

COMUNE DI VERONA

Provincia di Verona

Oggetto

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO "CAMPEGGIO DI TRANSITO CA' DI DAVID" Scheda norma 65 ATO 10 del Piano degli Interventi di Verona

Tavola

10.1 rev.

Titolo tavola

Relazione illustrativa del progetto e documentazione fotografica

Gruppo di lavoro:

Arch. Lino Garbin

Via della Repubblica 44 E - 37010
Affi - Tel. 335 6942441
e-mail: garbin@tecnicinequipe.org

Arch. Manfredo Occhionero

Via Santa Maria Rocca Maggiore, 22 - 37126
Verona - Tel. 3487768339
e-mail: m_occhionero@virgilio.it

Ing. Ilario Rossi

Via Nino Bixio, 9 - 37036
S. Martino B.A. - Tel. 3485223392
e-mail: ing.ilariorossi@yahoo.it

Ing. Anna Rossi

Via Nino Bixio, 9 - 37036
S. Martino B.A. - Tel. 3472963993
e-mail: ing.annarossi@gmail.com

Geologo dott. Franco Gandini

Via San Vitale, 18a - 37028
Roverè Veronese - Tel. 336771499
e-mail: geologo_fgandini@yahoo.it

Geom. Trevisan Daniele

Geom. Valerio Ermanno

Via Villa 54 Mezzane di Sotto (VR) tel. 045/8880600
Via del Bersagliere 16, 37063 Isola della Scala (VR) tel. 045/6630398

Progettista:

Arch. Lino Garbin

Via della Repubblica 44 E - 37010
Affi - Tel. 335 6942441
e-mail: garbin@tecnicinequipe.org

Progettista:

Arch. Manfredo Occhionero

Via Santa Maria Rocca Maggiore, 22 - 37126
Verona - Tel. 3487768339
e-mail: m_occhionero@virgilio.it

Committente

Immobiliare Brennero S.a.s.

vai Monte Grappa, 44
37050 Povegliano Verona

Data Marzo 2013

Rev. 5 28/01/2014

Rep. Clienti A/2013

Scala

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO E PROGETTO DEFINITIVO-ESECUTIVO
“CAMPEGGIO DI TRANSITO CA'DI DAVID”
Scheda norma 65 ATO 10 del Piano degli Interventi di Verona
Rev. 5

PREMESSA

Il Piano Urbanistico Attuativo “Campeggio di Transito Ca' di David” ricalca integralmente quanto definito nell'Accordo di Programma firmato tra la Società Immobiliare Brennero S.A.S. e l'Amministrazione Comunale di Verona a mezzo di Atto Notarile del 28 Giugno 2012 – registrato a Verona il 12/07/2012 al n. 13220 e Trascritto a Verona il 12/07/2012 al n. R.G. 24228 e al n. R.P. 17486. - Notaio Giovanni Calvelli.

Lo sviluppo del presente PUA, rispetta e definisce gli elaborati del Progetto Preliminare di PUA allegato, quale parte integrante, all'Accordo di Programma sottoscritto dalle parti.

Si richiama Integralmente la Relazione allegata al Progetto Preliminare di PUA.

Questa relazione segue la Conferenza dei Servizi del 23/08/2013 e pertanto prende in considerazione anche le integrazioni e modifiche richieste in tale sede.

RELAZIONE TECNICA PERTINENTE LA REALIZZAZIONE DI UN CAMPEGGIO DI TRANSITO IN VIA FORTE TOMBA.

IL PUA ed il Progetto Definitivo-Esecutivo viene redatto seguendo l'elenco degli elaborati previsti dal Regolamento edilizio del Comune di Verona.

La TAV 1.1 individua l'area di intervento con estratti del P.I. nelle scale opportune: il Quadro Conoscitivo, Vincoli della Pianificazione, Tutela del Paesaggio, Unità di Paesaggio, Rete ecologica ambiti ed elementi di interesse naturalistico ambientale, Rete ecologica-zonizzazione, Piano Intervento Regolativo ed Operativo e Scheda ATO10, repertorio 65.

(Tavola invariata)

La TAV 1.2 Definisce l'Ambito di Intervento coincidente con quello della Scheda Norma.

(Tavola invariata)

La TAV 2 individua e rappresenta i vincoli gravanti sull'area consistenti in Fascia di rispetto stradale di 50 metri, Elettrodotti in proprietà Terna Spa da 220 KV e 132 KV e la Linea in proprietà AGSM di 132 KV, Canaline Consortili e Scoline collocate prevalentemente ai bordi dei lati nord ed est della Proprietà ed una parte ricadente all'interno della fascia di rispetto stradale, tra i vincoli concorre anche l'illuminazione pubblica a margine della Strada Statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero e, non ultimo, il reticolo di siepi e filari alberati di cui all'articolo 58, comma 7, lettera E, del NTO.

Nella tavola è stata inserita la fascia di rispetto di mt 100,00 dalla Strada Romana in osservanza dell' art 37 e 57 NTO PI quale Vincolo Archeologico.

