

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

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

<i>RICHIEDENTE</i>			 STUDIO DI PROGETTAZIONE Geometra Marcello Ottolini Architetto Monica Michelazzi Via C. Galliano, 57 – 37138 Verona – Tel 045.576399 • marcello.ottolini@gmail.com • monica.michelazzi@tin.it
<i>PROGETTISTA</i>			<i>COMMITTENTE</i> EREDI CAMPEDELLI GAETANO
			<i>LAVORO</i> PUA
			<i>TAVOLA</i> 12 PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE
			<i>SCALA</i>
			<i>FILE</i>

AMBITO D'INTERVENTO

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

Il terreno si inserisce a ridosso di in una zona residenziale a sud del fiume Adige, dotata di tutte le strutture ed infrastrutture primarie e secondarie ed ampiamente servito dai servizi pubblici.

A sud est dell'area scorre il canale Camuzzoni con al suo fianco una pista ciclabile che, partendo dalla diga di Chievo, porta in prossimità della stazione ferroviaria di Porta Nuova.

Con l'espandersi della città verso la periferia in forma radiocentrica, il quartiere del Saval lo si considera facente parte del centro urbano quindi, essendo una zona ben servita da mezzi di trasporto ed infrastrutture, ben si presta ad ospitare ulteriori insediamenti residenziali.

Il modello proposto dal PI configura il disegno di una città metropolitana compatta che non si vuol far ulteriormente espandere ma che deve consolidare l'urbanizzato esistente.

PROPOSTE DI PROGETTO

Questa vuole essere una proposta di assetto territoriale che porta a completare una parte di città interna al tessuto consolidato ponendosi anche in relazione con l'ambito paesaggistico e ambientale circostante del fiume Adige.

Il progetto fa parte degli accordi di programma della scheda norma n°98 ATO3 per la realizzazione di edifici a destinazione residenziali e a destinazione sportiva.

Come prescritto dalla scheda norma si è previsto come opera perequativa la cessione di 6957mq. per la formazione del Parco dell'Adige.

Le opere di urbanizzazione che s'intendono realizzare sono l'ultimazione del tratto di strada di accesso da Via Marin Faliero (predisposta ma non ultimata dall'amministrazione pubblica), la realizzazione di un'area a verde pubblico, la sistemazione della strada vicinale e la riqualificazione e rinaturalizzazione del lotto in cessione per la formazione del parco dell'Adige.

Il PUA propone di ricavare tre lotti edificabili di cui due con destinazione residenziale (uno di 1330 mq. e l'altro di 665 mq.) ed uno con destinazione ludico sportiva (di 2660 mq.) .

Gli edifici residenziali saranno unifamiliari e bifamiliari con un numero massimo di due piani per un totale di 120 mq. di SUL per il lotto n°1 e di 238mq. di SUL per il lotto n°2.

Per quanto riguarda l'attività legata ai servizi sportivi privati si potrà realizzare una SUL di 457 mq. che s'intende sviluppare per un massimo di due piani.

Tutti gli edifici presenteranno una composizione edilizia in armonia rispetto all'ambiente e al paesaggio circostante.

La rete viaria si inserirà razionalmente nella maglia stradale attuale e si prevede di aprire un collegamento tra Via Marin Faliero e la pista ciclabile lungo il canale Camuzzoni.

L'accesso ai lotti avverrà da Via Marin Faliero sul lato sud-est, detta strada attualmente non è percorribile in quanto non asfaltata ma era stata predisposta dal precedente P.R.G., quindi spetterà al richiedente la sua ultimazione.

Nello studio di tale opera si è tenuto conto anche della valorizzazione dell'ambiente in perfetta sintonia paesaggistica.

A tale scopo, su suggerimento dell'Amministrazione comunale, si è pensato di progettare una strada-cortile. La strada è intesa come "spazio abitabile". In particolare ci si ispira ad un particolare tipo di strada il "woonerf" che si sviluppò negli anni '60 in Olanda e poi si diffuse in tutta Europa.

Il progetto del "woonerf" è basato su un'idea di condivisione dello spazio in cui l'automobile perde il ruolo di protagonista a favore di un utilizzo più articolato da parte dei pedoni e dei ciclisti. Questa tipologia di strada si addice a questo contesto poiché vi è l'intenzione di collegare la strada-cortile, attraverso un percorso ciclo-pedonale, alla strada vicinale posta a nord che conduce alla pista ciclabile esistente lungo il canale Camuzzoni.

Per la pavimentazione di tale strada si è pensato all'asfalto impiegato nelle diverse pigmentazioni al fine di distinguere a livello cromatico i diversi percorsi.

Gli allineamenti dei futuri edifici ha tenuto conto sia dell'esposizione all'energia solare che alla vivibilità del paesaggio circostante. Gli alloggi al piano terra potranno godere di un'ampia zona verde di pertinenza esclusiva. Si predisporranno dei posti auto su suolo pubblico e si ricaveranno i posti auto privati al piano scantinato di ciascuna palazzina.

La progettazione e realizzazione di tali edifici seguirà le indicazioni della bio-architettura sia nell'utilizzo dell'energia solare, che di energia derivante da fonti rinnovabili, dando particolare attenzione all'impiego di materiali ecocompatibili per la coibentazione ed il risparmio energetico.

