

Comune di Verona

Provincia di Verona

P.U.A. Leonardi

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
SCHEDA NORMA n. 415 ATO 3
DENOMINATO "LEONARDI"
LOCALITA' S.MASSIMO VERONA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO DI PUA

Tavola :

10

Data :

Agg. :

Proprietari

Biondani Massimiliano

Biondani Giampaolo

Biondani Guido

Biondani Margherita

Biondani Fernanda

Biondani Laura

Brazzoli Maria Giovanna

Biondani Roberto

Progettista

Progettista parte cartografica

arch. Antonella Biondani

geom. Mario Giacomelli

VIBERTO Az. Gen. Costr. S.r.l. Soc. Unip.

Via Bacileri, 6 - 37139 - VERONA
tel. 045-8904416 - fax 045-8905311 - e-mail viberto@viberto.it

Studio GeoArchi

Via Don Trevisani n.45 - 37139 - S.MASSIMO - VERONA
tel/fax 045/8904545 - e-mail studiogeoarchi@gmail.com

Lo studio si riserva a termini di legge la proprietà del presente disegno con divieto di riprodurlo o cederlo a terzi senza sua autorizzazione

Premessa

Il progetto prevede il completamento del PUA Leonardi dopo quanto realizzato con determina n. 2357 del 28.05.2012 che consisteva nella realizzazione viabilità di collegamento tra Via Sardegna e Via Don P. Leonardi facilitando l'utilizzo del parcheggio esistente tra Via Don Leonardi e Via Brigata Aosta.

L'area di intervento è ubicata nel Foglio n. 247 ai mappali n. 859-860-861-862-863-864-865-866-867-868-869-767-871-872 di proprietà del Soggetto Attuatore .

Con determina dirigenziale n. 699 de 19.02.2013 è stato concesso in base all'art. 4 delle NTO l'incremento del 15% della SUL , pari a mq 472, attribuita alla scheda norma 415 SUL 3150 e quindi la SUL complessiva risulta di mq 3622.

I mappali di proprietà del Soggetto Attuatore verranno frazionati successivamente, secondo quanto previsto nel PUA oggetto della presente relazione, con la creazione di una nuova strada chiusa di penetrazione nell'area e la creazione di aree a parcheggio e a verde , secondo quanto prescritto nelle normative ed alla prescrizione degli uffici competenti.

Opere urbanistiche

La strada di collegamento tra Via Sardegna e Via Don P. Leonardi, eseguita nello stralcio 1, ha creato il collegamento e l'accesso al parcheggio direttamente da Via Sardegna.

L'esecuzione di questa strada ha delimitato un lotto, denominato Lotto 1 o UMI 1, nel quale sarà eseguito un edificio .

L'accesso carraio su detto lotto è già esistente in quanto esiste un diritto di passo a favore del condominio ubicato in Via don P. Leonardi n.1 e 3.

L'altra parte di intervento riguarda la parte retrostante di Via Sardegna, dove è presente una strada privata per l'accesso alle autorimesse dei fabbricati che prospettano su Via Sardegna.

Questa strada presente da qualche decennio è attualmente in proprietà del Soggetto Attuatore che ha concesso il passaggio ai residenti, che hanno acquisito il diritto di passaggio.

Per questo si intende creare una nuova strada pubblica per poter garantire l'accesso ai fabbricati esistenti e ai due nuovi lotti, Lotto 2 o UMI 2 e Lotto 3 o UMI 3, oggetto del presente PUA.

La strada sarà eseguita di tipo cortile, per diminuire la velocità di transito, con parcheggio lungo la strada ed aree a verde, con nuovi cordoli, marciapiedi e nuovi percorsi pedonali.

Il collegamento con Via Sardegna è stato rivisto, in quanto si è voluto migliorare la sicurezza di attraversamento di questo tipo di strada, con l'installazione di transenna leggera o pesante per impedire l'attraversamento al di fuori delle strisce pedonali.

La strada prevede larghezza di carreggiata di ml 6,00 (3,00x2); una larghezza dei marciapiedi di ml 1,50, parcheggi presenti su un lato solo di larghezza ml 2,00 per una larghezza complessiva di ml 11,00, con andamento non rettilineo.

Nell'intervento viene prevista anche la riqualificazione della piazza pubblica esistente antistante il fabbricato adibito al circolo ricreativo "La Fratellanza", con l'esecuzione del prolungamento della pista ciclabile e realizzazione di area verde con rifacimento della pavimentazione attuale in asfalto, con porfido o autobloccanti.

Visto il dislivello tra la piazza e il nuovo parcheggio di circa 1,20 ml sarà creata una scarpata naturale piantumata a verde.

