

elaborato

10

oggetto

Relazione
illustrativa

scala

Comune di Verona

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Lottizzazione denominata
"PEGASO VILLAGE"
Scheda Norma n. 192 e 529 del P.I.

VARIANTE AL P.U.A. n. 719_192+529

I PROGETTISTI

Dott. Arch. Gian Arnaldo Caleffi

Dott. Arch. Antonio Biondani

STAFF DI PROGETTAZIONE

TOPOGRAFIA
geom. Fidenzio Pasqualini

IMPIANTI

p.i. Stefano Maggiotto

GEOLOGIA
Geol. Marco Melli

COMPATIBILITA' IDRAULICA
ing. Carlo Tagliaro

LA PROPRIETA'

Pegaso srl
(Sig. Iliano Beltrame in qualità di legale rappresentante)

Cordioli Marisa

Cordioli Davide

file: 3050_C14_e_a_A04_00_copertine tav 10 e 11.dwg

data	destinazione	OdP/FT	RPt	RPg
13/04/2015	Comune di Verona	GP	GP	AB

Sistema di Qualità Architer certificato UNI EN ISO 9001:2000. Dati del controllo Interno e archiviazione C1_08

Sistema di Qualità Architer
dati del controllo Interno
validazione e archiviazione
C1_08_04 app. 28/04/09

ARCHITER srl

Via Gobetti, 9 - 37138 Verona tel. 045 890 39 22 (3 linee r.a.) fax 045 890 42 22 architer@architer.it www.architer.it



arch. Antonio Biondani blondani@architer.it arch. Gian Arnaldo Caleffi caleffi@architer.it arch. Giulia Ghirardi ghirardi@architer.it geom. Laura Muner muner@architer.it
N. di iscrizione del registro delle imprese di Verona, Autorità per la Vigilanza sui Lavori Pubblici, Codice Fiscale e Partita IVA 03085680233 INARCASSA SI003257 CCIAA
di Verona n° 307754 Capitale sociale: € 10.000,00 i.v. UNICREDIT BANCA ag. B 3084 VR Borgo Milano Codice IBAN IT 72 J 02008 11717 000040729077

Società di ingegneria certificata UNI EN ISO 9001:2008 per il campo di applicazione: Progettazione integrale, direzione lavori e coordinamento della sicurezza per la
costruzione e la ristrutturazione di: edifici civili ed industriali; opere di urbanizzazione. Sviluppo di piani territoriali ed esecuzione di studi ambientali.



RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Motivazioni della variante

Il PUA nr. 7190 192+529 "PEGASO VILLAGE" è stato autorizzato in data 27/01/2015 con protocollo generale nr. 27223; la variante nasce dalla necessità di mettere a punto alcuni aspetti di dettaglio del PUA emersi in sede di progettazione esecutiva delle opere e di progettazione di massima degli edifici residenziali, all'interno dei lotti.

Lo spostamento del confine, tra il Lotto 1 e il Lotto 2, di un metro, è dovuto alla razionalizzazione delle aree edificabili in relazione alla permuta della SUL tra il Lotto 3 e il Lotto1.

La possibilità di interrare la linea elettrica a confine dei lotti 3, 4 e 5 è stata studiata per cercare di eliminare la barriera visiva data dalla linea aerea.

Gli elaborati costituenti la variante al PUA sono:

	TAV 7	PLANIMETRIA Sezioni-sezione stratigrafica tipo- STATO APPROVATO
	TAV 7	PLANIMETRIA Sezioni-sezione stratigrafica tipo- STATO VARIANTE
	TAV 10	Relazione illustrativa – STATO VARIANTE
	TAV 11	Norme di Attuazione – APPROVATO e VARIANTE
	TAV 12	Prontuario per la mitigazione ambientale- STATO APPROVATO
	TAV 12	Prontuario per la mitigazione ambientale- STATO VARIANTE
		Schema di Convenzione

file: 3050_C14_e_b_W01_00_relazione illustr variante

creazione	destinazione	OdA	RPt	RPg	Dir
28/04/2015	Comune di Verona	GP	FB	GC	Ab

pagina
1 di 7

L'ambito di intervento comprende i mappali identificativi catastali riportati nell'accordo di pianificazione sottoscritto e più precisamente:

N° di ordin e	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale mq
1	Pegaso srl	237	189	2.473
			193	114
			368	43
			376	73
			372	17
			176	15
			373	5
			159	23
			177	138
			178	149
2	Cordioli Davide e Cordioli Marisa		378	56
			380	4.459
			196	1.244
			197	67
3	Comune di Verona		361	165
			111	184
TOTALE AMBITO				9.225 mq