La TAV 3 Individua la planimetria catastale alla scala 1:1000 con sovrapposizione dell'Ambito di intervento.

L'ambito di intervento, con superficie complessiva catastale mq 37238 in piena disponibilità della Immobiliare Brennero s.a.s., è costituito dai seguenti mappali del Catasto Terreni del comune di Verona al Foglio 371:

Mapp. 64 di mq 160;

Mapp.65 di mq 4519;

Mapp.112, di mq 305;
Mapp.113, di mq 6861;
Mapp.182, di mq 796;
Mapp.183, di mq 8275;
Mapp.193, di mq 11362
Mapp.219, di mq 4960

Si precisa che la superficie catastale è inferiore al dato della superficie territoriale definita nella Caratura urbanistica della Scheda Norma di mq 39293,00 derivante da rilievo topografico a suo tempo effettuato, tale differenza è di mq 2055,00.

(Tavola invariata)

La TAV 4.1 riporta la Cartografia con quote planimetriche ed altimetriche (riferite alla quota s.l.m.m.) dello stato di fatto, estesa anche all'intorno dell'ambito di intervento, individua i confini di proprietà e i nomi dei confinanti, più precisamente:

a nord sig. Momi Diego;

a est Società Immobiliare R.S.N. Srl e Filippi Claudio;

a sud Manzini srl e Manzini Luigi;

a ovest Strada Statale n. 12 dell'Abetone e del Brennero;

Nell'angolo di sud Ovest insiste una porzione di area esclusa dall'ambito in proprietà di Rossi Giuseppe e Attilio Armani Giacinto gravante di un diritto di passo a favore dell'Immobiliare Brennero Sas.

Infine si individuano le costruzioni e manufatti esistenti adeguatamente quotati consistenti nei canali, nelle scoline, e basamento in c.a. del traliccio.

Si precisa che l'area è completamente priva di verde e di essenza arboree eccetto le siepi lungo i confine a nord ed a est già richiamate nella tavola 2.

E' stata evidenziata la siepe esistente, da conservare, posta perimetralmente sui lati nord ed est dell' area in ottemperanza all'art.58 comma 7, lettera E delle NTO del PI - reticolo di siepi e filari alberati.

La TAV 4.2 riporta 5 sezioni significative che individuano l'andamento quotato dei profili del terreno, le quote e le distanze progressive nei punti rilevati.

La sezione A-A', B-B', C-C' sono state individuate nei punti più significativi del progetto in quelle parti dove avverranno le cessioni di aree a favore della amministrazione comunale, mentre le rimanenti sezioni D-D' ed E-E' individuano l'andamento orografico prevalentemente in aree di proprietà privata.

E' stata evidenziata la siepe esistente, da conservare, posta perimetralmente sui lati nord ed est dell' area in ottemperanza all'art.58 comma 7, lettera E delle NTO del PI - reticolo di siepi e filari alberati.

La TAV 5 Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti alla scala 1:1000; sono rappresentate insieme in questa tavole, la quale individua:

1. rete fognatura e acquedotto
2. rete canali irrigui esistenti
3. rete energia elettrica
4. rete gas bassa e alta pressione
5. rete illuminazione pubblica
6. rete telecomunicazioni

(Tavola invariata)

La TAV. 5.7 rappresenta la rete di elettrodotti e le aree di fabbricabilità definite dalla Distanza di Prima Approssimazione (DPA) dai campi elettromagnetici i cui dati sono stati forniti dall'ufficio della Terna.

In questa tavola sono individuate le linee da 220 KV e 132 KV in proprietà della Terna, e la linea da 132 KV di proprietà AGSM con le relative isolinee.

I dati confermano l'impostazione progettuale del Progetto preliminare convalidando altresì la localizzazione nell'area dei corpi di fabbrica individuati, tutti ricadenti nell'area fabbricabile definita da appropriato retino.

(Tavola invariata)

Questa tavola è accompagnata da documentazione tecnica in allegato che corrisponde ad un elaborato grafico con calcolo attestante l'effettiva ampiezza delle fasce di rispetto, nonché l'ingombro volumetrico del campo elettromagnetico, così come previsto dal DPCM 08/07/2003 e dal Decreto 29/05/2008 che definisce le aree del campeggio che, pur non edificate, non consentono la permanenza di persone per oltre 4 ore.

La TAV 6.1 consiste in una relazione integrata da cartografia riguardante l'Analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'area di intervento oltre ai vincoli, sicurezza idraulica.

Si rimanda integralmente alla lettura di detta relazione allegata al presente Piano Urbanistico Attuativo.

(Tavola invariata)

La TAV 6.2 Studio di compatibilità idraulica secondo quanto disposto dall' 156, comma 14 della NTO del PI.

Elaborato descrive la situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico ed ai criteri progettuali tesi ad evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione, anche con riferimento allo studio Compatibilità idraulica del PI.

Si rimanda integralmente alla lettura di detta relazione allegata al presente Piano Urbanistico Attuativo.

