

COMUNE DI VERONA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

PIANO DEGLI INTERVENTI - SCHEDA NORMA N°98

IN COMUNE DI VERONA VIA MARIN FALIERO, PER CONTO
DEGLI EREDI DEL SIG. CAMPEDELLI GAETANO

RICHIEDENTE

PROGETTISTA



STUDIO DI PROGETTAZIONE

Geometra Marcello Ottolini
Architetto Monica Michelazzi

Via C. Galliano, 57 - 37138 Verona - Tel 045.576399

• marcello.ottolini@gmail.com • michelazzi.m@tin.it

COMMITTENTE

EREDI CAMPEDELLI GAETANO

LAVORO

PUA

TAVOLA

10

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

SCALA

FILE

ELABORATI PROGETTUALI

TAV 1 – DEFINIZIONE AMBITO D'INTERVENTO

TAV 3 – PLANIMETRIA CATASTALE

TAV 4 – RILIEVO DELLO STATO ATTUALE

TAV 5 – PLANIMETRIA DELLE IFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI

TAV 6 – ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA E STUDIO DI
COMPATIBILITA' IDRAULICA

TAV 7 – PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

TAV 8 – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE E DA VINCOLARE

TAV 9 a – SCHEMA FOGNATURA ACQUE NERE

TAV 9 b – SCHEMA DELLA FOGNATURA ACQUE BIANCHE

TAV 9c – SCHEMA ILLUMINAZIONE PUBBLICA

TAV 10 – RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAV 11 – NORME DI ATTUAZIONE

TAV 12 – PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

TAV 13 – SCHEMA DI CONVENZIONE

TAV 14 – CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA

TAV 15 – SCREENING VINCA

Le tavole n°2 e 16 non saranno prodotte poiché in tale zona non vi è alcun vincolo e per quanto riguarda la viabilità non si avrà una viabilità tale da alterare quella esistente.

AMBITO D'INTERVENTO

L'ambito, oggetto della presente richiesta di PUA, è sito nel comune di Verona, località Saval, in Via Marin Faliero.

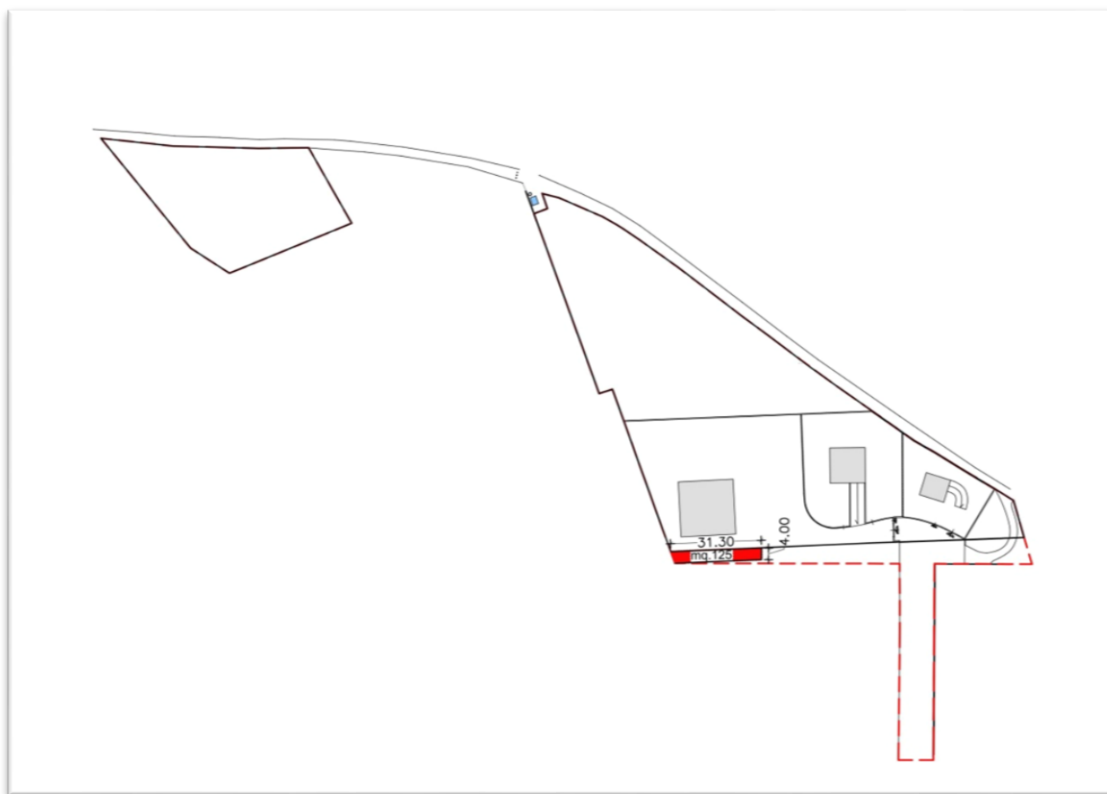
Il perimetro dell'ambito d'intervento del PUA coincide con il perimetro fissato dal PI e dalla scheda norma e ricomprende i mappali identificativi catastali riportati nell'accordo di pianificazione sottoscritto e più precisamente:

