

Comune di Verona

Provincia di Verona

C.U. **V65U24**

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

DENOMINATO "BORGO PRA GOBBO"

VIA ORMANETTO - VIA RODI SAN MASSIMO VERONA

SCHEDA NORMA N. 422B - ATO 3

FASCICOLO

TAVOLE

RELAZIONI

5

- 5.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- 5.2 SCREENING E ANALISI IMPATTO VIABILISTICO
- 5.3 STUDIO DENDROLOGICO

COMMITTENTI

Righetti Elda

Pelanda Enzo

Righetti Anna

Pelanda Luciano

Gaburro Tiziana

Pelanda Gabriella

Gaburro Laura

Pelanda Fiorenza

Gaburro Fernanda

Pelanda Giovanna

Polci Claudio

Polci Sara

Mion Giuseppe

GRUPPO DI LAVORO

Progettista

Progettista parte cartografica

Progettista paesaggista



INTECO

Piazza Vittorio Veneto n. 93
37012 Bussolengo VERONA
335.6694442 - info@intecoservizi.it



GeoArchi

Via Don G. Trevisani n.45 - 37139 VERONA
045.8904545 - studiogeoarchi@gmail.com



HSL studio

Via Prà Lungo n. 11 - 37139 VERONA
045.8904468 - www.hslstudio.it

DATA 14.12.2021

AGG. 05/2024

Lo studio si riserva a termini di legge la proprietà del presente disegno con divieto di riprodurlo o cederlo a terzi senza sua autorizzazione

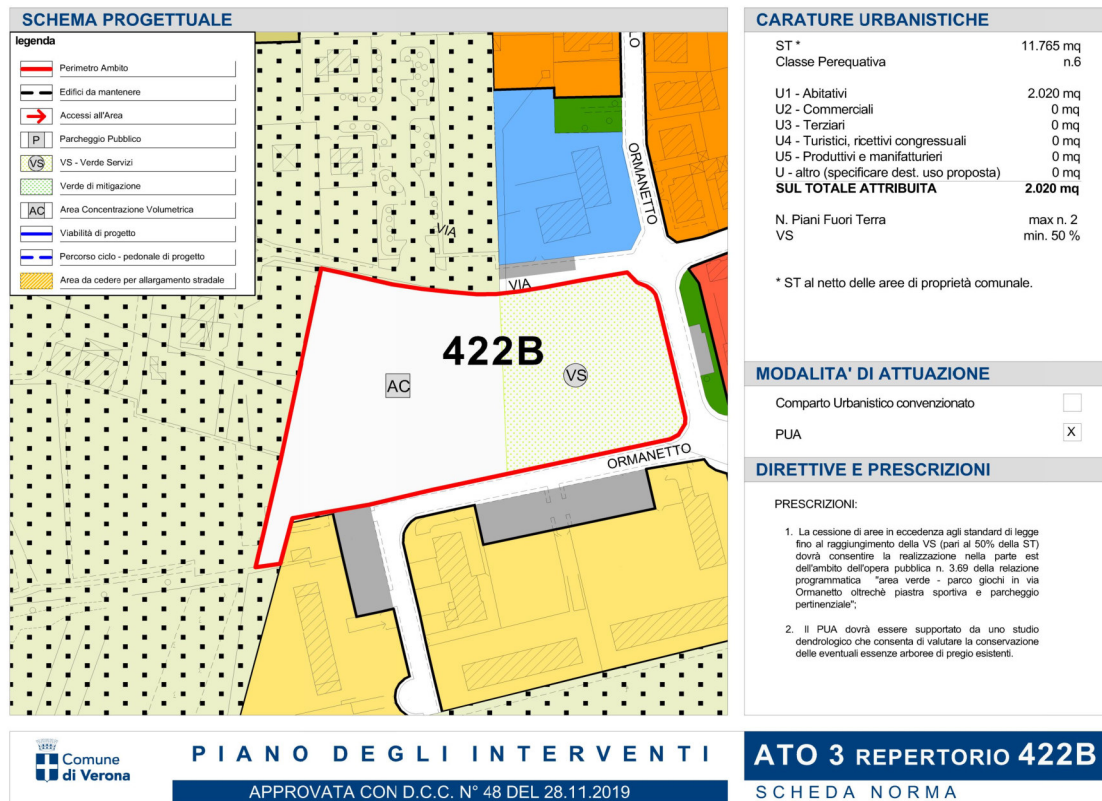
FASCICOLO	5	TAVOLA	5.1
RELAZIONI	RELAZIONE ILLUSTRATIVA		
Progettista	Progettista parte cartografica	Progettista paesaggista	