(Tavola invariata)

La TAV 7.1 rappresenta il cuore del Piano Attuativo dove vi è una lettura integrale del sistema che qualifica il Campeggio di Transito tramite un planivolumetrico in scala 1:500 con indicazione della quota di caposaldo a cui sono riferire tutte le misure dello stato di fatto e di progetto il tutto integrato da *Pianta di Dettaglio Particolari di dettaglio P1 e P3 e Sezioni di dettaglio F-F', G-G', H-H'* in scala maggiore.

Una puntuale perimetrazione individua all'interno del piano attuativo le aree da cedere o da dare in uso pubblico all'amministrazione comunale rispetto alla rimanente superficie consistente nell'area Fondiaria del PUA.

All'interno dell'area da cedere o da porre in uso pubblico il progetto individua la zona a verde pubblico caratterizzata da elementi di essenze arboree ed arbustive, aree dedicate a parcheggi pubblici e meglio distinte in aree a parcheggio pullman P2 ed area a parcheggio autoveicoli P3, poste tangenzialmente alla strada di penetrazione al Campeggio di Transito.

All'interno delle aree a Parcheggio pubblico insistono due spazi specifici, uno dedicato al volume tecnico della Cabina di energia elettrica e l'altro di un'Isola ecologica a servizio del campeggio.

All'interno del parcheggio autoveicoli sono stati riservati due posti auto per disabili in ottemperanza della normativa sul superamento delle barriere architettoniche.

Il PUA prevede l'ampliamento all'interno dell'ambito della strada statale ex SS 12 per la realizzazione di corsie di accumulo nei due sensi di marcia per garantire l'accesso in sicurezza al Campeggio senza intralcio allo scorrimento dei veicoli su detta viabilità.

L'accesso all'area avviene tramite uno snodo che consente l'ingresso al campeggio sia da nord, dalla tangenziale di Verona, che da sud, da Ca' di David, mentre per quanto concerne l'uscita dal campeggio questa obbligatoriamente avviene in un'unica direzione verso nord in direzione Tangenziale.

L'uscita obbligata in un'unica direzione rappresenta una scelta migliorativa rispetto al tema della sicurezza di accesso/uscita all'area e allo studio della viabilità e di analisi redatto dallo studio Infratec Consulting Engineering srl che rimane valido in quanto risolutivo dei problemi di mobilità come attestato nell'Accordo di Programma di cui alle premesse della presente relazione.

Nella stessa Tavola e nel Particolare di dettaglio è stata anche individuata la necessaria segnaletica stradale sia orizzontale che verticale secondo il codice della strada.

Si precisa che la quota di caposaldo per l'impostazione del progetto corrisponde alla quota di riferimento di 53,40 ml sopra il livello del mare (presa dalla Carta tecnica regionale).

Da qui le quote individuate nell'elaborato grafico consentono di collocare i sottoservizi all'area in modo appropriato, tale scelta comporta che la porzione di aree pubblica si trovi ad una quota mediamente maggiore rispetto all'area fondiaria.

La tavola subisce le seguenti variazioni:

a) il volume della cabina elettrica, come pure l'isola ecologica sono state ricollocate nel parcheggio P3 precisando che la Cabina elettrica è di dimensioni maggiori alla precedente;

b) è stata rivisitata la segnaletica stradale;

c) inserimento di marciapiede lungo il lato ovest della Ex Statale SS 12 ed anche sul lato nord della strada di penetrazione al Campeggio;

d) l'area del verde pubblico attrezzato, come pure le aree a parcheggio P2 e P3 sono state riorganizzate e ridimensionate nel rispetto degli standard urbanistici;

Per quanto riguarda l'area Fondiaria si individuano al suo interno una serie di servizi e corpi di fabbrica posizionati prevalentemente nella parte sud dell'ambito, mentre la parte rimanente è destinata a piazzole del campeggio.

Nella parte sud sono individuati:

- fabbricato corpo A : Blocco servizi
- fabbricato corpo B : Accettazione, uffici, alloggio custode e market
- fabbricato corpo C : Bar Ristorante
- fabbricato corpo D : Stazione di servizio
- piscina e plateatico
- parcheggi privati per camper ed autovetture

La posizione e la forma architettonica di detti manufatti è indicativa e pertanto potrà subire delle variazioni, determinate a scala edilizia superiore in sede di Permesso di Costruire, nel rispetto dei dati quantitativi di SUL individuati nella Scheda Norma.

La parte dell'area non interessata da manufatti e spazi a servizio è destinata alle piazzole del campeggio raggiungibili tramite un percorso meccanico e pedonale in green block.

L'area campeggio è costituita da una serie differenziata di piazzole, servite da un sistema di mobilità interna ad anello a senso unico. La dimensione media delle piazzole è pari a 10 x 8 ma sono previsti anche piazzole di dimensioni maggiori per ospitare maxi-caravan.