N°	Ditte intestate	Foglio	Mappali	Superficie catastale mq.
1	Campedelli Gaetano ora Campedelli Tiziana Campedelli Giorgio	188	15	55
2		188	120	104
3		188	227	1380
4		188	231	71
5		188	235	769
6		188	159	809
7		188	161	8769
TOTALE AMBITO PROPRIETA' PRIVATA				11957
8	Comune di Verona	188	72 parziale	373
9	Comune di Verona	188	96	2
10	Comune di Verona (STRADA)			816
TOTALE AMBITO				mq. 13148

L'ambito d'intervento del PUA in oggetto ha quindi una ST di mq.13148.

I mappali sono in parte di proprietà dei sottoscrittori dell'accordo di pianificazione e richiedenti il PUA e in parte di proprietà comunale.

Si farà richiesta di acquisto alla suddetta amministrazione di una porzione del mappale n°72 che ad oggi non è utilizzato come zona ad uso pubblico poiché si tratta di una porzione di terreno interclusa tra più lotti; è una porzione di terreno della superficie di mq.125, detto terreno renderebbe più agevole il secondo accesso al lotto n°3 in progetto.



Relativamente a tale appezzamento di terreno il Sig. Campedelli Gaetano aveva già fatto richiesta di acquisto al Centro di Responsabilità Progettazione Urbanistica Qualità Urbana che in data 30 gennaio 2009 ha espresso parere negativo in cui si stabiliva anche la possibilità di prendere nuovamente in considerazione tale richiesta dopo l'approvazione del Piano degli Interventi. Si allega alla presente relazione la lettera del parere espresso dalla suddetta amministrazione.

FLESSIBILITA'

