

COMUNE DI VERONA

PROVINCIA DI VERONA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "FEDERICO FRACCAROLI"

(Piano degli Interventi del Comune di Verona - Scheda Norma Repertorio 91)

PROGETTISTA

ing. FRANCO MANCASSOLA

Via Pagnego, 5 - 37040 Arcole (VR)

e-mail: franco.mancassola@cmmsassociati.it - Tel.: 045 7636056

PROPRIETA'

FRACCAROLI ANGELO LUIGI

Via Segorte, 5/A - 37142 Verona

DATA

REV.

rev.1-21/10/2014

SCALA

FILE



AUTORIZZAZIONE URBANISTICA



PERMESSO DI COSTRUIRE OO.UU.

TAVOLA

10

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

La presente relazione ha lo scopo di descrivere sotto l'aspetto urbanistico e qualitativo-quantitativo un intervento sul territorio comunale di Verona costituito da un Piano Urbanistico Attuativo denominato "PUA FEDERICO FRACCAROLI" di iniziativa privata con destinazione residenziale.

La zona oggetto d'intervento, si trova nella porzione nord orientale del territorio comunale di Verona nell'abitato della località Poiano, ad Ovest della Strada Provinciale S.P. n° 6 in area che negli anni precedenti è stata oggetto di parziali espropri da parte delle autorità comunali per l'attuazione di programmi edilizi e viabilistici.

Il presente intervento si pone come ricucitura e completamento attraverso il completamento del passaggio ciclopedonale venutosi a realizzare per consentire il passaggio della rete fognaria comunale e mai completato.

L'intervento prevede la realizzazione in fregio al passaggio sopra citato di unità edilizie mono e plurifamiliare con tipologia di villette isolate e/o a schiera sviluppate attraverso uno studio morfologico e tecnico che determina un inserimento conforme allo stato dei luoghi, con impatto visuale marginale, ma ancor di più assolutamente rispettoso del vicino brolo della Villa Pavesi-Dalle Molle.

L'intervento inoltre si pone in continuazione dello stato antropico dell'abitato di Poiano venendo così "naturalmente" a costituire una cucitura tra l'abitato esistente e, per la particolare realizzazione delle sedi destinate al transito e sosta veicolare, un organico collegamento al parco comunale esistente.

La proprietà altresì è sempre stata attenta alle problematiche del territorio, parzialmente richiamate sopra, mantenendo nelle aree connesse una rispettosa continuità con la tipologia architettonica già presente in loco.

Come detto sopra, l'intervento prevede di insediare nuclei familiari stimati nell'ordine massimo di 8/10 unità immobiliari e quindi non promuove un intervento finalizzato "*al tanto più spazio, tante più unità*", a tale fine le previsioni del Piano Urbanistico Attuativo limitano fortemente realizzazioni che possano impattare a vari titoli sul "*contorno*".

A tale riguardo, in questa fase, si evidenziano la particolare scelta tipologica degli spazi di transito e sosta dei veicoli mediante la realizzazione di "*strada a cortile*" secondo le previsioni del *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale* del Piano degli Interventi del Comune di Verona, oltreché particolari previsioni sulla collocazione del Verde di Mitigazione all'interno dei lotti edificabili finanche alla realizzazione di un ampio spazio a verde posto adiacentemente all'esistente parco comunale e posto direttamente in collegamento mediante l'esistente passaggio ciclo pedonale che verrà all'uopo opportunamente riqualificato.

L'ambito di intervento, definito con le modalità riportate a seguire, risulta costituito da una zona attualmente incolta della superficie di 3.960 mq di proprietà privata e da una zona di proprietà del Comune di Verona avente superficie 542 mq utilizzata come transito ciclopedonale, per un totale di 4.502 mq. L'area pertanto risulta delimitata ad Ovest dal passaggio ciclo-pedonale comunale suddetto, a Nord da muro in pietrame che

si attesta su via Franche, ad Est da terreni costituenti il brolo della proprietà intrattenuti a giardino privato, ed a Sud dalla strada Comunale Via Segorte.

Inserita in un ambito parzialmente edificato, l'area in esame, allo stato attuale, risulta parzialmente incolta con la permanenza dei piantoni di sostegno del vigneto che è in corso di espianazione, e parzialmente utilizzata come transito ciclopeditone.