Nello specifico le piazzole individuate sono 194 + 10 spazi dedicati ai maxicaravan.
Le piazzole sono servite da colonnina per fornitura di energia elettrica ed acqua.
Gli spazi saranno piantumati con alberi per un numero adeguato a tutta l'area.

Non meno importante è l'area privata P1 contigua all'area pubblica P2 dedicata a servizi alla mobilità consistenti in spazi attrezzati riservati prevalentemente a servizio dei caravan, roulotte ect., atti ad accogliere i residui organici e le acque chiare e luride, raccolte negli appositi impianti interni a detti veicoli e quant'altro necessario a servizio di detta tipologia d'utenza garantendo così la condizione igienico-sanitaria e offrire un'attrezzatura di servizio alla città, opportunamente regolata e conforme al D.lgs 285 del 30 aprile 1992.

REQUISITI DEL CAMPEGGIO DI TRANSITO

Per quanto concerne l'area campeggio di transito i requisiti sono riconducibili all'allegato M della legge regionale 33/2002.

La dotazione di parcheggi al servizio dell'area è riassunta nella seguente tabella:

EQUIPAGGI	194 PIAZZOLE UNITA'+10 CASE MOBILI= 204
PARCHEGGIO ESTERNO 5% DEGLI EQUIPAGGI	204 X 5% =10,20 < 11 POSTI PREVISTI NEL PARCHEGGIO P4

I MANUFATTI DEL CAMPEGGIO DI TRANSITO

Le attività presenti all'interno del Campeggio di Transito (ristorante, market, stazione di servizio, piscina) sono ad uno esclusivo e a servizio degli utenti del campeggio stesso.

FABBRICATO CORPO A - SERVIZI IGIENICI COMUNI

Il corpo A, collocato per essere ben accessibile dai fruitori del campeggio, costituisce l'edificio che ospita i servizi igienico-sanitari comuni ed è articolato in due blocchi identici di forma rettangolare, con una superficie di mq 153,50 ciascuno, che accolgono i bagni e le docce comuni in spazi separati per uomini e donne.

I due blocchi uguali sono collegati da un terzo corpo più piccolo di superficie pari a mq 70,00 che ospita la lavanderia, la stireria, la nursery room e la baby room.

Complessivamente il corpo Blocco servizi A è di 377,00 mq.

Sul perimetro esterno del corpo si accede ai 4 servizi igienici riservati, ai 2 servizi igienici per disabili, al vuotatoio, al locale caldaia e al ripostiglio di servizio.

La dotazione è proporzionata per un campeggio a quattro stelle con 194 piazzole di sosta + 10 case mobili ai sensi dell'allegato M della L.R. 33/2002 corrispondenti a circa 612 ospiti ed è riassunta nella seguente tabella:

CORPO A	UOMINI	DONNE	TOTALE	requisiti 4* L.R. 33/2002
lavabi	14	14	28	ospiti 612/35= 18

CORPO A	UOMINI	DONNE	TOTALE	requisiti 4* L.R. 33/2002
camerini wc	14	12	26	ospiti 100 = 5+ ospiti 512/33 = 16 totale =21
camerini doccia	14	14	28	ospiti 100 = 5+ ospiti 512/25 = 21 totale =26
lavatoi			4	4
wc disabili			2	1
wc riservati			4	612/300=2
lavabiancheria			1	1
stireria e stenditoi			1	1
nursery room			1	1
baby room			1	1
vuotatoio			1	1
ripostiglio			1	

DATI STEREOMETRICI CORPO A - SERVIZI IGIENICI COMUNI

- SUPERFICIE UTILE LORDA (calcolata in base art. 09 del PI)

piano terra mq. 377,00

- ALTEZZA DEL FABBRICATO

blocchi laterali h media = $(2,65+4,20)/2$ ml. 3,42

blocco centrale h = ml. 2,60

- SUPERFICIE COPERTA mq. 377,00

FABBRICATI CORPI B – ACCETTAZIONE, UFFICI, ALLOGGIO CUSTODE, MARKET

Questo edificio di forma rettangolare racchiude diverse funzioni e servizi necessari per l'attività del campeggio.

Sul fronte nord al piano terra, troviamo l'accettazione della struttura ed al piano primo gli uffici amministrativi e l'alloggio del custode, oltre un terrazzo di copertura utile per posizionare eventuali componenti impiantistici (pannelli solari o altro).

Sul lato lungo dell'edificio rivolto a ovest, si sviluppa il market con i relativi spazi accessori (spogliatoio personale e ufficio).

La superficie di vendita effettiva del Market è di mq 610,00; si tratta quindi di una media struttura di vendita dei settori alimentare e misto.

Oltre al parcheggio presente fuori terra prospiciente il fabbricato (P4), al piano interrato dell'edificio troviamo il parcheggio riservato ai clienti del Market.

Il parcheggio interrato di mq 635,00 è dimensionato per aver un rapporto maggiore di 1mq/1mq della superficie di vendita.

Il parcheggio interrato è collegato al Market al piano terra tramite scale mobili.