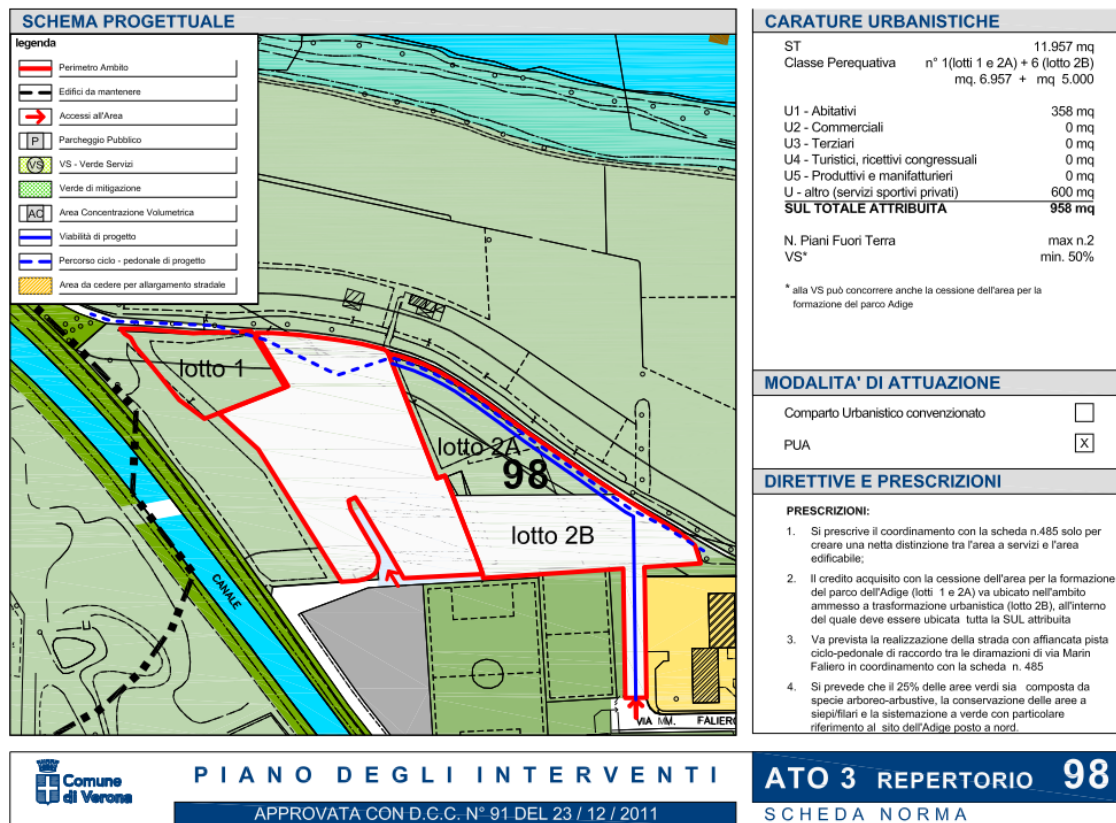
Ai sensi dell'art.4 delle NTO del PI "Criteri e limiti di flessibilità del PI", il PUA propone una variazione del perimetro poiché sarà necessario un adeguamento dell'ambito, escludendo parte del mappale n°72 di proprietà comunale, in particolare mq.125 di cui si è richiesta l'acquisizione e la parte di superficie che allo stato dei luoghi è occupata dal campo da calcio di quartiere.

Si procede quindi non considerando entro l'ambito la superficie occupata da una parte di campo sportivo e la superficie di cui si farà richiesta di acquisizione alla competente direzione Patrimonio per la procedura specifica di alienazione.

Quindi la variazione dell'ambito avviene per motivazioni diverse rispetto a quelle indicate nella convenzione ed in particolare si abbandonano le indicazioni date nell'art.3.3/a in cui si richiede di procedere in questo contesto all'acquisto della suddetta area di mq.125.

L'ambito del PUA quindi comprende il mappale n°72/parte per mq.373.

PERIMETRO INDIVIDUATO DALLA SCHEDA NORMA



NUOVO PERIMETRO PROPOSTO



Ai sensi dell'art.159 delle NTO del PI "Ambiti di trasformazione: disciplina funzionale", comma 6, si propone di poter trasferire, in fase di Permesso di Costruire o D.I.A., il 20% di SUL residenziale in SUL accessorie con destinazione diversa dalla residenziale ma facente comunque parte integrante e sostanziale della funzione principale.

Relativamente alla SUL con destinazione di "Impianti sportivi privati", si chiede di potersi avvalere delle indicazioni dell'art. 127 delle NTO del PI "Impianti ed attrezzature sportive private" ed in particolare della possibilità di integrare tale destinazione all'uso U3/1 e all'uso U1/1 per un massimo di 100 mq. di SUL.

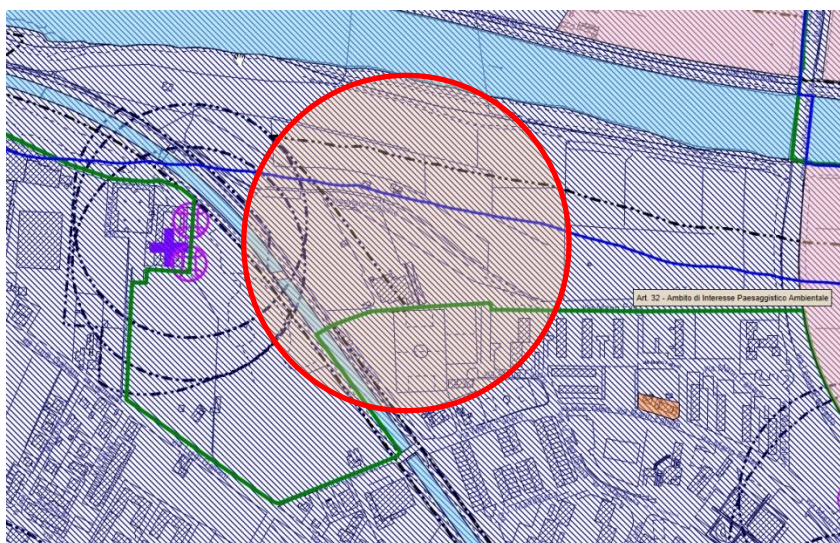
ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