Vincoli urbanistici

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

Tavola n. 1 – Carta dei vincoli della Pianificazione Territoriale

- Art. 31. Vincolo sismico classe 3;
- Art. 39. Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
- Art. 52. Infrastrutture della mobilità: aeroporti;
- Art. 43. Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi: Unità A vulnerabilità intrinseca alta;

file: 3050_C14_e_b_W01_00_relazione illustr variante

creazione	destinazione	OdA	RPt	RPg	Dir
28/04/2015	Comune di Verona	GP	FB	GC	Ab

pagina
2 di 7

Tavola n. 2.2 – Unità di Paesaggio

- Art. 57. Unità di paesaggio: 2, ambito planiziale dell'acquifero indifferenziato;

Tavola n. 3.2 – Rete Ecologica – Zonizzazione degli ambiti

- Temi della rete ecologica: Art. 62. Area di connessione naturalistica – ambito di ammortizzazione della frangia urbana;

Tavola n. 4 – Disciplina regolativa

- Sistema dei parchi e del territorio agricolo, Art. 142. Sub ambito agricolo di ammortizzazione e transizione;
- Sistema dei servizi: verde ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico convenzionati, Art. 122. Lett. P. Aree per la sosta; sistema delle infrastrutture per la mobilità e per gli impianti tecnologici, pertinenza stradale.

Verifica dati dimensionali

Il Piano in oggetto prevede la realizzazione di un complesso residenziale articolato in sette lotti per un totale di 1.900 mq di S.U.L. di cui 180 mq destinati ad ERS individuati nel lotto n. 1.

- Tabella riassuntiva dei lotti

Lotto	Destinazione	SF	di cui VM	S.U.L.	n. max piani
1	lotto edificabile	753 mq	181	340+180	2
2	lotto edificabile	494 mq	86	140	2
3	lotto edificabile	844 mq	118	260	2
4	lotto edificabile	696 mq	/	260	2
5	lotto edificabile	696 mq	/	200	2
6	lotto edificabile	758 mq	/	260	2
7	lotto edificabile	697 mq	115	260	2

file: 3050_C14_e_b_W01_00_relazione illustr variante

creazione	destinazione	OdA	RPt	RPg	Dir
28/04/2015	Comune di Verona	GP	FB	GC	Ab

pagina
3 di 7

Verifica standard urbanistico

- Tabella riassuntiva degli standard urbanistici:

Denominazione	U.M.	Progetto	Norma
Area proponenti (catastale)	mq	8.876	-
Area comunali	mq	349	-
TOTALE Area (ambito da catasto)	mq	9.225	-
SUL – Superficie Utile Lorda (1.000 + 900)	mq	1.900	-
Abitanti insediabili (66,7mq/ab)	ab	29	29
VS – Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo (PI art. 156) min. 50% della Superficie catastale proponenti Parcheggio pubblico (1mq/10mq SUL) – PI art. 14	mq	221	190
Parcheggio pubblico (adiacenza Caserma dei Carabinieri)	mq	203	-
Verde pubblico attrezzato	mq	992	-
Strade e marciapiedi, accessi ai lotti	mq	<u>2.522</u>	-
Totale (area standard da cedere, VS)	mq	3.938	
VM – Verde di mitigazione con valenza ecologica	mq	<u>500</u>	-
TOTALE (VS+VM) – scheda norma 192 e 529 = mq. 8876/2	mq	4.438	4.438
Verifica area a standard urbanistico residenziale (L.R. 11/04 art. 31) 30mq x ab (30mq x 29 ab=870mq) Parcheggio pubblico (1mq/10mq SUL) – PI art. 14	mq	221	190
Verde primario – servizi secondari (870-190mq)	mq	992	680
TOTALE (standard primario e secondario)	mq	1.213	870

Gli standard sono stati calcolati come da Legge Regionale n°11 del 23 Aprile 2004, art. 31 che prevede dotazioni minime di aree per servizi pari a 30 mq per abitante teorico.

L'accesso alla lottizzazione avviene dalla strada esistente che si attesta all'incrocio via Ormanetto/via Rodi.

file: 3050_C14_e_b_W01_00_relazione illustr variante

creazione	destinazione	OdA	RPt	RPg	Dir
28/04/2015	Comune di Verona	GP	FB	GC	Ab

pagina
4 di 7

La strada esistente viene riqualificata eliminando il parcheggio in fregio alla Caserma dei carabinieri e realizzando un marciapiede di larghezza costante sullo stesso lato che si raccorderà con quello esistente su via Ormanetto; la carreggiata stradale viene portata a 7,00 m.

La viabilità interna alla lottizzazione è assicurata da una *strada cortile* con un limite di velocità massima pari a 10 km.

La *strada cortile* è in continuità degli spazi verdi laterali e presenta una larghezza di 8,00 m.; tale larghezza è dettata dalla salvaguardia di un precostituito diritto a favore di terzi, titolari di mappali esterni alla lottizzazione, per una servitù di passo carraio e pedonale.

La strada cortile è affiancata da n. 17 posti auto, di cui uno riservato a persone diversamente abili.

Vengono ricollocati, e posizionati nella parte sud della lottizzazione, n. 16 parcheggi, attualmente adiacenti la Caserma dei Carabinieri, di cui uno per diversamente abili.