I lavori previsti per le opere di urbanizzazione da eseguirsi nel progetto consistono in: strade, marciapiedi, parcheggi, aree verdi, sottoservizi, fognatura acque meteoriche con smaltimento attraverso pozzi drenanti e l'illuminazione pubblica.

Le suddette reti tecnologiche saranno ubicate nella sede stradale, nella sede del marciapiede e dei parcheggi.

Le modalità costruttive possono essere così sinteticamente descritte:

- strade: realizzazione della fondazione con tout-venant e stesa degli strati di conglomerato bituminoso (bynder e tappeto) su fondo compattato di stabilizzato sagomato con le opportune pendenze.
- marciapiede: realizzazione della pavimentazione in asfalto su massetto in calcestruzzo armato e cordonata in granito;
- condotta acque meteoriche: la rete per lo smaltimento delle acque meteoriche delle strade e parcheggi sarà realizzata con caditoie in calcestruzzo e griglie in ghisa e collegate con tubazioni in PVC alla tubazione principale in calcestruzzo Ø 400 mm che collega i vari pozzi drenanti.
- illuminazione pubblica: sarà realizzata la linea principale con tubi flessibili in pvc che alimenterà le lampade poste su pali di altezza 9.00 ml. a distanza di circa 30 ml uno dall' altro.
- verde pubblico: sistemazione delle zone a verde pubblico con tappeto erboso e messa a dimora di piante.

- Segnaletica stradale: posa della segnaletica stradale orizzontale e verticale così come prevista dalla normativa vigente su indicazioni del Settore Viabilità del Comune di Verona.

La nuova strada eseguita sarà cieca con rotatoria finale per poter consentire ai mezzi di tornare indietro.

Nella parte verso Sud realizzazione di parcheggio, area verde pubblica e di mitigazione.

Dimensionamento standard

Lo standard a parcheggio viene ceduto con uso pubblico. Il verde attrezzato e gli standards derivanti dalla SUL di tessuto verranno in parte monetizzati.

Il verde di mitigazione, sarà realizzato sul perimetro dei tre lotti rimanendo in proprietà.

Il dimensionamento degli standards è stato determinato dall'applicazione del N.T.O. del P.I. (servizi 30 mq/ab, verde attr. 3 mq/ab e parcheggio 1mq/10 mq SUL). La definizione delle superficie 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 dell'area prevede la formazione di tre U.M.I. per una SUL complessiva di mq 3622, la cui edificazione potrà avvenire in tempi diversi fermo restando il collaudo, parziale, delle opere di urbanizzazione.

Stato di fatto

Allo stato attuale l'intero ambito si caratterizza per una forma irregolare priva di edifici ed urbanizzazioni lasciata incolta. Il contesto in cui si insedia è urbano.

Il lotto non è coltivato e si caratterizza per la prevalenza di terreno erboso ad eccezione di qualche piccolo arbusto selvatico.

L'andamento del terreno tra la parte lato Via Leonardi e Via Sardegna presenta un dislivello di circa 1,60 ml, per questo viene preso come quota caposaldo quella della strada di Via Leonardi che rispecchia la stessa quota del parco giochi "Cuore Verde"

Dimensionamento piano

L'ambito di intervento del PUA si estende su una superficie territoriale complessiva di mq 7839.

La destinazione d'uso principale è residenziale. Per le destinazioni d'uso accessorie si rimanda alla N.T.O. del P.U.A. e all'art. 159 delle N.T.O. del P.I.

Le aree a standard sono calcolate secondo gli art. 14, 20 e 23 delle N.T.O. del P.I.

DATI STEREOMETRICI GENERALI					
			Normativa	P.U.A.	
Caratura Urbanistica	Superficie Territoriale	ST		7.839	8.842 con area comune
	Superficie Fondiaria (AC+VM)	SF		4.785	
	Superficie Utile Lorda	SUL	3.150 + 15%= mq 3.622	3.622	
	Verde Mitigazione	VM		870	
	Verde Servizi	VS	50% ST = 7.839 x 50% = 3.920	3.924	3.054+870
Disciplina Ecologica Ambientale	Densità Arborea	Da	2/100 mq ST = 157	157	con possibilità di monetizzare
	Densità Arbustiva	Dar	2/100 mq ST = 157	157	con possibilità di monetizzare
	Superficie Permeabile Territoriale	SPt	30% ST	2.352	
	Superficie Permeabile Fondiaria	SPf	30% SF	1.175	
Destinazione d'uso principale			U1 abitativo	U1	
N. massimo dei piani fuori terra		P	3	3	
Capacità insediativa		CI	SUL/66,7 = 3.622/66,7 = 54,3	54	
DOTAZIONE MINIMA SERVIZI					
			Normativa	P.U.A.	
Parcheggi Pubblici		P2	P2 abitativa 1/10 SUL = 362	750	altre destinazioni art. 159
Verde Pubblico		Vp	Vp = 3 mq x CI = 162 mq	463	
Area a servizi comma 2 lett. a art. 20 NTO		Serv	30 mq x CI = 30 x 54 = 1.620 mq	1.213	P2 + Vp la differenza da monetizzare

La città pubblica

Saranno reperiti, realizzati e ceduti oltre alle strade, marciapiedi e sottoservizi, così definiti, come nel “Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale”, i seguenti standards verde mq 463 e parcheggi parcheggio mq 750 come definito e quantificato nelle tavole allegate.