INQUADRAMENTO GENERALE

Il lotto in oggetto è individuato dal Piano degli Interventi nel seguente modo:

TAV.1 - CARTA DEI VINCOLI

- Art.31 - Vincolo sismico classe 3
- Art.32 - Ambito d'interesse paesaggistico ambientale
- Art.39 - Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricerca degli acquiferi
- Art.52 - Aeroporti fasce di rispetto
- Art.43 - Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi: Unità A: alta di pianura e fondovalle
- Art.55 - Impianti generanti campi elettreici, magnetici ed elettromagnetici - Fascia di rispetto 150 metri



TAV.2.1 - IL PAESAGGIO - TUTELA DEL PAESAGGIO

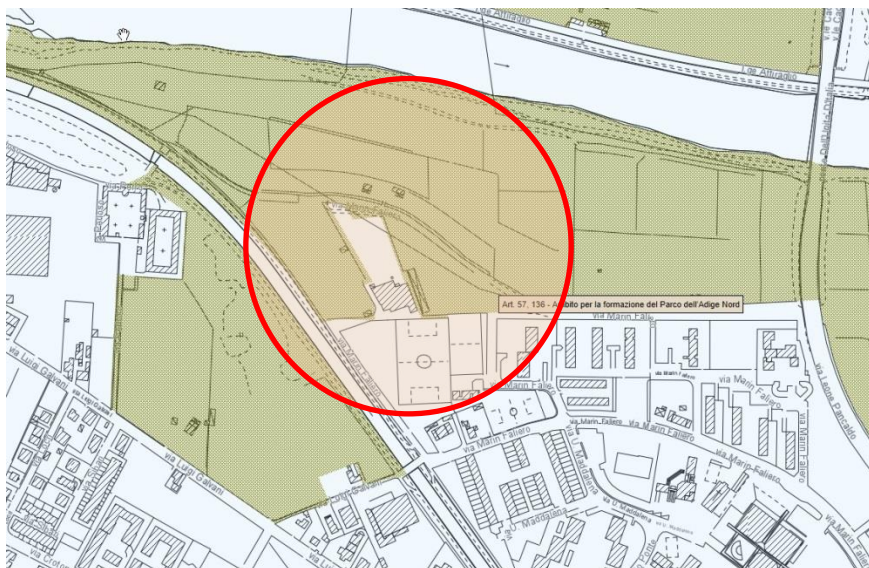
- Art.57 - Tutela del paesaggio, pertinenze scoperte, contesti figurativi, cime, crinali e coni visuali (vedute)
- Art.136 - Ambito del parco del fiume dell'Adige Nord e Sud



TAV.2.2 - IL PAESAGGIO - UNITA' DI PAESAGGIO

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

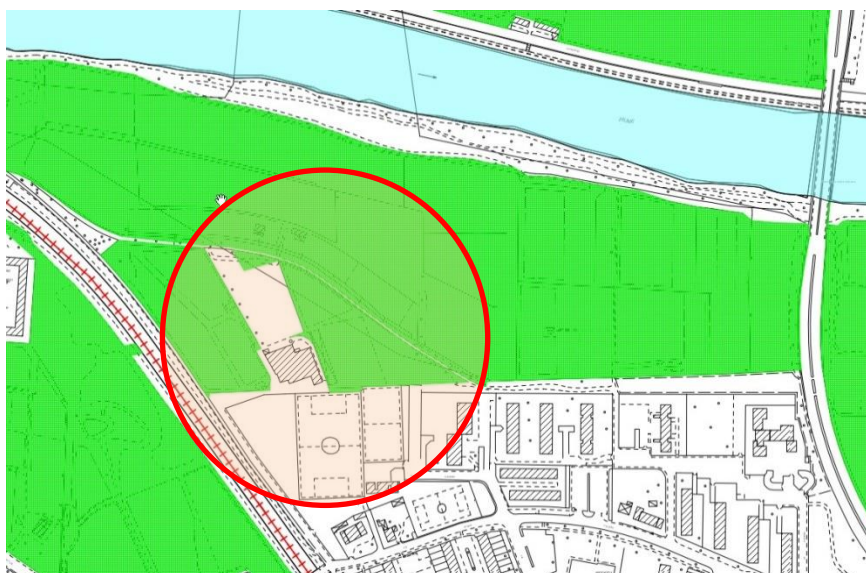
Art.136 - Ambito del parco del fiume dell'Adige Nord e Sud