Dall'intero intervento la collettività ne trarrà un beneficio in quanto si dovrà cedere parte dei lotti di proprietà per la formazione del Parco dell'Adige.

Si provvederà alla sistemazione della strada vicinale posta a nord con l'apertura del tratto che è stato chiuso negli anni in modo tale da garantire il collegamento con la pista ciclabile. Per la sistemazione di tale strada e per la realizzazione del tratto a sud di collegamento con Via Marin Faliero sarà impiegato materiale drenante miscelato con calce dello spessore di cm.10/15 tipo "Calcestre".

Relativamente all'area da cedere, individuata dal mappale n°161, il richiedente propone di gestirla come area di rinaturalizzazione .

Questo ambito si caratterizza per il suo particolare interesse naturalistico poiché si situa in prossimità di un ambito con forte urbanizzazione. Si prevede la conservazione ed il potenziamento degli elementi naturali a verde. Tali interventi consistono prevalentemente nel rimboschimento e nella ricreazione di ecosistemi naturali. Gli interventi edilizi sono mitigati e compensati predisponendo adeguate opere a verde in grado di garantire la funzionalità ecologica dell'area.

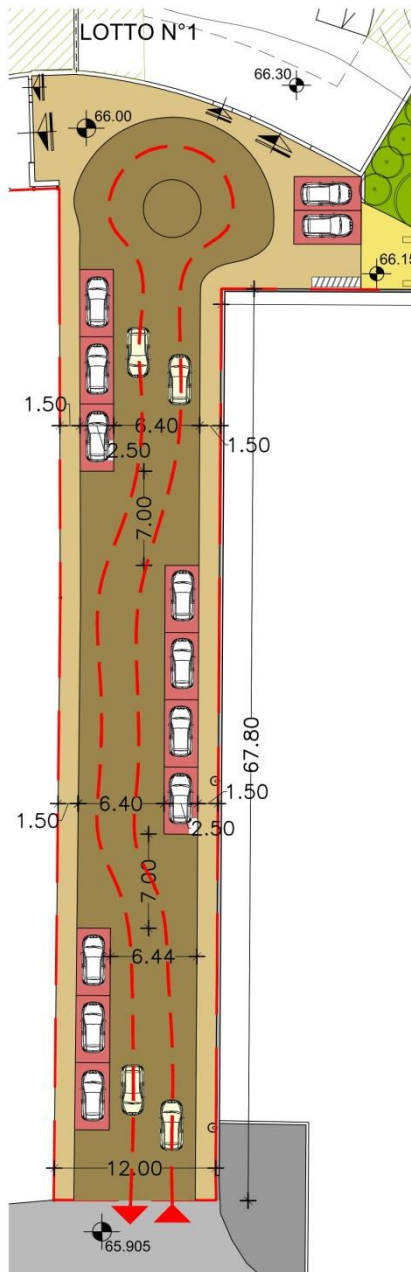
All'interno sia dei lotti edificabili che quelli destinati ad aree verdi pubbliche si prediligerà una piantumazione arborea ed arbustiva lungo i confini, mentre all'interno si potranno creare delle situazioni ambientali con aggregazioni di essenze diverse.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE RETI DI SOTTOSERVIZI

STRADA-CORTILE

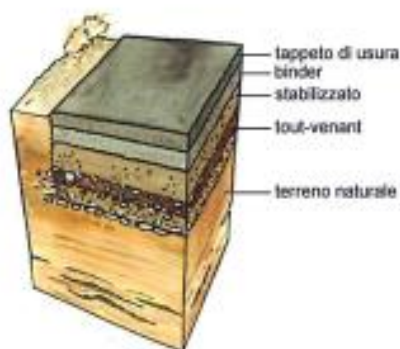
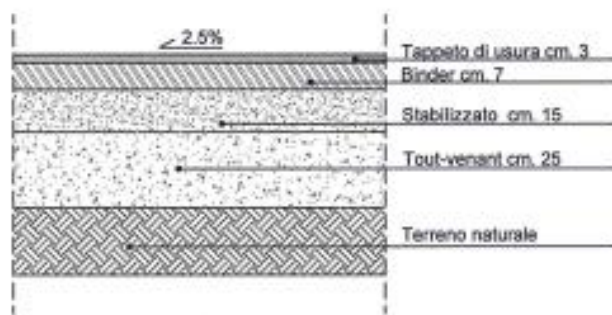
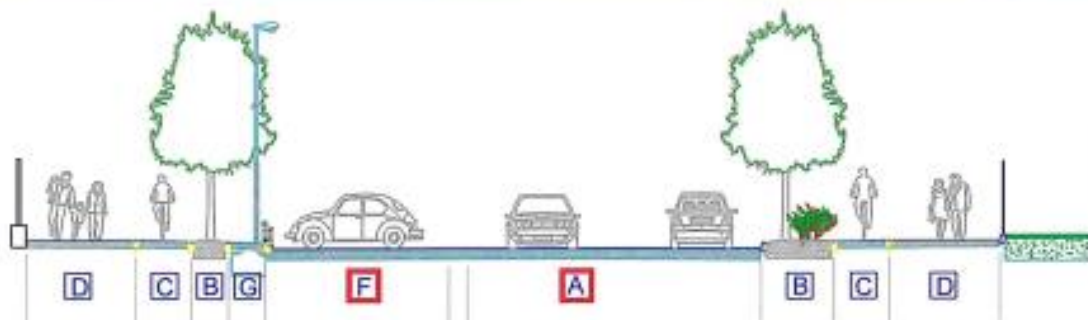
La strada cortile sarà eseguita in asfalto.

