

Comune di Verona

Provincia di Verona

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "I PLATANI"

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "I PLATANI"
PROGETTO IN ATTUAZIONE DELLA SCHEDA NORMA N. 436

PROPRIETA': IMMOBILIARE I PLATANI

UBICAZIONE: VIA DEI PLATANI N. 1 - 7

Data: Maggio 2015

Rev. n°: Agg. 01_Agosto 2015

ELABORATO: 10

OGGETTO: RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il Progettista

La Proprietà

SPAZIO A DISPOSIZIONE

File: A038D005C_

Responsabile: D

Esecutore: MS

**SQUARANTO
ASSOCIATI**

ARCHITETTURA - URBANISTICA

SQUARANTO ASSOCIATI
DI PERONI LORENZO E GRAZIOLI CORRADO
PIAZZA BUCCARI, 15
37141 MONTORIO, VERONA
TEL-FAX 045.557518 P.IVA 04153020237
WWW.SQUARANTOASSOCIATI.IT
INFO@SQUARANTOASSOCIATI.IT

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 1A	Estratto del P.I.
2	TAV 1B	Definizione ambito d'intervento
3	TAV 2	Identificazione dei vincoli
4	TAV 3	Planimetria catastale. Sovrapposizione dell'Ambito d'intervento ed elenco dei mappali interessati.
5	TAV 4A	Cartografia stato di fatto. Documentazione fotografica.
6	TAV 4B	Stato di fatto fabbricati
7	TAV 5	Infrastrutture a rete esistenti
8	TAV 6A	Analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica
9	TAV 6B	Studio di compatibilità idraulica. Asseverazione di non necessità della valutazione idraulica delle aree oggetto di PUA
10	TAV 7A	Progetto planivolumetrico
11	TAV 7B	Progetto planivolumetrico. Opere Extra Ambito
12	TAV 8	Aree da cedere e da vincolare
13	TAV 9	Infrastrutture a rete di progetto
14	TAV 10	Relazione illustrativa
15	TAV 11	Norme di Attuazione
16	TAV 12	Prontuario per la mitigazione ambientale
17	TAV 13	Schema di convenzione
18	TAV 14	Capitolato e preventivo sommario di spesa
19	TAV 15	Screening VINCA
20	TAV 15bis	Screening VINCA - Integrazione
21	TAV 16	Analisi di impatto viabilistico

AMBITO DI INTERVENTO

L'oggetto del presente PUA riguarda un comparto attualmente edificato, sito a Verona, in via dei Platani. Come quanto concordato nello Schema di Accordo Definitivo di Pianificazione, registrato con Atto Notarile il 06/11/2013 al n. 19820 il perimetro dell'ambito di intervento del PUA è maggiorato rispetto quello fissato dal PI e dalla Scheda Norma per l'inclusione del mappale n° 610. Tale ricomprensione è stata necessaria al fine di includere tutta la proprietà del richiedente all'interno dell'ambito e per poterla totalmente coinvolgere nel progetto di PUA. I mappali catastali riportati nell'accordo di pianificazione sottoscritto e identificativi dell'ambito sono:

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale mq
1	Immobiliare I Platani	142	126	565
2	Immobiliare I Platani	142	610	263
TOTALE AMBITO				828

Tutti i mappali sono di proprietà dei sottoscrittori dell'accordo di pianificazione e richiedenti il PUA.

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. 27 - Beni paesistici sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2001, n.42

Art. 28 – Vincolo archeologico, D.lgs. 42/2004

Art. 39 – Fascia di ricarica degli acquiferi

Art. 43 - Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi - *Unità E: Vulnerabilità intrinseca elevata*

TAVOLA 2 – Il paesaggio

Tav. 2.1 Il paesaggio. Tutela del paesaggio

Art. 57 - Tutela del paesaggio, pertinenze scoperte, contesti figurativi, cime, crinali e con visuali (vedute).

In particolare:

– c. 62-82: Elementi di natura storica.