Le carreggiate stradali sono realizzate in asfalto, i parcheggi in autobloccanti e spuntina di ghiaia, i percorsi pedonali e di accesso ai lotti in autobloccante drenante.

L'arredo urbano è composto principalmente da panchine, cestini portarifiuti, una fontanella e moduli portabiciclette da sei posti che saranno localizzate nelle aree verdi; rimandando al progetto definitivo/esecutivo in adeguata scala la localizzazione degli arredi.

La qualità ambientale dell'insediamento è garantita inoltre dal verde pubblico e privato, piantumato con alberi e arbusti decorativi.

La dimensione contenuta degli edifici residenziali, massimo 2 piani, aiuta a mitigare l'intervento e ad aumentare la valorizzazione paesaggistica.

Nel caso specifico, trattandosi di un Piano Urbanistico Attuativo, con destinazione residenziale di aree di nuova formazione, si prevedono, come d'obbligo, spazi verdi nella misura di almeno 3 mq ulteriori per abitante teorico da insediare.

Verifica dei parametri ecologico-ambientali

La VS richiesta pari al 50% della ST catastale ($\text{mq ST} * 50\% = \text{mq}.....$) nel PUA è così verificata:

file: 3050_C14_e_b_W01_00_relazione illustr variante

creazione	destinazione	OdA	RPt	RPg	Dir
28/04/2015	Comune di Verona	GP	FB	GC	Ab

pagina
5 di 7

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	3.938 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	500 mq
TOTALE		4.438 mq

Il progetto del PUA assolve pertanto alla quota di VS dovuta.

Il verde di mitigazione con valenza ecologica viene soddisfatto inserendolo nei lotti, localizzandolo sui lati ovest e sud della lottizzazione.

La Permeabilità richiesta pari al 30% della ST ($ST \cdot 30\% = 2.771,10\text{mq}$) è così verificata:

Nelle aree pubbliche o di uso pubblico = mq 2.391.

Nelle aree private = mq. 30% della Sf.

La Da e la Dar richiesta è pari a Da = n. 267 e Dar = n. 267

Il PUA prevede :

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	118	118
LOTTO 1	23	23
LOTTO 2	15	15
LOTTO 3	25	25
LOTTO 4	21	21
LOTTO 5	21	21
LOTTO 6	23	23
LOTTO 7	21	21
TOTALE	267	267

Dal punto di vista impiantistico l'area risulta servita dai servizi a rete presenti nella zona pertanto si prevede di realizzare le nuove infrastrutture tecnologiche a sottosuolo che risultano principalmente essere:

file: 3050_C14_e_b_W01_00_relazione illustr variante

creazione	destinazione	OdA	RPt	RPg	Dir
28/04/2015	Comune di Verona	GP	FB	GC	Ab

pagina
6 di 7

- nuova rete idrica all'interno della lottizzazione fino alla intersezione su Via Nicolò Ormanetto e via Rodi ;
- nuova rete fognaria a gravità all' interno della viabilità di lottizzazione fino al pozzetto esistente sull'incrocio tra Via Nicolo Ormanetto e via Rodi ;
- estensione della rete esistente all'interno della nuova viabilità di lottizzazione gas in bassa pressione di cat VII e dei relativi allacci ai nuovi lotti unifamiliari e condominiali;
- completamento delle canalizzazioni per la distribuzione dell'energia elettrica di bassa tensione a partire dal pozzetto esistente antistante il fabbricato di caserma dei carabinieri e delle predisposizioni per l'allacciamento dei lotti.

A nord della lottizzazione insiste la linea di BT che rimane; in corrispondenza della proiezione a terra della linea sarà necessario lasciare una fascia temporanea (fino all'eventuale interrimento della linea) libera da manufatti, alberature o altro per permettere ad AGSM di potervi accedere liberamente senza dover chiedere permesso a terzi, per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Questa fascia è di circa 150 cm in totale, quindi almeno 75 cm saranno resi disponibili dalla proiezione della linea all'interno dei lotti a nord.

Nel caso in cui la linea di BT venisse interrata, le recinzioni potranno essere realizzate in corrispondenza del confine di proprietà.

- canalizzazioni per la distribuzione del segnale telefonico all'intero della lottizzazione secondo lo schema approvato da Telecom;
- canalizzazioni per la rete telecomunicazioni lungo la viabilità di lottizzazione;
- estensione della rete di illuminazione pubblica lungo l'intera viabilità pertinente la nuova lottizzazione e la sostituzione dei punti luce esistenti sull'attuale parcheggio antistante la Stazione dei Carabinieri;
- raccolta e confinamento delle acque meteoriche con sistema pozzi perdenti/bacini di laminazione.

file: 3050_C14_e_b_W01_00_relazione illustr variante

creazione	destinazione	OdA	RPt	RPg	Dir
28/04/2015	Comune di Verona	GP	FB	GC	Ab

SISTEMA DI QUALITA' ARCHITER dati del controllo interno validazione e archiviazione C1 10 mod ADDRESS_rev 02 agg. 06/04/07

pagina
7 di 7