I parcheggi saranno realizzati con pavimentazione in piastre grigliate prefabbricate in conglomerato cementizio vibrato con costipamento in terra vagliata.



OPERE STRADALI

Carreggiata stradale e parcheggio in asfalto



CARATTERISTICHE TECNICHE

NORME TECNICHE PER OPERE STRADALI DEL COMUNE DI VERONA (NORME PER L'ESECUZIONE, MANUTENZIONE E VALUTAZIONE DEI LAVORI)

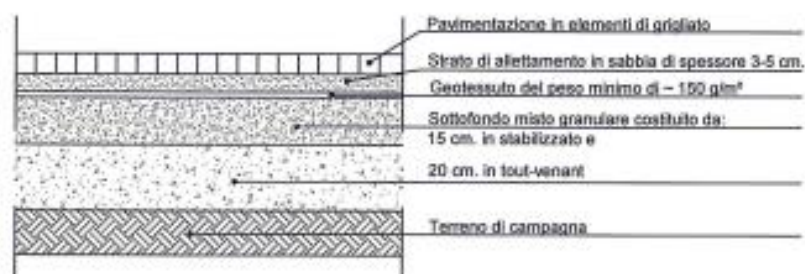
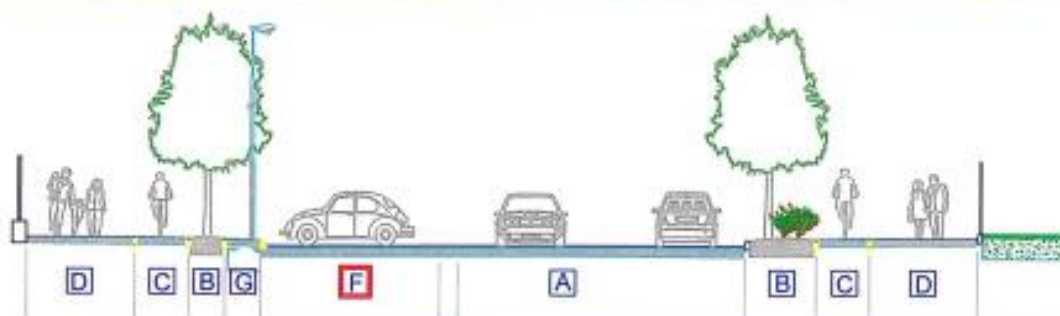
RIFERIMENTO PREZZARIO COMUNE DI VERONA

50.5.70 Tappeto d'usura
50.5.80 Binder
50.4.160 Materiale di cava stabilizzato
50.4.140 Fondazione stradale in tout-venant

LE OPERE STRADALI DOVRANNO ESSERE DOTATE DI IDONEA SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE AI SENSI DEL CODICE DELLA STRADA

OPERE STRADALI

Parcheggio in grigliato



CARATTERISTICHE TECNICHE

NORME TECNICHE PER OPERE STRADALI DEL COMUNE DI VERONA (NORME PER L'ESECUZIONE, MANUTENZIONE E VALUTAZIONE DEI LAVORI)

RIFERIMENTO PREZZARIO COMUNE DI VERONA

RIEMPIMENTI

50.4.150 Materiale di cava vagliato per strati superficiali
50.4.100 Fornitura di terra vegetale naturale
60.2.120 Formazione di tappeto erboso

FORMAZIONE BASE

50.6.180 Pavimentazione in piastre grigliate
50.4.90 Strato anticontaminante (geotessuto)
50.4.160 Materiale di cava Stabilizzato
50.4.140 Fondazione stradale in tout-venant

LE OPERE STRADALI DOVRANNO ESSERE DOTATE DI IDONEA SEGNALETICA ORIZZONTALE E VERTICALE AI SENSI DEL CODICE DELLA STRADA

AREE A VERDE



L'area con destinazione a verde posta a lato del lotto edificabile n°1 sarà costituita da una stratigrafia composta da terreno di campagna con sovrastante terreno agrario per uno spessore complessivo di cm.60. Si provvederà alla posa di un impianto d'irrigazione per il mantenimento delle piante e degli arbusti che verranno messi a

dimora e del manto erboso previsto.

In detta area sarà ricavata la pista ciclo-pedonale di collegamento con la strada vicinale posta a Nord. A questo percorso si vuole dare una sorta di continuità con la strada vicinale sterrata a cui si collegherà. La strada vicinale sterrata sarà ripulita e sistemata dal richiedente a proprie spese, si vuole intervenire nel rispetto della natura rurale di detto percorso che ad oggi è a fondo cieco e funge solo da collegamento con Via Marin Faliero alle due abitazioni poste a nord. Tale strada, una volta ultimati i lavori di sistemazione, permetterà il collegamento ciclo-pedonale con la pista ciclabile esistente lungo il canale Camuzzoni.