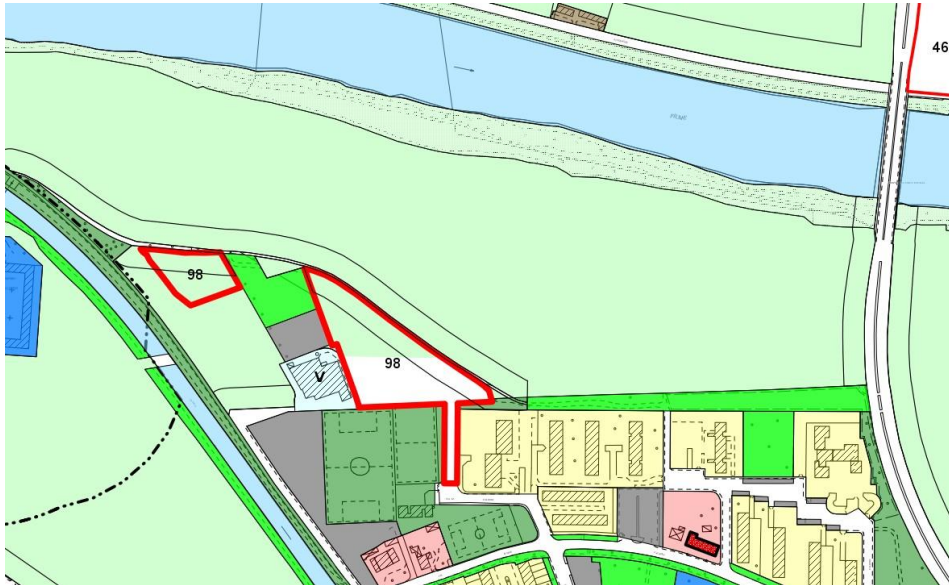
TAV.3.2 - RETE ECOLOGICA

Art.58 - Rete ecologica reticolo di siepi e alberature. Filari alberati in territorio aperto c.7 let. E

Art.61 - Area di connessione naturalistica - Ambito del fiume Adige



TAV.4 - DISCIPLINA REGOLATIVA - TAV. 5 - DISCIPLINA OPERATIVA
Art. 156 - Contenuti specifici delle "schede norma" e del repertorio
normativo Manifestazione d'interesse (art.6 L.R. 11/2004) ambiti
soggetti a scheda norma 98 - rep. normativo Sez. I



DISEGNO URBANISTICO PROPOSTO

Parte della capacità edificatoria riconosciuta nell'ambito deriva dal credito edilizio compensativo che è stato riconosciuto per la cessione delle aree individuate come Lotto 1 e Lotto 2a così come riportate dalla scheda norma 98 e individuati catastalmente al foglio n°188 mappali n°15,120,227,231,235 e parte del mappale n°161 dal quale sarà stralciata un'area, tali aree saranno destinate alla formazione del Parco dell'Adige Nord per un totale di mq.6957.

La parte restante di territorio s'intende suddividerla in tre lotti di cui due con destinazione residenziale con una superficie territoriale di mq.665 per il lotto 1 e di mq.1330 per il lotto 2 mentre il lotto n°3 sarà destinato a servizi sportivi privati con una ST di mq.2660.

La rimanente parte di territorio verrà ceduta al Comune di Verona per standard urbanistici per la superficie complessiva di mq.345.

Si ricaverà una SUL di mq.457 per impianti sportivi privati e di mq.358 per residenziale.

Per l'attività legata agli impianti sportivi privati si prevede di realizzare una tipologia edilizia di massimo due piani; nel lotto n°2 la realizzazione di un edificio bifamiliare, mentre nel lotto n°1 la realizzazione di un edificio unifamiliare entrambi con un massimo di due piani.