Di forma pseudo rettangolare e degradante lievemente verso Sud-Ovest, la zona di progetto si colloca ad una quota altimetrica compresa tra 79.6 mt s.l.m. di via Franche e 75.3 mt s.l.m. di via Segorte.



Figura 1 - Estratto di ortofoto con inserimento planimetrico dell'intervento

La porzione di ambito della superficie di 3.960 mq è di proprietà del sig. Fraccaroli Angelo Luigi, nato a Verona (VR) il giorno 20 Ottobre 1942, residente a Verona in via Segorte n.5A Codice Fiscale FRCNLL42R20L781R, risulta identificata al Catasto Terreni del Comune di Verona come: foglio n. 86, mappali n. 153 (in parte) - 534 - 904 (in parte).

La porzione di ambito della superficie di 542 mq è di proprietà del Comune di Verona risulta identificata al Catasto Terreni del Comune di Verona come: foglio n. 86, mappali n. 150 - 440 - 438 (in parte).

Tale Piano Urbanistico Attuativo trae la sua origine da un accordo tra soggetto pubblico e privato ai sensi dell'art. 6 L.R. della Regione Veneto n. 11/2004 sottoscritto dall'Amministrazione Comunale di Verona e la ditta Fraccaroli Angelo Luigi in data 20/12/2013 registrato a Verona1 in data 30/12/2013 al n.24273 serie 1T.

NORMATIVA URBANISTICA DI RIFERIMENTO

Il Piano Urbanistico Attuativo qui illustrato è stato redatto nel rispetto delle Norme di Attuazione vigenti, ed urbanisticamente si attua secondo i seguenti parametri:

SUPERFICI RELATIVE AL COMPARTO	
Superficie territoriale dell'ambito sancita da Scheda Norma n.91 - ATO7	3.960,00 mq
Classe Perequativa	n.6
Destinazione d'uso caratterizzante del PUA	U1 - Abitativo
Superficie Utile Lorda (SUL) da Scheda Norma n.91 - ATO7	1.386,00 mq

DATI CATASTALI RELATIVI AL COMPARTO E DEFINIZIONE DEI SOGGETTI ATTUATORI IL PUA			
Superficie territoriale dell'ambito sancita da Scheda Norma n.91 - ATO7	Sup. Catastale (mq)	Superficie da frazionare all'interno del comparto (mq)	Proprietà
Foglio 86 Mapp. 153	7.127,00	1.320,00	Fraccaroli Angelo Luigi
Foglio 86 Mapp. 534	2.378,00	2.378,00	Fraccaroli Angelo Luigi
Foglio 86 Mapp. 904	410,00	262,00	Fraccaroli Angelo Luigi
Totale area intervento		3.960,00	Fraccaroli Angelo Luigi

Il comparto di attuazione del PUA è normato da:

- Piano di assetto del Territorio artt, 50,61,4;
- Piano degli interventi - SCHEDA DI NORMA 91, approvata con D.C.C. N.° 91 del 23/12/2011;
- Accordo definitivo di pianificazione sottoscritto dalle parti in data 20 dicembre 2013 registrato a Verona 1 il 30/12/2013 N.24273 serie 1T;
- Piano degli Interventi - Norme Tecniche Operative;
- Piano degli Interventi - Regolamento Edilizio Artt. 11-12-13-14-15-16-17;
- Piano Urbanistico Attuativo - Norme tecniche di attuazione del PUA.

Per ottemperare alle prescrizioni contrattuali previste all'art.4 del predetto Accordo definitivo di pianificazione e nella fattispecie al punto a) secondo e terzo capoverso:

.... omissis

" Rientra nell'ambito delle obbligazioni del soggetto attuatore anche la progettazione e realizzazione delle predette opere - anche se ricadenti al di fuori dell'ambito di intervento - che risultassero necessarie per il collegamento con la viabilità ed i pubblici servizi esistenti.