Sempre nell'interrato sono ubicati i magazzini del Market raggiungibili anche tramite un montacarichi con accesso dal retro del fabbricato.

Si precisa altresì che il market è prevista all'interno dei Campeggi di transito secondo quanto indicato nell'art. 29 e nell'allegato M – REQUISITI DELLA CLASSIFICAZIONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE ALL'APERTO di cui alla Legge regionale 33/2002.

DATI STEREOMETRICI CORPO B - ACCETTAZIONE, UFFICI, ALLOGGIO CUSTODE,
MARKET

- SUPERFICIE UTILE LORDA (calcolata in base art. 09 del PI)

piano interrato

piano terra	mq. 810,00
-------------	------------

piano primo	mq. 288,00
-------------	------------

Totale	mq. 1098,00
--------	-------------

- ALTEZZA FABBRICATO

accettazione, uffici, alloggio custode	ml.	7,70
--	-----	------

market	ml.	4,60
--------	-----	------

piano interrato h = ml. 2,70

-SUPERFICIE COPERTA mq. 983,00

FABBRICATO CORPO C – RISTORANTE

L'intervento edilizio pertinente il ristorante propone la realizzazione di un fabbricato di forma rettangolare. All'interno del suddetto fabbricato gli spazi al piano rialzato saranno utilizzati per la sala da pranzo (96 posti a sedere), il servizio bar e il servizio pizzeria; nel retro sarà posizionata la cucina con tutti gli accessori di ausilio alla stessa, celle frigorifere, dispensa e i servizi igienici con i spogliatoi per il personale; al piano seminterrato gli spazi sono utilizzati come autorimessa a servizio del personale, deposito a servizio della cucina e con spazi destinati ad attività del tempo libero (spogliatoi piscina, sauna ecc.).

Antistante alla zona pranzo si prevede uno spazio plateatico (terrazza quale possibilità ulteriore di effettuare la ristorazione all'aperto) e poco distante una piscina semiolimpionica.

DATI STEREOMETRICI CORPO C – RISTORANTE

- SUPERFICIE UTILE LORDA (calcolata in base art. 09 del PI)

piano seminterrato	mq	200,00
piano rialzato	mq	300,00

Totale	mq.	500,00

- ALTEZZA DEL FABBRICATO

ristorante h media = $(3,40+5,55)/2$ ml. 4,47

cucina h = ml. 3,00

piano interrato h = ml. 2,70

- SUPERFICIE COPERTA mq 305,00

L'area della piscina

L'area della piscina è prospiciente al Corpo C del ristorante.

La piscina, al servizio esclusivo del campeggio, ha dimensioni di ml 25,00x12,50 ed é circondata da un camminamento largo ml 1,50.

Essa é immersa nel verde, solo il lato est, quello antistante anche al corpo del Ristorante, é occupato da un lastricato, chiuso a nord da un muro di quinta. Questo spazio verrà generalmente usato come area per i bagnanti ma all'occasione potrà essere utilizzato come platea per eventuali rappresentazioni, spettacoli ed intrattenimenti.

AREA D – STAZIONE DI SERVIZIO

La stazione di servizio dotata di due colonnine si colloca in posizione centrale all'area facilmente accessibile agli ospiti del campeggio.

Si estende su una superficie di mq 735,00 compresi gli spazi di manovra per gli autoveicoli.

L'unico fabbricato previsto è quello destinato a Cassa con una superficie coperta di mq 25. I serbatoi di carburante interrati saranno posti a distanze appropriate dai fabbricati circostanti a norma di legge.

La stazione di servizio erogherà esclusivamente, per gli automezzi dei fruitori del campeggio di transito, carburanti quali benzina e gasolio in forma di self-service senza l'utilizzo di personale.

Precisazioni sul funzionamento dell'impianto (serbatoi, colonnine, ecc.) saranno affrontate al momento della presentazione del relativo Permesso di Costruire essendo la stazione non compresa nell'area del 1° stralcio come definito nella Tav. 11 del PUA.

DATI STEREOMETRICI AREA D – STAZIONE DI SERVIZIO

- SUPERFICIE UTILE LORDA (calcolata in base art. 09 del PI)

piano terra	mq	25,00
-------------	----	-------

- ALTEZZA DEL FABBRICATO

piano terra h =	ml.	2,70
-----------------	-----	------

- SUPERFICIE COPERTA	mq	25,00
----------------------	----	-------

AREA STAZIONE DI SERVIZIO mq 735,00

SUPERFICIE COPERTA DEI CORPI					
α	CORPO	A	SERVIZI ACCETTAZIONE	superficie coperta	mq. 377,00
α	CORPO	B	UFFICI, ALLOGGIO,	superficie coperta	mq. 983,00
α	CORPO	C	MARKET RISTORANTE	superficie coperta	mq. 305,00
α	CORPO	D	STAZIONE SERVIZIO- CASSA RISTORANTE	superficie coperta	mq. 25,00
TOTALE SUP.					mq. 1.690,00
Rapporto di copertura = minore del 10% della superficie territoriale*					4,30%