La parte rimanente per il raggiungimento dello standard prefissato sarà monetizzato. Per il prospetto del calcolo del corrispettivo a compensazione delle aree da monetizzare si rimanda alla redazione della tabella relativa a cura dell'ufficio competente.

DATI STEREOMETRICI PROGETTO						
AREE PUBBLICHE DA CEDERE		Da	Dar	Superficie permeabile	Superficie impermeabile	Totale superficie
	P2 - Parcheggi Pubblici			440	310	750
	V - Verde pubblico	51	51	463		463
	Strada				1.125	1.175
	Verde arredo stradale	10	10	50		
	Marciapiede				666	666
	Pista ciclabile					
TOTALE		61	61	953	2.101	3.054

Per soddisfare il requisito del verde, servizi pubblici e interesse collettivo (VS) come previsto dall'art.9/11 dell'N.T.O. vengono ceduti gli standards (parcheggi, verde pubblico, strada, marciapiedi ecc.) per un totale

di mq 3054 e verde di mitigazione, che rimane in proprietà privata di mq 870 per un totale di mq 3924 > di quanto richiesto dal PUA mq 3920

La città privata:

La conformazione planivolumetrica dell'area privata, prevede la formazione di tre U.M.I. o Lotti per una SUL complessiva di mq 3622, la cui edificazione potrà avvenire in tempi diversi fermo restando il collaudo, parziale, delle opere di urbanizzazione, così ripartiti, in base a degli accordi tra i soggetti attuatori.

Le singole Unità Minime di Intervento saranno così determinate:

DATI STEREOMETRICI - CITTA' PRIVATA							
Lotto	SUL	TOTALE SF Sup. Fondiaria	Sup. VM	Numero piani	Da	Dar	Sup. perm. min 30% SF
1	1.305	2131	196	3	43	43	min 640
2	1.012	1096	236	3	22	22	min 329
3	1.305	1558	438	3	31	31	min 467
TOTALE	3.622	4785	870		96	96	min 1.436

Il non raggiungimento della densità arborea ed arbustiva, in sede di autorizzazione al suap, comporterà la monetizzazione delle essenze mancanti.

Nella città privata sono inserite delle aree Verde Mitigazione (VM) distribuite nelle tre UMI per un totale di mq 870 .

L'area definita UMI 2-3 con scivolo per accedere ai garages interrati nella parte centrale, vista l'esiguità della SF si ritiene auspicabile la realizzazione di un unico scivolo per servire la parte di garage interrati delle UMI sopraccitate .

Il PUA riduce la distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale a ml. 3.00, e demanda al Codice Civile la distanza dai confini. La tipologia dell'edificato, con possibilità di piano terra a pilotis e copertura libera.

Essendo la quota del terreno antistante e retrostante dei Lotti 2-3 diversa, viene definita come quota di riferimento, per l'edificazione, la media tra la quota del marciapiede stradale e quella del parco giochi. La quota del piano terra sarà eseguita nel rispetto dell'art. 9 lettera d NTO che non considera la SUL dei fabbricati emergenti non oltre m 1.00 fuori terra dalla quota di riferimento.

La sagoma e la disposizione dei fabbricati, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, potrà essere variata rispetto al planivolumetrico e potrà collocarsi all'interno del lotto rispettando l'area di galleggiamento. Per tale ragione è stato inserito un limite di massimo ingombro degli edifici in cui la singola costruzione si può muovere liberamente. Le distanze dai confini non si applicano per le parti interrato.

Le recinzioni faranno riferimento al regolamento edilizio.

Le costruzioni adotteranno dispositivi di contenimento del fabbisogno energetico sia per quanto riguarda gli impianti idro-termo-sanitari sia nella scelta dei materiali da costruzione che avranno caratteristiche di isolamento termico ed acustico elevate e le scelte saranno dettate da obiettivi di contenimento delle risorse naturali attraverso l'uso di materiali rinnovabili, naturali e riciclabili anche nell'intento di adottare gli edifici di un comfort abitativo elevato.

Anche la progettazione del verde privato sarà determinata da principi di percezione visiva, barriere al rumore e sarà caratterizzata dalla piantumazione di essenze arboree autoctone.

Il progettista