Rientra in ogni caso in tali obbligazioni l'impegno della Ditta ad arretrare la recinzione esistente sul lato Ovest in modo da consentire la libera fruizione pubblica dell'area già di proprietà comunale (mappali n.150 e 440) che verrà opportunamente sistemata a cura e spese della ditta attualmente fruitrice esclusiva; a garanzia di quanto sopradetto, tale area di proprietà comunale viene mantenuta all'interno dell'ambito della scheda norma n. 91 soggetto a PUA"omissis

è necessario introdurre nell'ambito del Piano Urbanistico Attuativo le aree costituenti il passaggio pedonale posto ad Ovest dell'intervento. Tali aree sono individuate catastalmente al Foglio 86 mappali 150 e 440 contigui alla proprietà del soggetto attuatore e parzialmente al Foglio 86 mappale 438 per il tratto rimanente posto a Sud del Percorso.

Dal rilievo eseguito parte del mappale 438 risulta delimitato da recinzione, pertanto in tale contesto l'ambito di lottizzazione viene attestato sul limite fisico costituito dalla recinzione esistente.

L'ambito viene così rideterminato.

SUPERFICI RELATIVE AL COMPARTO	
Superficie territoriale dell'ambito sancita dal combinato disposto della Scheda Norma n.91 - ATO7 e Accordo di pianificazione	4.502,00 mq
Classe Perequativa	n.6
Destinazione d'uso caratterizzante del PUA	U1 - Abitativo
Superficie Utile Lorda (SUL) da Scheda Norma n.91 - ATO7	1.386,00 mq

DATI CATASTALI RELATIVI AL COMPARTO E DEFINIZIONE DEI SOGGETTI ATTUATORI IL PUA			
Superficie territoriale dell'ambito sancita dal combinato disposto della Scheda Norma n.91 - ATO7 e dell'Accordo di pianificazione	Sup. Catastale (mq)	Superficie da frazionare all'interno del comparto (mq) * da frazionare	Proprietà
Foglio 86 Mapp. 153	7.127,00	1.320,00*	Fraccaroli Angelo Luigi
Foglio 86 Mapp. 534	2.378,00	2.378,00	Fraccaroli Angelo Luigi
Foglio 86 Mapp. 904	410,00	262,00*	Fraccaroli Angelo Luigi
Foglio 86 Mapp. 150	58,00	58,00	Comune di Verona
Foglio 86 Mapp. 440	402,00	402,00	Comune di Verona
Foglio 86 Mapp. 438	100,00	82,00	Comune di Verona
Totale area intervento		4.502,00	

L'area oggetto di trasformazione è sottoposta ai seguenti vincoli:

- a) Beni paesistici sottoposti a tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 (art. 27, N.T.O. - P.I.)
- b) Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi, fiume Adige ed altri corsi d'acqua pubblici, risorgive, laghetti, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale. (art.39, N.T.O.- P.I.)
- c) Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi (art. 43, N.T.O. - P.I.): compresa nelle UNITA' DELLE AREE DI PIANURA E DI FONDOVALLE e individuata come unità M: Vulnerabilità intrinseca media (art.43, comma 2/A, N.T.O. -P.I.)
- d) La progettazione dovrà essere rispettosa del contesto figurativo di Villa Pavesi - Dalle Molle inserendosi all'interno del brolo della villa stessa

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

I parametri dimensionali di utilizzo dell'area, riportati nelle Tavole n.7.1-7.2-7.3-7.4, sono i seguenti:

CARATURE URBANISTICHE			
Superficie Territoriale	4.502,00	mq	Scheda Norma 91 + Accordo P.
Classe Perequativa	n°.6		Scheda Norma 91
SUL U1-Abitativi	1.386,00	mq	Scheda Norma 91
Numero Piani Fuori Terra	max n.2		Scheda Norma 91
VS Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo	> 50%St		Scheda Norma 91
Carico Urbanistico Primario Cu	Cu B		NTO art.13 c.4
Ab. Teorici $= (1386/66,7) = 20,77 \Rightarrow$	21	ab/teorici	NTO art.20 c.1
VS Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo	> 1980	mq	Scheda Norma 91
Dotazione minima di servizi (21x30)	630	mq	NTO art.20 c.2 punto a
Dotazione minima di parcheggi			NTO art.14
P1 Parcheggi di rilievo edilizio $[(4 \times 1386)/10]$	554,4	mq	NTO art. 14 c.3 + art.16
P2 Parcheggi di rilievo urbanistico $[(1 \times 1386)/10]$	138,6	mq	NTO art. 14 c.3 + art.16
V1 Standard a verde primario (5x21)	105	mq	NTO art. 18 + art. 23 c.4 pto b
V2 Verde a parco (3x21)	63	mq	NTO art. 20 c.4
Verde totale V1+V2	168	mq	
Superficie permeabile territoriale > 30%	>1.350,60	mq	Rep. Normativo Sezione 1
Superficie permeabile fondiaria > 30%	>720,51	mq	Rep. Normativo Sezione 1
Densità arborea (3 alberi/100 mq di ST)	135	alberi	Rep. Normativo Sezione 1
Densità arbustiva (3 arbusti/100 mq di ST)	135	arbusti	Rep. Normativo Sezione 1
Volume invaso	78,32	mc	Rep. Normativo Sezione 8
Volume invaso da PAT	193,01	mc	Rep. Normativo Sezione 8