Art. 28 - Area di tutela archeologica a rischio (b-c)

Tav. 2.1 Il paesaggio. Unità di paesaggio

Art. 57 - Tutela del paesaggio, pertinenze scoperte, contesti figurativi, cime, crinali e con visuali (vedute).

In particolare:

– c. 107-136: Unità 5. Ambiti della pianura valliva (tra versanti collinari)

TAVOLA 3 – La Rete Ecologica

Tav. 3.1 Rete ecologica. Ambiti ed Elementi di Interesse Naturalistico Ambientale

Art. 58 – Rete ecologica: disposizioni operative per la tutela della natura, la salvaguardia e il potenziamento della diversità biologica, la riqualificazione del territorio, nonché per l'equilibrio tra spazi naturali e contesto antropizzato.

Tav. 3.2 Rete ecologica. Zonizzazione

Non è prevista alcuna indicazione per l'area oggetto del presente PUA.

TAVOLA 4 - Disciplina operativa

Scheda Norma n. 436; in particolare l'intervento dovrà attuarsi secondo indicato dalla norma del PI Centri Storici e corti rurali.

STATO ATTUALE DELL'AREA

L'area di progetto si colloca nel Comune di Verona, all'interno del centro storico minore di Montorio, in via dei Platani.

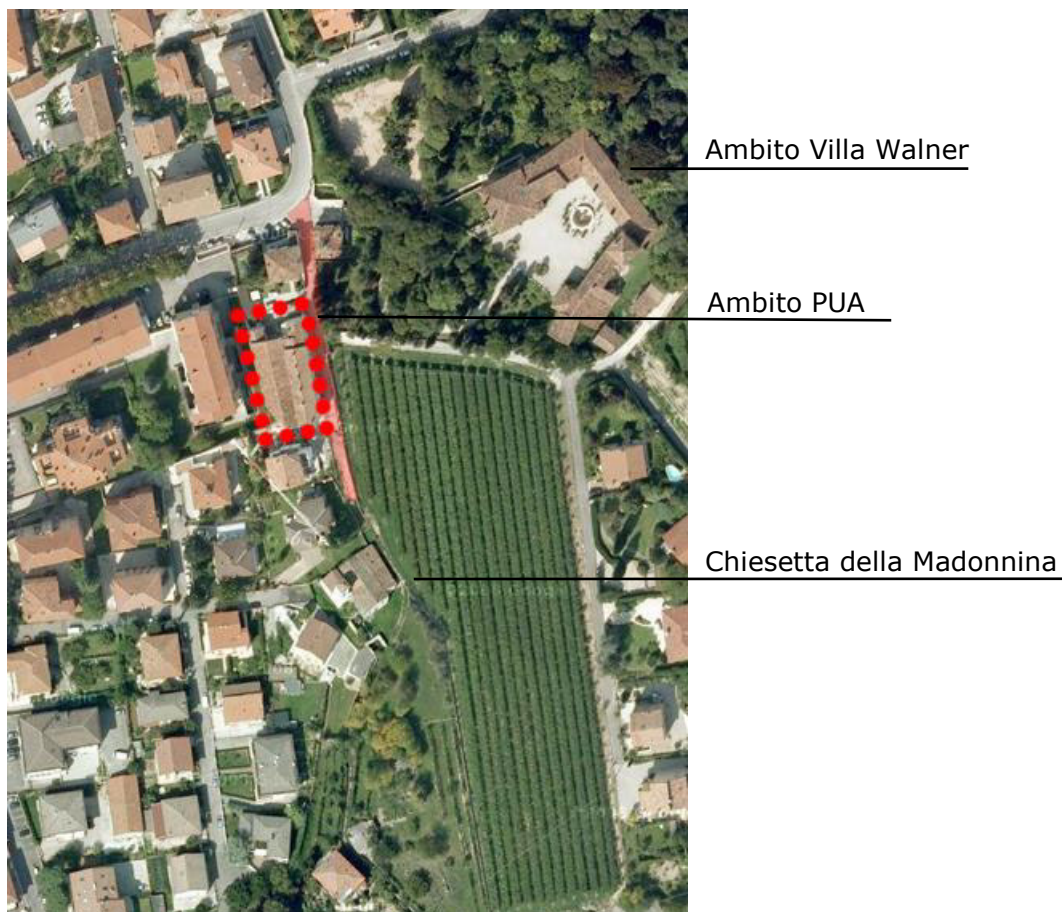
Via dei Platani, unica via di accesso all'ambito d'intervento, è una strada secondaria, di sezione ridotta, che si collega a nord con via Olivè, via principale che attraversa tutto il centro abitato.

