICI

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

Standard complessivo da rispettare è 1.320 mq (*numero abitanti teorici * 30mq/ab; numero di abitanti teorici = SUL /66,7*) $2900/66,7 = 44 * 30\% = 1320$ mq

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a 290 mq (SUL*1/10)

Il PUA prevede:

AREA A PARCHEGGI	290 mq
VERDE STANDARD	3.092 mq
TOTALE	3.382 mq

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a mq 3.382 risultano assolvere lo standard complessivo.

La dotazione di aree per parcheggio pubblico previste dal PUA pari a mq 290 risultano assolvere lo standard richiesto.

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della ST catastale (mq ST * 50% = mq 5.770) nel PUA è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	3.895 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	2.312 mq
	TOTALE	6.207 mq

Il progetto del PUA assolve alla quota di VS dovuta.

La Permeabilità richiesta pari al 30% della ST ($11.540 \cdot 30\% = 3.462$ mq) è così verificata:

Nelle aree pubbliche o di uso pubblico = mq 3.092

Nelle aree private = mq 2.312

Totale Permeabilità mq 5.404 > mq 3.462 = 30% di ST = mq 11.540

La Da e la Dar richiesta è pari a Da = n 347 e Dar = n 347

Il PUA però prevede :

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	50	0
LOTTO 1	16	57
LOTTO 2	16	58
LOTTO 3	16	58
LOTTO 4	16	58
LOTTO 5	16	58
LOTTO 6	17	58
TOTALE	147	347

DATI STEREOMETRICI

CARATURE URBANISTICHE DA SCHEDA NORMA 294					
			P.I.	P.U.A.	
ST	Superficie Territoriale	mq	11.540	11.540	
U1	Abitativi	mq	2.900	2.900	
SUL attribuita	Superficie Utile Lorda	mq	2.900	2.900	
P	Num. Piani Fuori Terra	n°	4	2	
VS	Verde, Serv. Pubbl. - 50%	mq	5.770	6.207	V.S.+V.M.

REPERTORIO NORMATIVO SEZIONE 1					
			P.I.	mq	P.U.A.
SPT	Superficie Permeabile Territoriale		30.0%	3.462	30.0%
SPF	Superficie Permeabile Fondiaria		30.0%	2.294	30.0%
Da	Densità arborea	n°	3/100 mq		347
Dar	Densità arbustiva	n°	3/100 mq		347

DOTAZIONE MINIMA STANDARDS				
			P.I.	P.U.A.
CI	Capacità Insediativa SUL/66,7		43,48	43,48
S	Standard Clx30mq/ab	mq	1.320,00	3.382,00
P2	Parcheggi pubblici P2	mq	290	290

DISTANZE				
			P.I.	P.U.A.
DC	Distanza dai confini	ml	5,00	5,00
DS	Distanza dalle strade	ml	5,00	5,00
DE	Distanza f.t. tra edifici	ml	10,00	10,00

DATI DI PROGETTO									
			S.F.	S.U.L.	V.S.	V.M.	Da n°	Dar n°	SPF mq
PROPRIETA' PRIVATA	U.M.I. 1	mq	1.186	492	0	390	11	57	390
	U.M.I. 2	mq	1.155	476	0	380	11	58	380
	U.M.I. 3	mq	1.479	610	0	487	12	58	487
	U.M.I. 4	mq	1.233	508	0	405	12	58	405
	U.M.I. 5	mq	960	396	0	316	12	58	316
	U.M.I. 6	mq	1.015	418	0	334	12	58	334
	STRADA PRIVATA	mq	617	0	0	0	0	0	0
PROPRIETA' PRIVATA AD USO PUBBLICO DA VINCOLARE	STRADA PRIVATA AD USO PUBBLICO	mq	317	0	317	0	0	0	0
PROPRIETA' PUBBLICA DA CEDERE	P2	mq	290	0	290	0	0	0	0
	MARCIAPIEDE / STRADA VERDE PUBBLICO	mq	196	0	196	0	0	0	0
		mq	3.092	0	3.092	0	277	0	3.092
TOTALI		mq	11.540	2.900	3.895	2.312	347	347	5.404
N.B.: LA V.S. RIPORTATA E' SOLO QUELLA DI CESSIONE TUTTE LE DISTANZE INDICATE SONO MINIME									

> 3.462 = 30% di ST

RELAZIONE SUGLI EFFETTI DEL NUOVO INSEDIAMENTO SULLA MOBILITA'

L'insediamento prevede una SUL di 2.900 mq per un corrispondente numero di abitanti teorici pari a 44 ed un numero di 4 piani fuori terra.

Il P.U.A. prevede una riduzione del numero dei piani fuori terra portandoli a 2 e la realizzazione di n° 6 lotti.

Pertanto, vista l'esiguità dell'intervento, si ritiene che non abbia alcun effetto tangibile sulla mobilità e che non sia necessario uno screening preventivo.

In ogni caso, in compensazione dell'aggravio, anche se minimo, della circolazione, si prevede la costruzione di marciapiedi su ambo i lati di Via Fratellanza, attualmente inesistenti.

PRESCRIZIONI UFFICIO ESTIMO PG 4440 del 20/04/15 verrà ottemperato eliminando la servitù di passo a favore di Collina Romano e Steli Anna Teresa

PRESCRIZIONI UFFICIO AMBIENTE PG 117653 del 22/04/15 è stato ottemperato con la stesura della valutazione revisionale di clima acustico

NON SI PREVEDE LA REALIZZAZIONE DELLE RETI DI SOTTOSERVIZI (ALLEGRO PARERE AGSM)

**Con la presente, ed in riferimento a sua richiesta, le comunichiamo che non sono necessari potenziamenti o opere extra ambito.
Cordiali saluti**

Gianluca Costa
Progetti Lottizzazioni
Progettazione e Sviluppo Rinnovabili
AGSM Verona S.p.a.
L.ge Galtarossa, 8 37133 Verona
tel +39 045 8677498
fax +39 045 8677416
mobile +39 335 7408527
lottizzazioni@agsm.it
lottizzazioni@cmail.autenticazione.it

<http://www.agsm.it>

Le informazioni contenute nella presente comunicazione e i relativi allegati sono riservate e destinate esclusivamente alle persone o alla Società sopraindicati. La diffusione, distribuzione e/o copiatura del documento trasmesso da parte di qualsiasi soggetto diverso dal destinatario è proibita, sia ai sensi dell'art.616 c.p., che ai sensi del D.Lgs. n.196/03. Se avete ricevuto questo messaggio per errore, vi preghiamo di distruggerlo e di informarci immediatamente.

>>> "Dott. Arch. Valeriano Benetti" <valerianobenetti@gmail.com>
17/10/2013 10.53 >>>
Come d'accordo telefonico,

Le invio la planimetria generale per la stesura del P.U.A. - ATO 3 - REPERTORIO 294
- SCHEDA NORMA 294

Località San Massimo - Via La Fratellanza.

La richiesta riguarda il preventivo di spesa per la progettazione definitiva ed esecutiva delle reti di

energia elettrica, acqua e gas e opere di urbanizzazione.

Riporto quanto richiesto:

“Deve essere dimostrata la sostenibilità dell'intervento rispetto alle infrastrutture esistenti nella zona valutando e progettando - qualora le reti e gli impianti esistenti non riescano a supportare i nuovi carichi di esercizio - tutti gli adeguamenti e/o potenziamenti - anche extra ambito - necessari al nuovo insediamento”.

Per qualsiasi chiarimento mi può contattare al n° 392 83 93 813.

Nell'attesa, cordialmente saluto.

Arch. Valeriano Benetti