*come previsto dalla L.R. 33/2002

SUPERFICIE UTILE LORDA DEI CORPI					
α	CORPO	A	SERVIZI ACCETTAZIONE		mq. 377,00
α	CORPO	B	UFFICI, ALLOGGIO,		mq. 1098,00
α	CORPO	C	MARKET RISTORANTE		mq. 500,00
α	CORPO	D	STAZIONE SERVIZIO- CASSA		mq. 25,00
TOTALE SUP. LORDA					mq. 2.000,00
Indice di fabbricabilità territoriale compreso tra 0,10 e 0,12 mq/mq*					0,050 mq/mq

*come previsto dalla L.R. 33/2002 e dalla Scheda Norma 65 del PI di Verona

La TAV 7.2 rappresenta il Planivolumetrico dello stato di fatto e di progetto con fotoinserimento per mostrare l'armonico inserimento dell'intervento in rapporto alle aree circostanti.

La rappresentazione subisce le seguenti variazioni:

- a) il volume della cabina elettrica, come pure l'isola ecologica sono state ricollocate nel parcheggio P3 precisando che la Cabina elettrica è di dimensioni maggiori alla precedente;*
- c) inserimento di marciapiede lungo il lato ovest della Ex Statale SS 12 ed anche sul lato nord della strada di penetrazione al Campeggio;*
- d) l'area del verde pubblico attrezzato, come pure le aree a parcheggio P2 e P3 sono state riorganizzate e ridimensionate nel rispetto degli standard urbanistici;*

La TAV. 7.3 riporta 5 sezioni significative che individuano l'andamento quotato dei profili del terreno allo stato di progetto, con le quote e le distanze progressive nei punti rilevati, le sagome dei fabbricati e le diverse destinazioni delle aree interessate dalle sezioni.

La posizione delle sezioni di progetto è la medesima di quelle di stato attuale della tavola 4.2 per permettere un confronto appropriato delle modifiche apportate dal progetto sull'area.

Si precisa che quote altimetriche di progetto per l'area pubblica sono da intendersi risolutive mentre quelle dell'area privata sono suscettibili di modifiche in sede di PdC.

Le sezioni subiscono le seguenti variazioni:

- a) il volume della cabina elettrica, come pure l'isola ecologica sono state ricollocate nel parcheggio P3 precisando che la Cabina elettrica è di dimensioni maggiori alla precedente;*
- c) inserimento di marciapiede lungo il lato ovest della Ex Statale SS 12 ed anche sul lato nord della strada di penetrazione al Campeggio;*
- d) l'area del verde pubblico attrezzato, come pure le aree a parcheggio P2 e P3 sono state riorganizzate e ridimensionate nel rispetto degli standard urbanistici;*

Questo elaborato riporta i seguenti dati stereometrici del Piano urbanistico attuativo:

	ST Superficie territoriale intervento	39293,00 mq
	SUL Scheda Norma del PI	2000,00 mq
	VS pari a 50% ST	19647,00 mq
	Intervento sulla mobilità extra ambito (studio preliminare della Infratec s.r.l.)	1954,00 mq
	Standard urbanistici aree produttive 10 mq ogni 100 mq di ST =	3930,00 mq

- ☒ A Corpo blocco servizi
- ☐ B Corpo accettazione, uffici, alloggio custode, market
- ☐ C Corpo Bar Ristorante
- ☐ D Corpo cassa Stazione di servizio

Il Gruppo delle TAVOLE 9 rappresenta le opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete alla scala 1:250, 1:1000 e altre scale per la lettura esecutiva.

Il progetto delle infrastrutture a rete è stato impostato sul corretto dimensionamento dei nuovi tratti di rete e/o impianti in quanto è già progetto Definitivo-Esecutivo delle opere

La localizzazione e i dati dimensionali delle reti esistenti sono stati forniti dai gestori delle stesse.

Per la descrizione delle reti di sottoservizi si rimanda alla relazione impiantistica della TAV 10.2 che riguarda le seguenti tavole di progetto:

TAV 9.1 Rete fognatura nera

TAV 9.2 Rete acquedotto

Tav 9.3 Rete bianche e canaline consortili

Tav 9.4 Rete energia elettrica

Tav 9.5 Rete illuminazione pubblica

Tav 9.6 Rete gas

Tav 9.7 Rete telecom

Tav 9.8 rete irrigazione verde

(le tavole sono state modificate come indicazione dagli enti preposti i quali hanno rilasciato pareri Favorevoli)

LA TAV 10.1 è la presente Relazione illustrativa del progetto e documentazione fotografica

(Revisionata)

LA TAV 10.2 Relazione delle opere di urbanizzazione e sottoservizi a cui si rimanda integralmente il contenuto.

(le tavole sono state modificate come indicazione dagli enti preposti i quali hanno rilasciato pareri Favorevoli)

LA TAV 10.3 Relazione sugli effetti del nuovo insediamento sulla mobilità e/o screening preventivo sull'impatto dell'intervento sulle infrastrutture della mobilità (soluzione mobilità Infratec) a cui si rimanda integralmente il contenuto.

