

Comune di Verona

Provincia di Verona

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "I PLATANI"

Data: Maggio 2015

Rev. n°:

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

PROPRIETA': IMMOBILIARE I PLATANI

ELABORATO: 16

UBICAZIONE: VIA DEI PLATANI N. 1 - 7

OGGETTO: ANALISI DI IMPATTO VIABILISTICO

Il Progettista

La Proprietà

SPAZIO A DISPOSIZIONE

File: A038D009A_

Responsabile: D

Esecutore: MS

**SQUARANTO
ASSOCIATI**

ARCHITETTURA - URBANISTICA

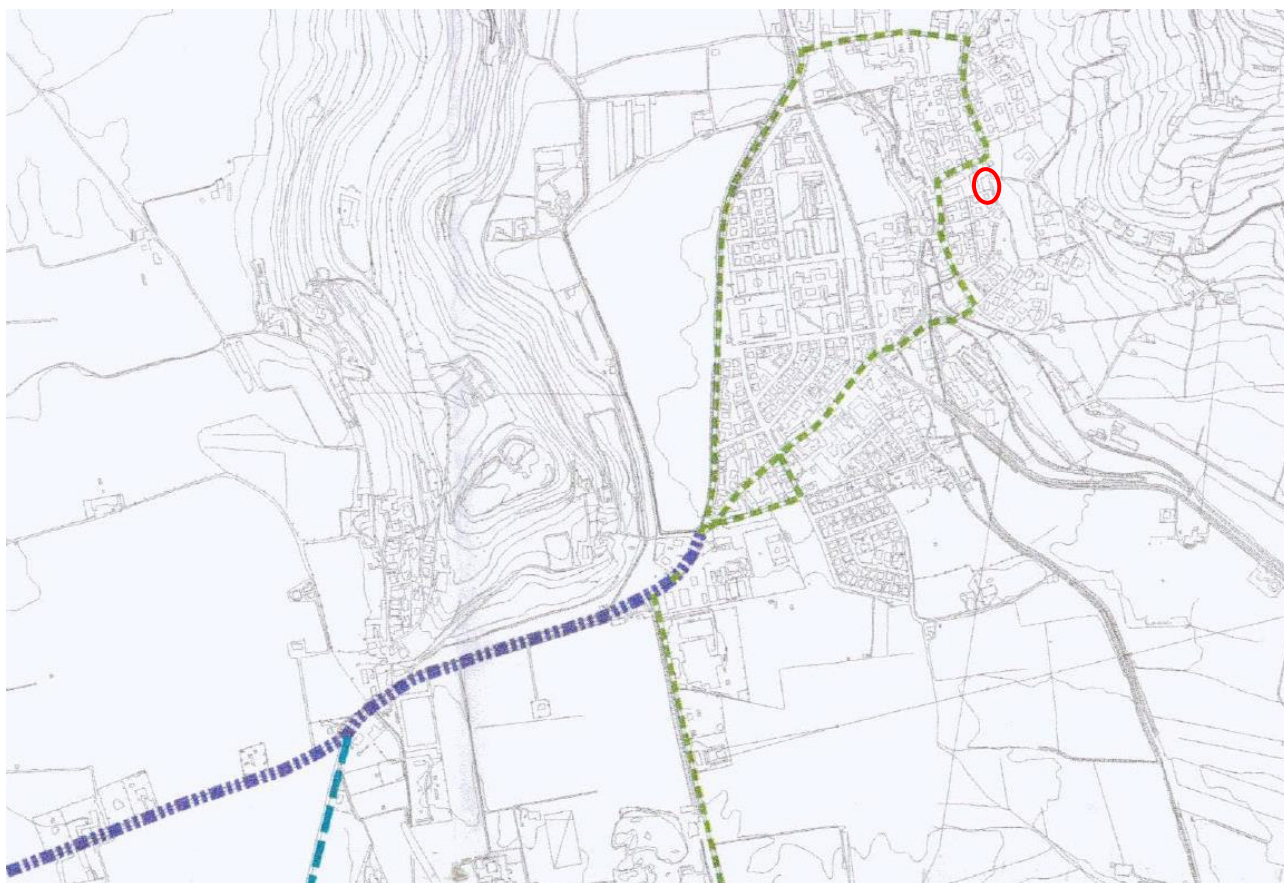
SQUARANTO ASSOCIATI
DI PERONI LORENZO E GRAZIOLI CORRADO
PIAZZA BUCCARI, 15
37141 MONTORIO, VERONA
TEL-FAX 045.557518 P.IVA 04153020237
WWW.SQUARANTOASSOCIATI.IT
INFO@SQUARANTOASSOCIATI.IT

Viabilità in prossimità dell'area d'intervento

L'area di progetto si colloca nel Comune di Verona, all'interno del centro storico minore di Montorio, in via dei Platani, al margine dell'edificato e attualmente a destinazione residenziale ed artigianale è circondata ad est da aree agricole, a sud e a ovest dal tessuto urbano della città esistente mentre a nord è inserita nel contesto della città storico di cui essa stessa fa parte.