Quindi si parte dal presupposto di voler conservare e potenziare gli elementi naturali a verde e dare risalto alla ruralità dell'area che si trova ad essere in netto contrasto con un ambito fortemente antropizzato; si ritiene idoneo per la pavimentazione di detti percorsi ciclo-pedonali lo "stabilizzato tipo calcestre" nella seguente stratigrafia:

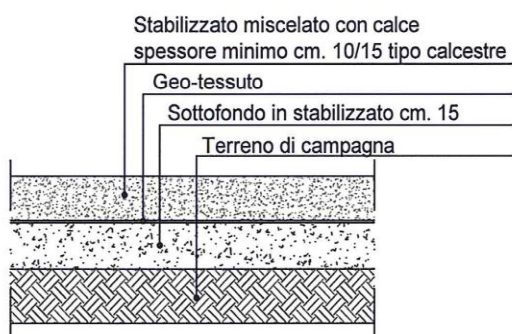
- stabilizzato miscelato con calce sp.cm.10 tipo "calcestre"
- geo-tessuto
- sottofondo in stabilizzato cm.15
- terreno di campagna

OPERE DEL VERDE

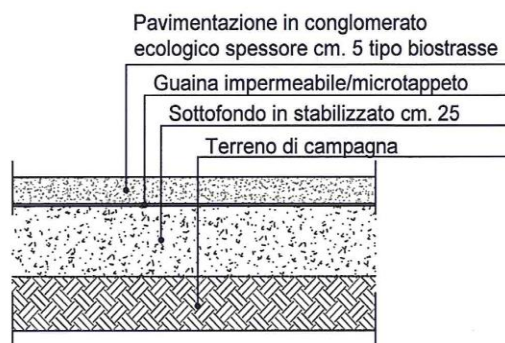
Pavimentazioni pedonali e ciclabili



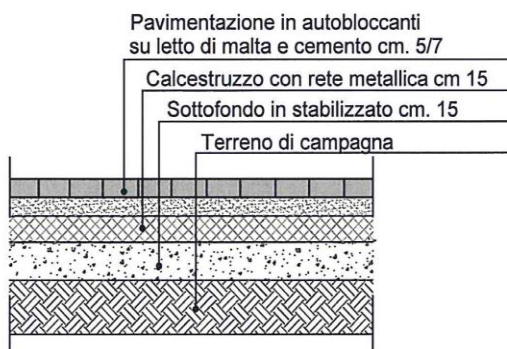
TIPOLOGIA : CALCESTRE



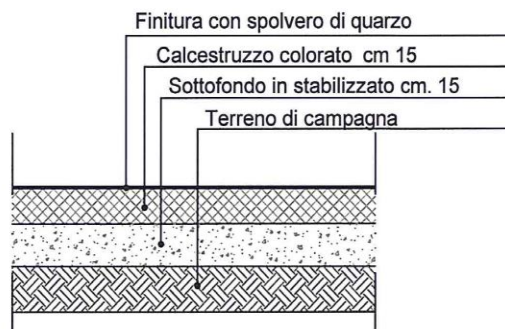
TIPOLOGIA : CONGLOMERATO ECOLOGICO



TIPOLOGIA : AUTOBLOCCANTI



TIPOLOGIA : CEMENTO COLORATO



CARATTERISTICHE TECNICHE

NORME TECNICHE PER OPERE
STRADALI DEL COMUNE DI VERONA
(NORME PER L'ESECUZIONE,
MANUTENZIONE E VALUTAZIONE
DEI LAVORI)

NORME PER LA GESTIONE, LA
SALVAGUARDIA E L'INCREMENTO
DEI GIARDINI E DEL PATRIMONIO
VERDE PUBBLICO

RIFERIMENTO PREZZARIO COMUNE DI VERONA

FINITURA

60.15.130 Percorso in materiale drenante
stabilizzato tipo "Calcestre"

50.6.211 Pavimentazione in conglomerato
ecologico tipo "Biostrasse"

50.6.140-150 Pavimentazione in elementi di
calcestruzzo vibrocompreso

50.6.11 Pavimentazione in c.l.s. a formazione
di vialetti colorato

FORMAZIONE BASE

50.8.10 Magrone

50.8.60 Rete d'acciaio elettrosaldata

50.4.160 Materiale di cava Stabilizzato

L'area a verde sarà costituita da una stratigrafia composta da :

- tappeto erboso
- terra vagliata per giardini cm.20
- terreno agrario steso in piano cm.40
- terreno di campagna

Le essenze arboree che s'intendono impiegare sono:

Acer campestre

Carpinus betulus

Quercus Roburn

Prunus Cerasifera Pissardii

Specie arbustive

Punica Granatum

Photinia x Fraseri, Serrulata

L'arredo urbano dell'area a verde sarà costituito da:

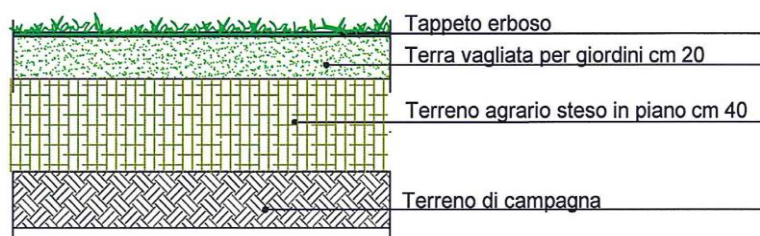
- **2** panchine in legno realizzate con struttura portante in acciaio zincato a caldo e brunito da diam. 48 mm; con n. 6 listoni in iroko. Lunghezza da 1900 a 1800 mm altezza 450/820 mm.
- **1** porta biciclette modulare unilaterale a 45°, modello "Verona", costituito da 6 posti bicicletta. Struttura auto-portante realizzata in acciaio.
- **2** cestoni portarifiuti capacità 75/150 L., in tondi trafilati in acciaio.

OPERE DEL VERDE

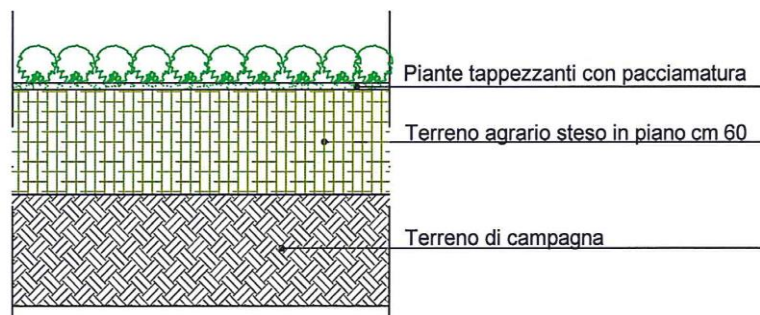
Area verde a prato



TIPOLOGIA : PRATO



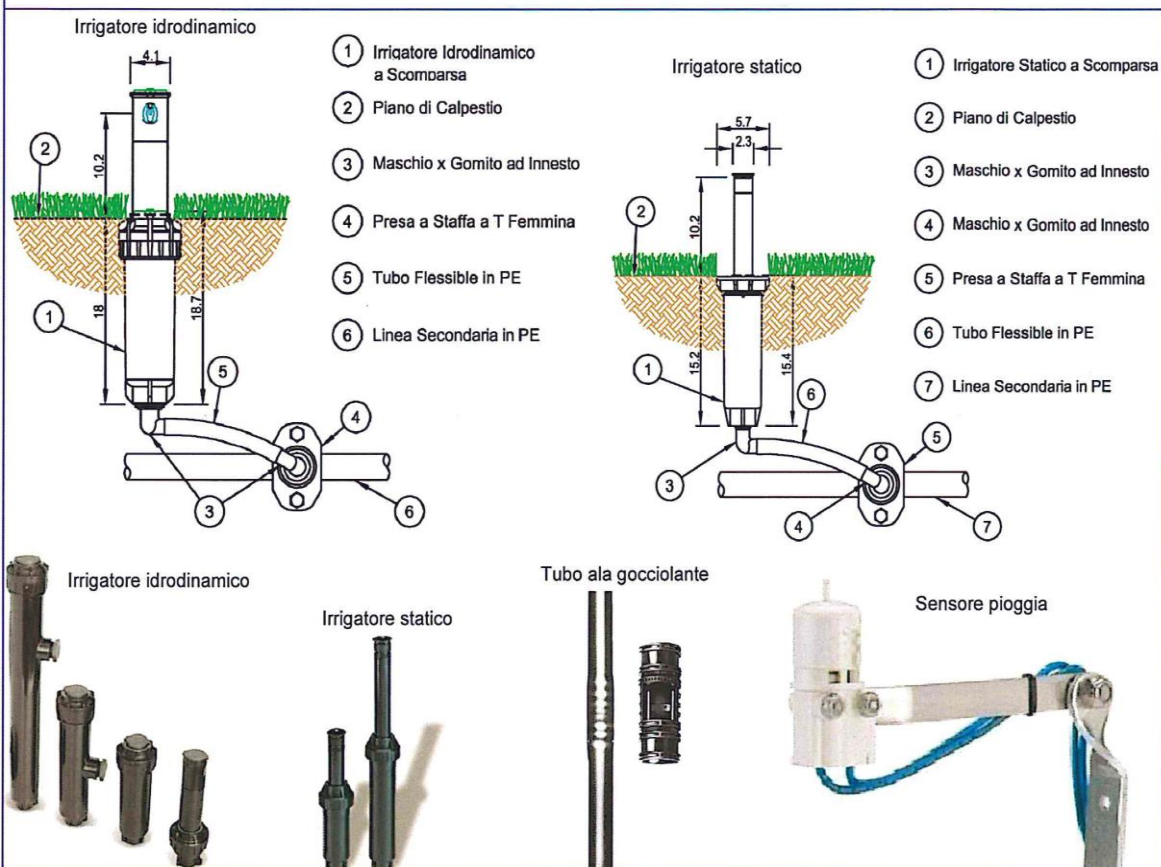
TIPOLOGIA : AD ERBUSTI



CARATTERISTICHE TECNICHE	RIFERIMENTO PREZZARIO COMUNE DI VERONA
NORME TECNICHE PER OPERE STRADALI DEL COMUNE DI VERONA (NORME PER L'ESECUZIONE, MANUTENZIONE E VALUTAZIONE DEI LAVORI) NORME PER LA GESTIONE, LA SALVAGUARDIA E L'INCREMENTO DEI GIARDINI E DEL PATRIMONIO VERDE PUBBLICO	FINITURA 60.2.120 Formazione di tappeto erboso 60.6.120 Piantagione di erbacce permanenti 60.3.210 Telo pacciamante FORMAZIONE BASE 60.1.110 Terreno agraria di medio imposto privo di sassi