(Tavola invariata)

La TAV 11 richiama le Norme di attuazione e le carature urbanistiche evidenziate dalla Scheda Norma, integrandola con l'individuazione dei Permessi di Costruire in area pubblica e area privata mediante unità minime di interventi per realizzare l'intero campeggio di transito.

Sui Permessi di Costruire sarà possibile apportare variazioni rimanendo all'interno dei dati stereometrici previsti dalla presente tavola.

In alternativa, gli interventi edilizi in area privata posso essere realizzati contemporaneamente con l'approvazione delle relative unità minime di intervento in un unico Permesso di Costruire.

L'elaborato subisce le modifiche delle superfici derivanti dalle variazioni precisate negli elaborati precedenti.

PERMESSI DI COSTRUIRE

	Permesso di Costruire - area pubblica - Unità minima di intervento	5472,00 mq
	1° Permessi di costruire - areaa privata - unità minima di intervento	SF 30705,00 mq SUL 1475,00 mq
	Corpo blocco servizi	
	Corpo accettazione, uffici, alloggio custode, market	
	2° Permessi di costruire - areaa privata - unità minima di intervento	SF 2356,00 mq SUL 500,00 mq
	Corpo Bar Ristorante	
	3° Permessi di costruire - areaa privata - unità minima di intervento	SF 760,00 mq SUL 25,00 mq
	Stazione di servizio	

In alternativa

gli interventi edilizi in area privata posso essere realizzati contemporaneamente con l'approvazione delle relative unità minime di intervento in un unico Permesso di Costruire

	PdC - area privata	SF complessiva 33821,00 mq SUL complessiva 2000,00 mq
---	--------------------	--



Sagoma di massimo ingombro per la collocazione dei fabbricati

ottenuta considerando:

- la distanza dai confini
- la distanza di prima approssimazione dagli elettrodotti
- l'area da vincolare a VM

La disposizione planivolumetrica degli edifici non deve intendersi come rigida prefigurazione volumetrica degli stessi.

All'interno della sagoma di massimo ingombro il volume assegnato o superficie utile lorda assegnata potrà essere posizionata anche in maniera differente da quella graficamente rappresentata sugli elaborati grafici allegati, fermo restando la superficie massima copribile prevista dal PUA, nel rispetto delle distanze dai confini, da edifici, e da strade.

Il volume o la superficie utile lorda consentita potrà essere liberamente articolata purché tali corpi fabbrica risultino all'interno della sagoma massima di ingombro.

La TAV 12 riguarda il Prontuario per la mitigazione ambientale dell'intervento di Campeggio di transito proposto.

All'interno di questo elaborato sono state quantificate sia in area pubblica che privata sia le aree permeabili e che le aree impermeabili, dandone superfici e relative percentuali, oltre al dato quantistico generale dell'intero ambito di intervento, dal quale si evince che le aree impermeabili complessive sono pari al ~~24,98%~~ 25,10% notevolmente inferiori al 30% previsto del Repertorio normativo della Scheda Norma.

L'elaborato individua le essenze arboree, lineari e siepi oltre alle essenze arboree e arbusti ed alberi collocate all'interno dell'ambito di intervento armonicamente con l'impianto di progetto.

La sezione G-G' sintetizza le scelte effettuate per la fascia di area verde cuscinetto che si colloca tra la S.S. 12 e l'area di campeggio prevista.

Per quanto concerne dati e percentuali si allega la seguente legenda:

LEGENDA

 AMBITO DI INTERVENTO Sup. Territoriale mq 39293,00 100,00%

Aree permeabile mq 29430,00 74,90%

 Aree impermeabili mq 9863,00 25,10%

 AREA PUBBLICA mq 5472,00

Aree permeabile mq 2962,00

 Aree impermeabili mq 2510,00

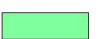
AREA FONDIARIA (PRIVATA) Sup. Fodiarie mq 33821,00 100,00%

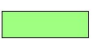
Aree permeabile mq 26461,00 78,24%

 Aree impermeabili mq 7360,00 21,76%

PERMEABILITA' NELL'AMBITO TERRITORIALE

 Aree verdi cuscinetto mq 2962,00 10,06%

 Aree verdi di contorno mq 1347,00 4,59%

 Aree verdi campeggio mq 16333,00 55,49%

 Percorso meccanico e pedonale in green block mq 8788,00 29,86%

 mq 29430,00 100,00%

I successivi PdC potranno variare la permeabilità dei suoli sino alla percentuale consentita dal Repertorio Normativo

ESSENZE ARBOREE LINEARI SIEPI



Siepe esistente - art 58 comma 7 lettera E delle NTO - ml 430



Syringa (Lilla) 50% + Viburnus Thinus 50% - posizione alternata - H 1,00 - ml 233



Syringa (Lilla) 50% + Viburnus Thinus 50% - posizione alternata - H 2,00 - ml 162