VERIFICA STANDARD URBANISTICI			
Superficie fondiaria	2.401,70	mq	
Superficie permeabile fondiaria Lotto n.1> 30%	>180,00	mq	Rep. Normativo Sezione 1
Superficie permeabile fondiaria Lotto n.2 > 30%	>540,51	mq	Rep. Normativo Sezione 1
VS Verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo	1.558,30	mq	
VM Verde di mitigazione all'interno Sf [VM1(176,70)+VM2(247,00)]	423,70	mq	
Area di proprietà del Comune di Verona	542,00	mq	
VS del PUA (VS Area Pubblica + VM su area Sf)	1.982,00	mq	>1.980,00
Verde			
Verde parco	626,00	mq	>> 168,00
Aiuole arredo urbano	210,10	mq	
Parcheggi			
Stalli	211,00	mq	
Spazio di manovra	n.c.		
Totale Parcheggi P2	211,00	mq	>>138,6
Alberi collocati entro ambito	85	numero	<<135
Alberi da monetizzare	50	numero	
Arbusti collocabili entro ambito	135	numero	

ORGANIZZAZIONE DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Tenuto debitamente conto degli elementi sopra evidenziati, il P.U.A. "FEDERICO FRACCAROLI si sviluppa attraverso le seguenti idee guida:

- garantire un razionale sviluppo all'organizzazione dell'area e del suo intorno, congruente e compatibile con le previsioni del Piano degli Interventi;
- introdurre elementi di razionalità al fine di evitare insediamenti dispersivi.

Il Piano Urbanistico Attuativo risulta costituito essenzialmente da:

1. Un nuovo asse stradale della lunghezza di circa 90 ml, che si diparte da via Segorte sino al limitare Sud dell'area destinata all'edificazione. Tale percorso carrabile sarà realizzato secondo la tipologia "*Strada a cortile*". Con tali modalità realizzative e normative all'interno di tale area sarà permesso il transito e la sosta agli autoveicoli con limitazione alla modalità di transito sia in merito alla tipologia che alla priorità di transito. In tale area come già detto sarà permesso il transito a velocità ridotta degli autoveicoli che dovranno prestare precedenza ai pedoni ed ai velocipedi.
2. Lungo l'asse viario a senso unico, vengono realizzati dei parcheggi, la loro localizzazione e conformazione sono state studiate in modo da servire adeguatamente i lotti privati e l'intero insediamento.
3. Nella zona posta a Sud-Ovest dell'ambito di intervento, delimitata a lato Est della nuova strada a cortile e al lato Ovest dal percorso pedo-ciclabile esistente verrà realizzata un'area destinata a verde pubblico piantumato ed attrezzato, detta area servirà anche come bacino di laminazione atto a garantire l'invarianza idraulica dell'intervento; chiaramente sia nella zona verde che lungo tutto il percorso pedo-ciclabile, in area privata si prevede la realizzazione di alberature di ombreggiamento così come previsto nelle previsioni urbanistiche nelle zone di Verde di Mitigazione.