OPERE DEL VERDE

Impianto irrigazione: Irrigatori



CARATTERISTICHE TECNICHE

NORME TECNICHE PER OPERE STRADALI DEL COMUNE DI VERONA (NORME PER L'ESECUZIONE, MANUTENZIONE E VALUTAZIONE DEI LAVORI)

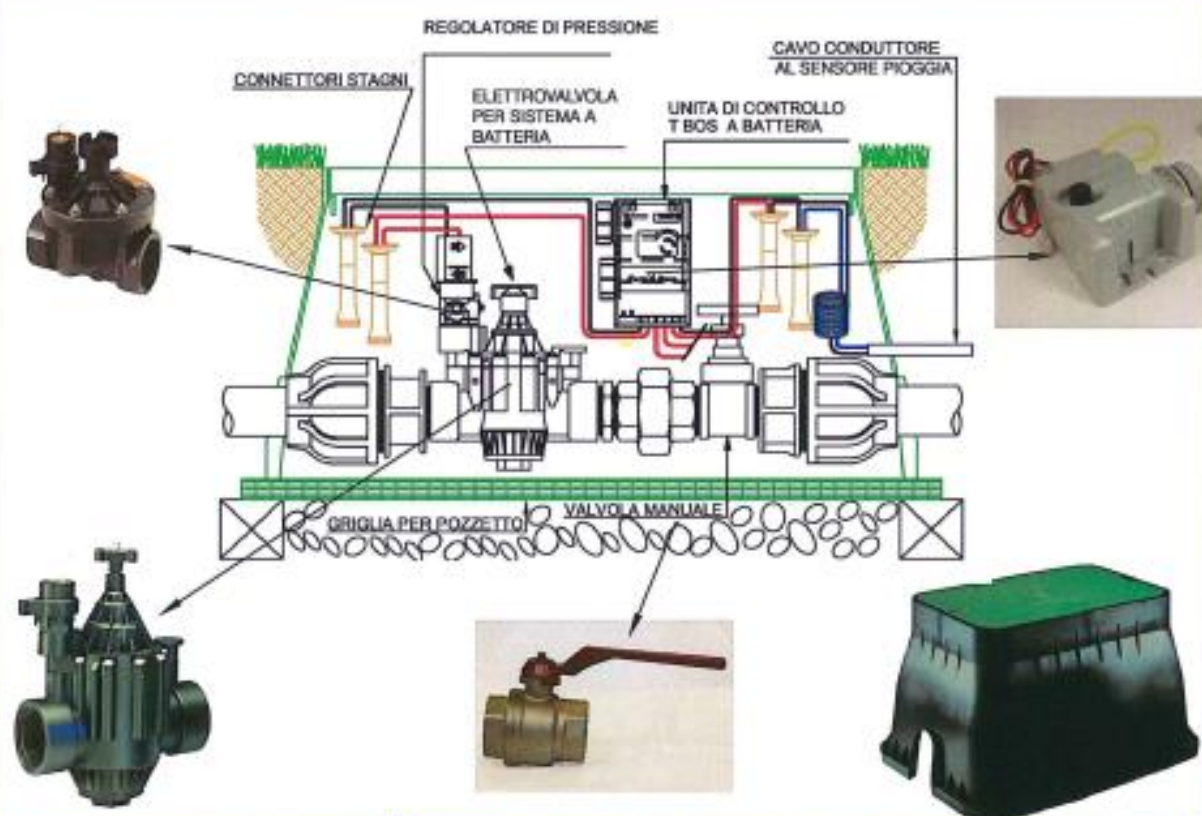
NORME PER LA GESTIONE, LA SALVAGUARDIA E L'INCREMENTO DEI GIARDINI E DEL PATRIMONIO VERDE PUBBLICO

RIFERIMENTO PREZZARIO COMUNE DI VERONA

60.7.100 Tubo polietilene
60.7.110 Tubo ala gocciolante
60.7.140 Irrigatori statici a raggio variabile
60.7.150 Irrigatori idrodinamici a settore regolabile
60.7.210 Sensore pioggia

OPERE DEL VERDE

Impianto Irrigazione: Pozzetto elettrovalvole



CARATTERISTICHE TECNICHE

NORME TECNICHE PER OPERE STRADALI DEL COMUNE DI VERONA (NORME PER L'ESECUZIONE, MANUTENZIONE E VALUTAZIONE DEI LAVORI)