ESSENZE ARBOREE ARBUSTI E ALBERI



Corylus Columna - h max. metri 12-15 - 5 alberi



Fraxinus Ornus - h max. metri 15/20 - 4 alberi



Carpinus - h fino metri 10 - 3 alberi



Malus Sylvestri - h metri 7/10 - 3 alberi



Acer Campestre (Acero) - h metri 10/14 - 134 alberi di cui 3 in ambito pubblico



panchine lignee su piazzole in cls armato



cestino portarifiuti

LA TAV 13 riporta lo Schema di convenzione.
(Revisionata)

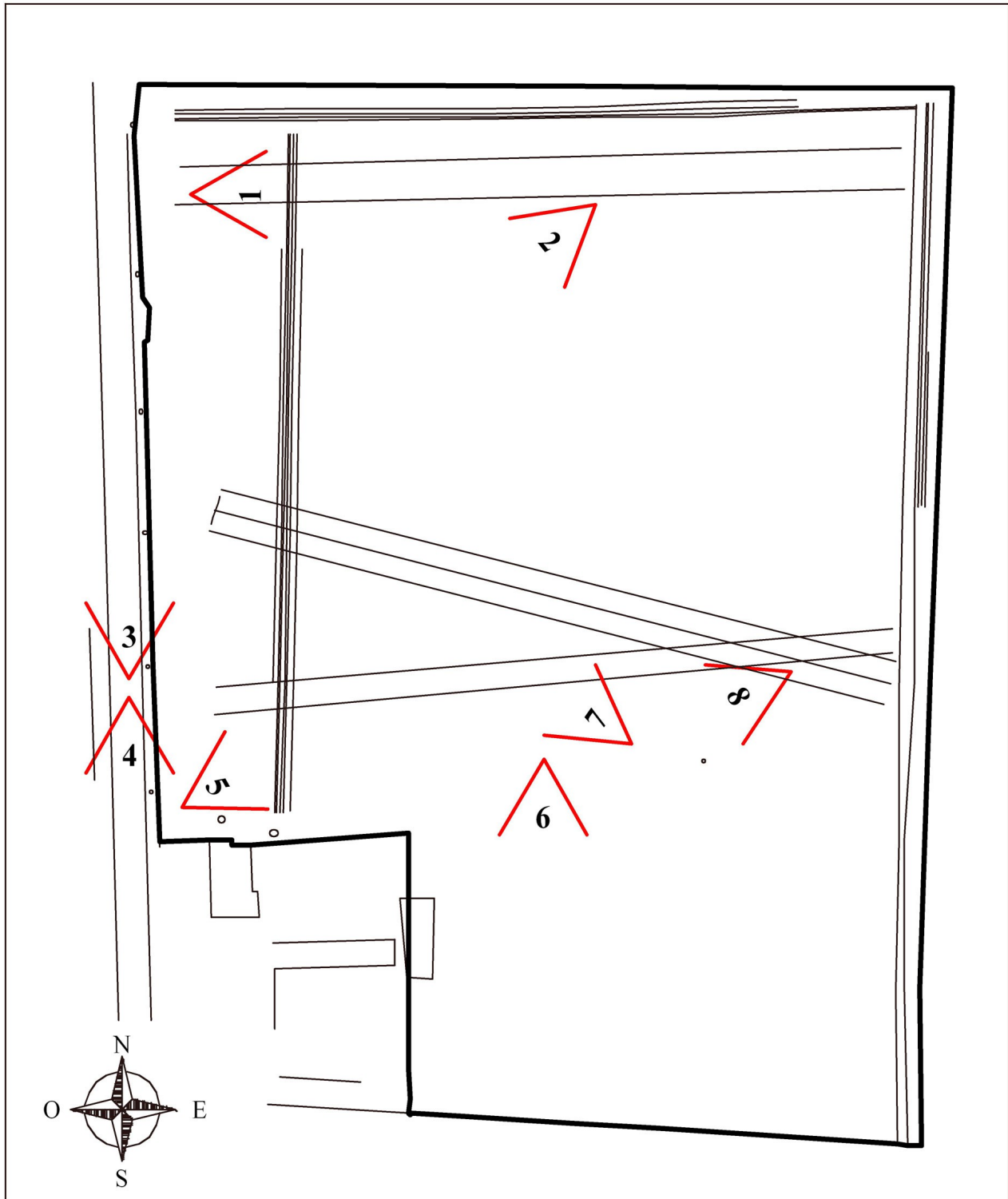
LA TAV 14.1 é relativa al Computo metrico estimativo.
(Revisionata)

LA TAV 14.2 riassume il Quadro Economico di spesa.
(Revisionata)

LA TAV 15 è la relazione che effettua uno Screening per la Valutazione di Incidenza Ambientale a cui si rimanda.
(Tavola invariata)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

PLANIMETRIA CON CONI VISIVI DELLE FOTO





- foto 1



- foto 2



- foto 3



- foto 4



- foto 5



- foto 6



- foto 7



- foto 8