L'ambito del PUA oggetto della presente circoscrive un comparto attualmente edificato su cui insistono:

- delle unità immobiliari a schiera, con una loro caratteristica tipologica ed edilizia, costruite lungo via dei Platani, da cui si accede ad ogni singola unità;
- un capannone, in passato utilizzato come vetreria, posto in aderenza al lato ovest del fabbricato precedentemente descritto.

Su tali fabbricati la scheda norma assegna B1 quale grado d'intervento. All'interno dell'ambito è presente inoltre un fabbricato, con categoria d'intervento B2, che nello stato attuale dei luoghi non è presente in quanto crollato.

Via dei Platani è definita da edifici affacciati direttamente su di essa, in particolare ad ovest dalle schiere appartenenti all'ambito PUA, e dalle recinzioni delle diverse proprietà. Ad est è delimitata dal muro di brolo che circoscrive gli spazi di pertinenza di Villa Walner, complesso di edifici e spazi aperti verdi, e da un ulteriore tratto di muro in sasso che delimita parte di un vigneto. Proseguendo verso sud, la strada conduce alla "Chiesetta della Madonnina", la cui proprietà è chiusa da una recinzione e quindi non accessibile; si sottolinea inoltre che l'ultimo tratto di via non è carrabile, data la presenza di dissuasori, ed in parte non asfaltata ma destinata a prato.



Ortofoto – Individuazione dell’ambito d’intervento

Su via dei Platani si allaccia una strada secondaria, via dei Garofani, la quale lambisce parte del perimetro della villa e del vigneto conducendo ad un’area residenziale di più recente formazione rispetto il nucleo storico. Nel punto in cui via dei Garofani si immette su via dei Platani si definisce un varco tra i due diversi tratti di muro in sasso esistenti, il quale è sottolineato dalla presenza di due pilastri che sembrano identificare un passaggio.

DISEGNO URBANO PROPOSTO

L’intervento oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo riguarda la riorganizzazione e riqualificazione di un’area che attualmente si presenta in uno stato di dismissione e degrado. In particolare l’intervento consiste in una possibile demolizione e ricostruzione dell’esistente (previa analisi filologica) con aumento volumetrico rispetto alla sagoma esistente, da attuarsi secondo quanto indicato dalla norma del PI Centri Storici e Corti Rurali, in ottemperanza della prescrizione della scheda norma, per la realizzazione di 1.000 mq di SUL ad uso U1 - Abitativo. Nel rispetto della categoria assegnata dal PI al fabbricato esistente e in osservanza delle Norme di Attuazione del presente PUA, nel caso di ricostruzione il nuovo edificio non potrà essere traslato ma dovrà trovarsi nella medesima posizione attuale. Si chiede per questo l’autorizzazione a mantenere il cancello per l’accesso carraio nella posizione attuale, pur

trovandosi così ad una distanza inferiore ai 12 mt dall'intersezione tra via dei Platani e via dei Garofani, in quanto non sarà possibile collocarlo altrove.

Il progetto, in quanto Piano Urbanistico, non si occuperà esclusivamente dell'ambito ma si preoccuperà anche dell'immediato contesto. Come indicato nell'elaborato dedicato (TAV. 7) si sottolinea l'intenzione di estendere l'area d'intervento oltre l'ambito PUA: un tratto della strada di accesso all'area, via dei Platani, sarà infatti riqualificata a servizio delle nuove residenze e della comunità.