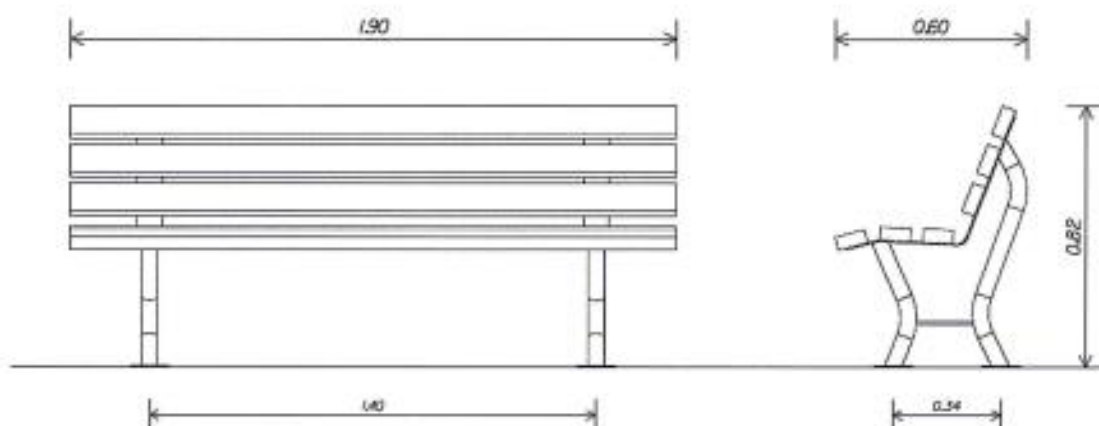
NORME PER LA GESTIONE, LA SALVAGUARDIA E L'INCREMENTO DEI GIARDINI E DEL PATRIMONIO VERDE PUBBLICO

RIFERIMENTO PREZZARIO COMUNE DI VERONA

60.7.100 Tubo polietilene
60.7.130 Pozzetti per elettrovalvole
60.7.170 Elettrovalvole per sistemi a batteria
60.7.190 Programmatori per sistemi a batteria
60.7.220 Riduttore di pressione per acqua
60.7.230 Valvola a sfera in ottone con maniglia
(ne servono due, una per l'entrata e una per scaricare l'impianto)

OPERE DEL VERDE

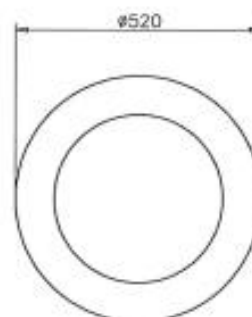
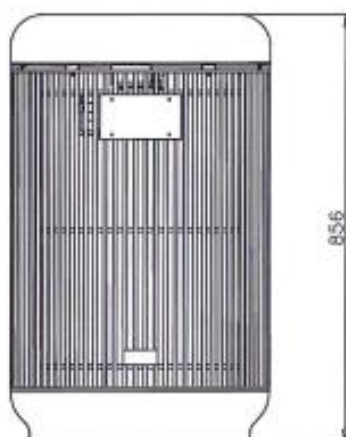
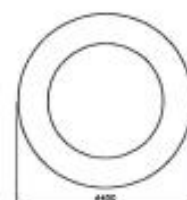
Elementi di arredo: Panchina



CARATTERISTICHE TECNICHE	RIFERIMENTO PREZZARIO COMUNE DI VERONA
NORME TECNICHE PER OPERE STRADALI DEL COMUNE DI VERONA (NORME PER L'ESECUZIONE, MANUTENZIONE E VALUTAZIONE DEI LAVORI) NORME PER LA GESTIONE, LA SALVAGUARDIA E L'INCREMENTO DEI GIARDINI E DEL PATRIMONIO VERDE PUBBLICO	2.66.140.1-2 Panchine in legno a 6 listoni 61.1.110.1-2 Posa di panchine

ARREDO URBANO

Piazze, marciapiedi e strade: Cestoni



CARATTERISTICHE TECNICHE

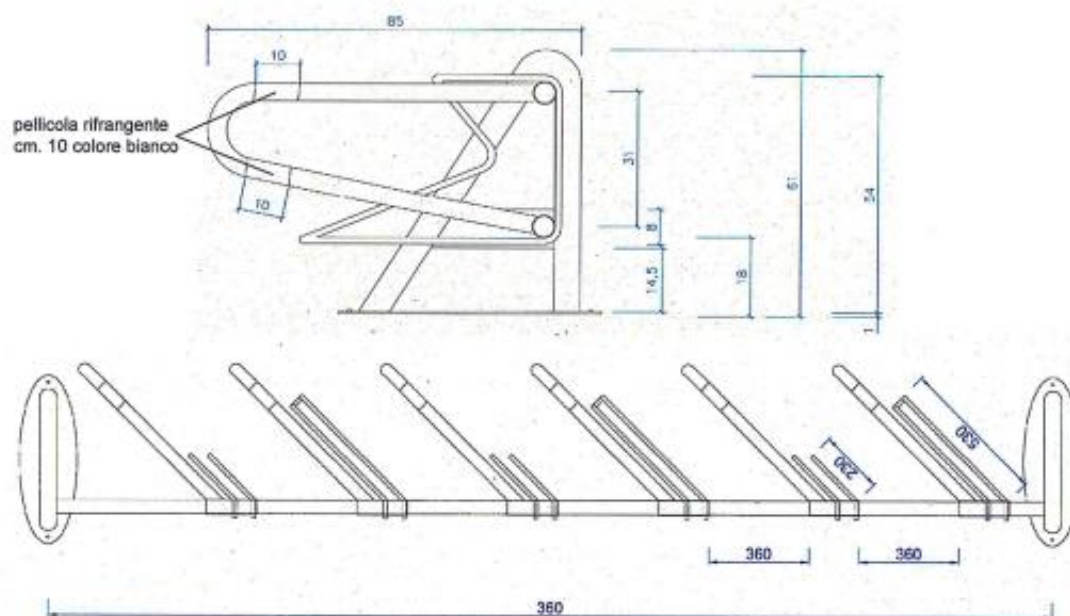
NORME TECNICHE PER OPERE STRADALI DEL COMUNE DI VERONA (NORME PER L'ESECUZIONE, MANUTENZIONE E VALUTAZIONE DEI LAVORI)