Sulla porzione di strada pubblica, su cui si deve intervenire per garantire il collegamento con la viabilità e i pubblici servizi esistenti, sarà realizzata una strada-cortile in cui si ricaveranno alcuni parcheggi per un totale di mq. 150, questa sarà una strada che garantirà una viabilità in cui le automobili non potranno superare i 10 Km/h poiché il pedone e il ciclista avranno la priorità.

La strada-cortile, con fondo cieco per le automobili, avrà un collegamento ciclo-pedonale con la strada vicinale posta a nord che conduce alla pista ciclabile esistente lungo il canale Camuzzoni.

Per la realizzazione di una parte della strada-cortile e della zona di collegamento alla strada vicinale sarà necessario cedere al Comune una superficie complessiva di mq.345 in cui in parte si ricaverà anche una zona a verde destinata a prato con la piantumazione di alcune piante.

Il disegno urbano proposto risulta coerente con la scheda norma.

VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie catastale pari a 13.148 mq.

La sul con destinazione d'uso residenziale dell'ambito di trasformazione

LOTTI	SF	SUL
1	665 mq.	120
2	1330 mq.	238
	TOTALE 1995 mq.	TOTALE 358 mq.

La sul con destinazione d'uso servizi sportivi privati

LOTTI	SF	SUL
3	2660	457

Le aree pubbliche (o di uso pubblico) previste:

STRADE (compresi marciapiedi ed arredo urbano)	135 mq.
AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	210 mq.
VERDE PUBBLICO per formazione del parco dell'Adige	6957 mq.
TOTALE	7302 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 è mq.366,73 = mq.367

(numero abitanti teorici $12.25 \times 30 \text{mq/ab}$; numero di abitanti teorici = SUL 815/66,7)

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art.14 delle NTO DEL pi è pari a **mq.82**

(mq.815*1/10 = mq.82)

Saranno ricavati su strada pubblica n°12 posti auto per un totale di mq.150 quindi si soddisfa la dotazione minima richiesta di mq.82.

Il PUA prevede:

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	mq.210
TOTALE	mq.210

Atteso che le aree previste in cessione per la formazione del Parco hanno contribuito alla Sul assegnata alla scheda norma 98, le dotazioni di servizio previste dal PUA pari a mq.210 risultano NON assolvere lo standard complessivo richiesto di mq. 367, mancando mq. 157. Verificata l'impossibilità di reperire aree loco, si propone di monetizzare le aree mancanti per un importo pari a € 12.560 così calcolato: mq. 157*€80.00.

La dotazione di aree per parcheggio pubblico viene assolta per mq. 150 adeguando l'esistente proprietà comunale in ambito.

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICI AMBIENTALI

La VS richiesta è pari al 50% del lotto 2B (unico edificabile) di mq.5.000 è di 2.500 è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	mq. 210
	PORZIONE DI AREA A SVINCOLO (per formazione cul de sac)	mq. 135
VM	LOTTO 1	mq. 300
	LOTTO 2	mq. 660
	LOTTO 3	mq. 1200
TOTALE		mq. 2505

La permeabilità richiesta pari al 30% della ST (5000 mq. x 30% = 1500 mq.) è così verificata:

PERMEABILITA'	VERDE PUBBLICO	210 mq.
	VM PRIVATO	2160 mq.
TOTALE SUPERFICI PERMEABILI		2370 mq.> 1500 mq. richiesti

La permeabilità richiesta pari al 30% della SF (4655mq. x 30%= 1396mq.) è così verificata:

PERMEABILITA'	LOTTO 1	300 mq.
	LOTTO 2	660 mq.
	LOTTO 3	1200 mq.
TOTALE SUPERFICI PERMEABILI		2160 mq.> 1396 mq. richiesti

La Da e la Dar richiesta è pari:

Da = 3 alberi/100 mq. e Dar = 3 arbusti/100 mq.

Da = n°150 e Dar= n°150 (ST 5.000)

	N° ALBERI	N° ARBUSTI
AREE DI USO PUBBLICO	10	10
LOTTO 1	20	20
LOTTO 2	40	40
LOTTO 3	80	80
TOTALE	150	150