In particolare si prevede:

- l'integrazione dei sottoservizi mancanti e/o carenti con successivo ripristino del manto stradale;
- la riqualificazione degli elementi preesistenti di riconosciuto valore: un tratto del muro in sasso che delimita via dei Platani sarà valorizzato attraverso la posa di pavimentazione in acciottolato alla base dello stesso;
- il mantenimento del tratto di strada non carrabile in prossimità della "Chiesetta della Madonnina", ampliando la porzione occupata dal manto erboso;
- la realizzazione di un camminamento bordo strada, in conglomerato ecologico, che andrà a definire uno spazio dedicato al passaggio pedonale, attualmente mancante.

VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie catastale pari a 828 mq.

La SUL con destinazione ad uso U1 - Abitativa dell'ambito di trasformazione nel progetto di PUA è così suddivisa:

LOTTO	Superficie catastale	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
unico	828 mq	0 mq	1.000 mq
	TOTALE 828 mq	TOTALE 0 mq	TOTALE 1.000 mq

Le opere che riguardano gli spazi pubblici sono all'esterno dell'ambito PUA che di fatto circoscrive un unico lotto dedicato all'edificazione privata, ad eccezione di una porzione di area all'interno dell'ambito che sarà ceduta per la realizzazione di opere ad uso pubblico (marciapiede):

AREA INTERNA ALL'AMBITO (da cedere) MARCIAPIEDE	18,35 mq
TOTALE	18,35 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, relativamente alla residenza, è 450 mq (*numero abitanti teorici * 30mq/ab; numero di abitanti teorici = SUL /66,7 pari a 15*).

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

Lo standard primario minimo a verde attrezzato, relativamente alla residenza, ai sensi dell'art. 23 delle NTO del PI è pari a 45 mq (*numero abitanti teorici * 3mq/ab*).

Il PUA prevede:

	Superficie minima richiesta	Superficie in progetto
PARCHEGGI P2	100 mq	-
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	45 mq	-
ALTRO	305	-
TOTALE	450 mq	-

Come si evince dalla tabella, il PUA non riesce ad assolvere lo standard complessivo richiesto essendo l'ambito d'intervento all'interno città storica e le aree disponibili per la dotazione di standard sono carenti. Si provvederà quindi alla monetizzazione sostitutiva delle aree e delle opere secondo quanto stabilito dalla D.G.C. n.334 del 12/09/2012 ai sensi dell'art.24 comma 3 lettera a) delle NTO del PI.

Alle aree è stato attribuito un valore pari a 90 euro/mq (Zona territoriale NORD ai sensi dell'art.157 delle NTO del PI). Pertanto l'importo da corrispondere per la mancata cessione di aree per opere di urbanizzazione è pari a Euro 40.500,00 (Euro quarantamilaquattrocento/00).

I valori di monetizzazione delle opere necessarie alla realizzazione delle aree a verde pubblico e dei parcheggi, secondo la D.G.C. n.334 del 12/09/2012, sono pari a 76 euro/mq per il verde pubblico ed a 64 euro/mq per i parcheggi. L'importo da corrispondere per la mancata realizzazione del verde pubblico (350 mq) è quindi pari a Euro 26.600,00 (Euro ventiseimilaquattrocento/00) ed a Euro 6.400,00 (Euro seimilaquattrocento/00) per i parcheggi (100mq).

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La Scheda Norma del presente PUA non dà indicazioni in merito a **VS**, **Da** e **Dar**.

Per quanto riguarda la **Permeabilità**, considerato che l'ambito è sostanzialmente un mono lotto attualmente edificato, la superficie permeabile territoriale e fondiaria indicata dalla

Scheda Norma, pari al 30%, potrà non essere rispettata. In tal caso, il progetto delle opere sostitutive e/o compensative dovrà essere presentato in sede edilizia e si dovrà far riferimento all'intero ambito (comprensivo dell'area prevista in cessione).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE RETI DI SOTTOSERVIZI

Le opere di urbanizzazione previste riguardano la riqualificazione di un tratto di via dei Platani e l'integrazione dei sottoservizi mancanti e/o carenti necessari.