RIFERIMENTO PREZZARIO COMUNE DI VERONA

2.66.100.1 Cestoni porta rifiuti capacità 75 l.
2.66.100.2 Cestoni porta rifiuti capacità 110l.
61.1.130 Posa in opera di cestoni da 75-150 l.

ARREDO URBANO

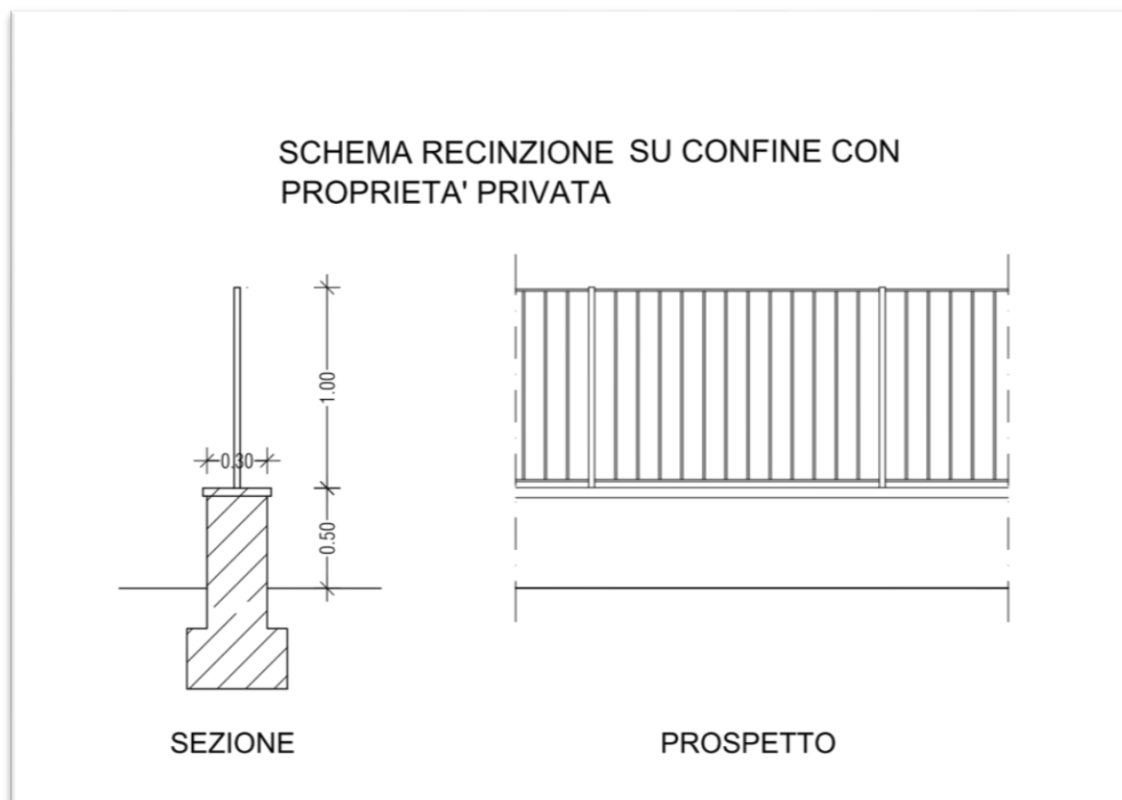
Piazze, marciapiedi e strade: Portabici



CARATTERISTICHE TECNICHE	RIFERIMENTO PREZZARIO COMUNE DI VERONA
NORME TECNICHE PER OPERE STRADALI DEL COMUNE DI VERONA (NORME PER L'ESECUZIONE, MANUTENZIONE E VALUTAZIONE DEI LAVORI)	2.66.120.1 Portabici modello "Verona" 61.1.140 Posa in opera di portabici

RECINZIONI

Si prevede di delimitare i terreni di proprietà privata con una recinzione costituita da un muretto in calcestruzzo armato di altezza di cm.50 con sovrastante rete metallica di m. 1.00 di disegno semplice.



Per quanto riguarda invece l'area di rinaturalizzazione non sarà recintata ma lasciata alla libera fruizione da parte dei cittadini.