Figura 4 - Layout del Piano Urbanistico Attuativo

All'interno del P.U.A. verranno realizzati, oltre che alle opere di urbanizzazione (strade, marciapiedi, aree a verde, parcheggi e sottoservizi), n. 2 lotti edificabili a destinazione residenziale, individuati nella Tavola n.7.1, e nella fattispecie :

LOTTI	Tipologia	Superficie fondiaria [mq]	Superficie Verde di Mitigazione [mq]	N.Piani fuori terra max	Altezza massima dell'edificio in gronda dalla quota media di riferimento del lotto (tav. 7.1-7.2) [m]	SUL [mq]
Lotto 1	Casa Singola Uni - Plurifamiliare	600,00	176,70	2	7,5	326,00
Lotto 2	Edificio/i plurifamiliare Tipologie ammesse: a) Casa singola; b) Case a schiera; c) Case in linea; d) Casa a torre (limitata a due piani)	1.801,70	247,00	2	7,5	1.060,00
Totale superficie fondiaria		2.401,70	423,70			1.386,00

CARATTERISTICHE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Nell'intervento si prevede la realizzazione di una nuova strada di accesso all'area edificabile con la tipologia di strada a cortile. L'asse viario avrà uno sviluppo a senso unico con corsia avente dimensione minima trasversale pari a 3.5 m con pavimentazione realizzata **in manto bituminoso**.

Così come previsto per queste tipologie di strade residenziali sono previsti:

- l'inserimento di zone-porta agli estremi di ingresso ed uscita della via;
- sfalsamento orizzontale dell'asse viario;
- posizionamento dei segnali di "Zona residenziale" all'ingresso della strada e di "Fine zona residenziale" all'uscita;
- effettiva riduzione della velocità sulla sede carrabile consentita dalle caratteristiche costruttive sia dei materiali che dagli ostacoli costituiti dalle aiuole di arredo urbano;
- realizzazione di aree verde e piazzole di sosta per la conversazione e il gioco.

Le aree di sosta saranno perfettamente delimitate, dato che al di fuori di queste il parcheggio sarà vietato.

Tali sedimi sono considerati come parte di itinerari ciclabili, in quanto consentono ai ciclisti il transito di attraversamento (che sarà viceversa interdetto agli automobilisti) all'interno del quartiere, secondo tragitti diversi da quelli degli autoveicoli in promiscuità con il traffico pedonale.

Per quanto concerne la connessione tra il verde (inteso come insieme del parco comunale esistente posto ad Ovest dell'intervento, del parco di PUA e del verde residenziale VM organicamente inserito nel tessuto edilizio) e la realizzazione della strada-cortile si evidenzia come la loro interazione (o meglio integrazione) rappresenti un elemento del progetto che caratterizza l'intervento nella sua globalità (comprensivo degli interventi di tipo edilizio).

Infatti in tale realizzazione viene a formarsi un sistema integrato di zone a parco e a verde di mitigazione connesso con la messa a dimora di alberature a filare e con l'integrazione del parco pubblico esistente.

Risulta altresì evidente come la realizzazione con tali modalità comporti un miglioramento della qualità complessiva dei luoghi in seguito alle trasformazioni apportate anche in considerazione che quanto viene trasformato attualmente risulta in stato di incuria e parzialmente destinato a parcheggio di automezzi.

Opere di mitigazione e compensazione, per le motivazioni sopra esposte, verranno attuate sia nelle aree specifiche di cui sopra, appositamente dedicate al verde e attrezzate con arredo urbano, sia in aree prive di attrezzature e servizi, in particolare modo le aree Verde Mitigazione e l'area a Verde (VS) costituiranno la funzione di "*filtro visuale*" che oltre a ottemperare a quanto previsto dall'art.66 delle N.T.O. del Piano degli Interventi, avranno la funzione di collegamento con il vicino Brolo di Villa Pavesi-Dalle Molle, venendosi così a formare un completamento fra gli spazi verde che verranno ceduti al Comune e rappresentando una vera e propria zona di "*cucitura*" fra le varie zone contermini, aventi diverse prerogative, e l'ambito destinato all'edificazione.

La scelta delle essenze arboree e arbustive, è stata operata in base alle essenze suggerite dal prontuario della mitigazione ambientale, con particolare attenzione al mutamento stagionale delle chiome, alla caducità e alle infiorescenze caratterizzanti lo svolgersi delle stagioni.

Tutto ciò in coerenza con le indicazioni contenute nella scheda norma.

Ovviamente, verranno realizzate le reti di sottoservizi relative alla distribuzione del gas metano, telecomunicazioni, energia elettrica, illuminazione pubblica, acqua potabile, fognatura nera e smaltimento acque meteoriche nel rispetto delle prescrizioni richieste dall'Amministrazione Comunale di Verona e/o dagli enti preposti.