Per quanto riguarda la riqualificazione di via dei Platani si procederà con la scarificazione dell'attuale strato di finitura con il successivo ripristino del manto stradale. Saranno inoltre riqualificati gli elementi esistenti di riconosciuto valore, in particolare un tratto del muro in sasso, attraverso la posa di una pavimentazione in acciottolato che ne sottolineerà la presenza. I ciottoli, di dimensione compresa tra i 4 e i 6 cm, saranno allettati su un sottofondo di sabbia, al di sopra di una cappa in calcestruzzo armato. Un profilo piatto in ferro, dello spessore di 1 cm, verrà posto tra l'acciottolato e la sede stradale.

Su una porzione di via dei Platani sarà inoltre realizzato un camminamento bordo strada che andrà a definire uno spazio dedicato al passaggio pedonale, attualmente assente. Il camminamento sarà finito in conglomerato ecologico, colore ecru, posato su una cappa calcestruzzo armato dello spessore di 15 cm. Un cordolo in calcestruzzo bocciardato delimiterà il passaggio pedonale dalla strada.

Sarà infine prelevato l'asfalto e il sottofondo stradale della porzione di via dei Platani che attualmente non è carrabile data la presenza di dissuasori; su questa sarà posato uno strato di terreno vegetale con la successiva messa a dimora di prato. Dato che non si prevede un impianto di irrigazione per tale area, la formazione del tappeto erboso dovrà essere realizzata alla fine del mese di settembre. I dissuasori esistenti, a delimitazione della sede stradale carrabile e della nuova area a prato, saranno riposizionati e ne sarà aggiunto uno nuovo.

La scelta di materiali e dei colori delle pavimentazioni, quali l'acciottolato e il conglomerato ecologico, rimanda alla tradizione del luogo e a quanto indicato dall'art. 41 del Prontuario di Mitigazione Ambientale del PI e dalle indicazioni tecniche per le opere pubbliche del Comune di Verona.

Per quanto riguarda i sottoservizi in progetto, le reti esistenti risultano per la maggior parte correttamente dimensionate; per la rete telefonica, la fornitura di gas metano, energia elettrica e acqua ci si allaccerà quindi alla rete esistente senza procedere con alcun potenziamento, non necessario data la modesta entità dell'intervento. Per quanto riguarda i consumi di acqua del futuro insediamento, si precisa che la previsione è di circa 4,30 lt/s (2,55 lt/s di acqua fredda e 1,75 lt/s di acqua calda); si ritiene che tale fabbisogno può essere soddisfatto dalla rete esistente. Si sottolinea che attualmente, in prossimità dell'area, non risultano in corso altri

Accordi di Pianificazione che potrebbero, insieme al presente, andare a gravare in modo significativo sulle reti esistenti.

Per quanto riguarda la rete di smaltimento delle acque piovane si manterrà l'esistente in quanto, previa verifica all'ufficio tecnico della Circoscrizione competente, non sono pervenute osservazioni in merito ad un suo sottodimensionamento; si interverrà esclusivamente con la sostituzione della griglia di scolo collocata in prossimità dell'incrocio con via dei Garofani, con una in ghisa.

Per lo smaltimento delle acque reflue si predisporrà l'allacciamento alla rete principale, posta in corrispondenza di via Olivè; la rete di progetto per confluire nell'esistente dovrà passare al di sopra del canale che si pone tra via Olivè e via dei Platani. Si prevede quindi, in sede di progettazione dell'edificio residenziale, all'interno della proprietà privata e a carico dei privati, la posa di un impianto di sollevamento in quanto lo stato attuale dei luoghi non permette la posa di tubazioni con la pendenza minima prevista per collegarsi a gravità alla rete principale. Per questo saranno posate delle tubazioni adeguate per lo scarico in pressione che prima di immettersi nella rete esistente, come indicato da Acque Veronesi, confluiranno in un pozzetto d'ispezione.

Le suddette caratteristiche opere e le quantità rappresentate negli elaborati grafici di progetto sono coerenti con il preventivo sommario di spesa redatto (TAV. 14). Tale preventivo computa per le opere di urbanizzazione un importo pari a Euro 19.267,19 (Euro diciannovemiladuecentosessantasette/19).