Come indicato dal Piano Urbano del Traffico, l'accesso principale a Montorio da Verona è via A. Da Legnago, la quale si collega a via Olmo che poi si trasforma in via Olivè, strada che attraversa tutto il centro abitato.

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.

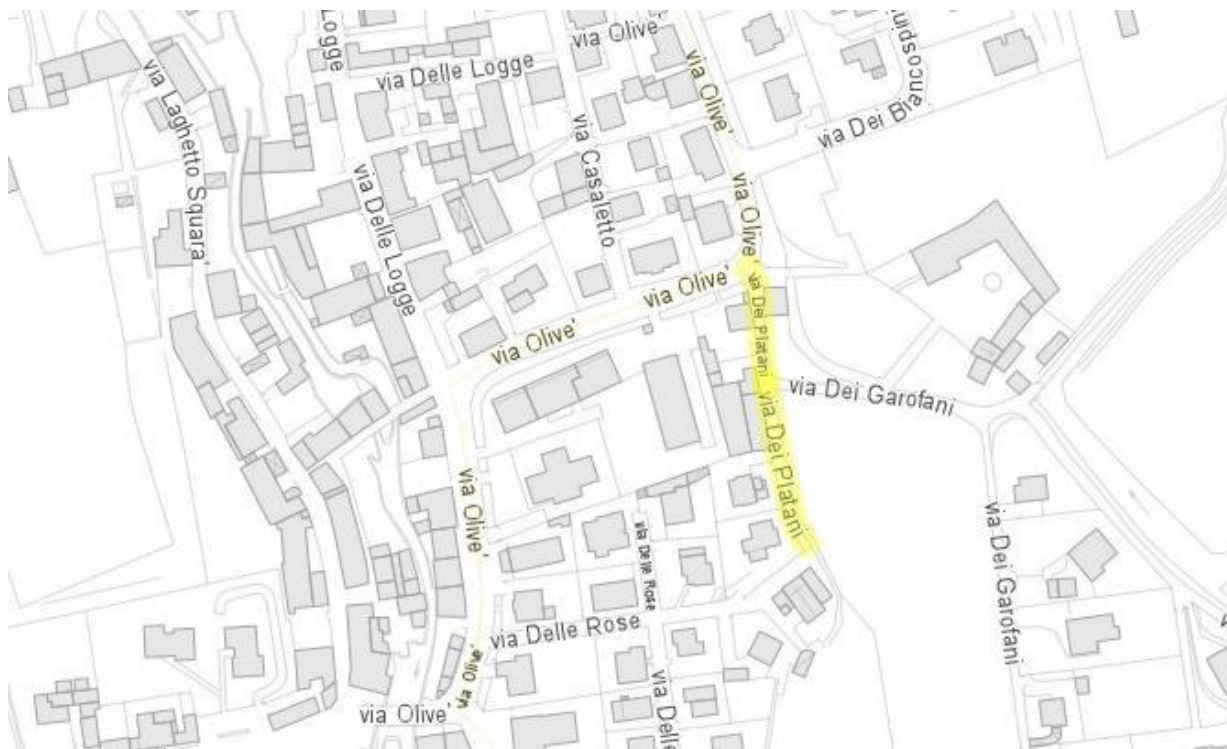


Stralcio Piano Urbano del Traffico con indicazione dell'ambito d'intervento

Essa 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 circonda 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.



Stralcio Stradario - Accessibilità all'area

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.

Il nuovo insediamento

L'intervento riguarda la riorganizzazione e riqualificazione di un ambito che attualmente si presenta in uno stato di dismissione e degrado; in particolare la Scheda Norma attribuisce la possibilità di realizzare mediante PUA 1.000 mq di SUL ad uso U1 - Abitativo.

L'intervento oggetto del presente Piano Urbanistico Attuativo consiste in una ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e aumento volumetrico rispetto i fabbricati presenti nell'ambito per la realizzazione di nuove residenze.

Il progetto, in quanto Piano Urbanistico, non si occuperà esclusivamente del singolo manufatto edilizio ma si preoccuperà anche dell'immediato contesto.

Come indicato nell'elaborato dedicato (TAV. 7) si sottolinea l'intenzione di estendere l'area d'intervento ad un tratto di via dei Platani, che 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.

Conclusioni

La realizzazione del nuovo insediamento residenziale al posto delle abitazioni e dell'area artigianale attuale, se da un certo punto di vista va ad aumentare il carico viabilistico per il maggior numero di unità immobiliari residenziali in progetto, di fatto libera l'area dal transito dei mezzi di trasporto a servizio dell'attività artigianale.

Essendo via Dei Platani una strada secondaria e di ridotte dimensioni, il non più transito dei mezzi di movimentazione materiali va visto sicuramente come un miglioramento alla mobilità, determinando di fatto un alleggerimento viabilistico dell'area.

Anche l'assenza di parcheggi a favore delle unità immobiliari oggi presenti sull'area di intervento e la possibilità di realizzare nel Piano Interrato un' area a parcheggio a servizio delle residenze in progetto, va visto come un notevole miglioramento al carico viario.

Infatti la scarsità di posti auto all'esterno dell'area di progetto è un disagio attuale che si ripercuote sulla difficoltà di trovare posti liberi per il parcheggio temporaneo delle auto.