INDICE

1.0 - PREMESSA	pag. 3
2.0 – DATI CATASTALI	pag. 3
3.0 - STATO DEI LUOGHI	pag. 4
4.0 – PROPOSTA PROGETTUALE	pag. 5
5.0 – PROPOSTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONI	pag. 8
6.0 – PROPOSTA AREA VERDE PUBBLICA	pag. 9
7.0 – PROPOSTA OPERA PUBBLICA	pag. 11
8.0 – BARRIERE ARCHITETTONICHE	pag. 12
9.0 – MODIFICA DELLA ROTATORIA ESISTENTE SU VIA RODI	pag. 13
10.0 – VARIAZIONE ELETTRODOTTO ESISTENTE	pag. 13
11.0 – CANALETTA CONSORZIO	pag. 14
12.0 – CONCLUSIONE	pag. 14

1.0 - PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di illustrare la proposta progettuale in attuazione alla Scheda Norma 422B del Piano degli Interventi, di cui alla L. R. n° 14/2004 e variante n° 23 al P. I. approvata con delibera del D.C.C. n. 48 del 28.11.2019 e alle richieste pervenute in data 06.07.2021.



Scheda Norma del P.I.

L'intervento è localizzato a S.Massimo, quartiere in direzione ovest del Comune di Verona, tra Via Rodi e Via Nicolò Ormanetto, nelle vicinanze del Comando Stazione Carabinieri Verona San Massimo.

2.0 - DATI CATASTALI

L'area di intervento è ubicata nel Foglio n. 247 mappali n. 155-165-271-281-290-374-148-274-275-153-164-371-375-170-64-154-166-277-284 di proprietà del Soggetto Attuatore, secondo quanto riportato nella TAV. 1.1 e nei mappali n. 255-310-308-309-291-272-282-311-256(p)-273(p)-283(p)--332(p)--337(p)--279(p)--331p di proprietà del Comune di Verona; alcuni mappali (p) sono inseriti parzialmente.



Aerofoto dell'ambito

Il lotto si presenta in leggera pendenza, con la quota più elevata verso Ovest, dove andrà realizzato il comparto da edificare, mentre la parte ad Est, con quota più bassa prevede la realizzazione di un parco con bacino di raccolta per lo scolo delle acque meteoriche, mantenendo la quota delle strade esistenti.

Sono riportati nell'elaborato "Fascicolo 2" le reti dei servizi tecnologici esistenti.

Ai lati Nord ed Est del lotto si trova anche una canaletta con condotta interrata, appartenente al Consorzio di Bonifica Veronese, utilizzata per l'irrigazione dei campi coltivati con un sistema idraulico a scorrimento (sistema tradizionale della pianura Padana). La proprietà del terreno dove scorre la canaletta risulta privata, perciò da richieste dell'ente si deve solo garantire il passaggio dell'acqua, con possibilità di spostamento del percorso.

Considerando l'inutilizzo da decenni del lotto oggetto di intervento, la natura ha preso il sopravvento sul terreno con una vegetazione spontanea che non presenta però caratteristiche atte alla conservazione, eccetto alcune piante esistenti nella parte ad Est, che verranno controllate e salvaguardate.

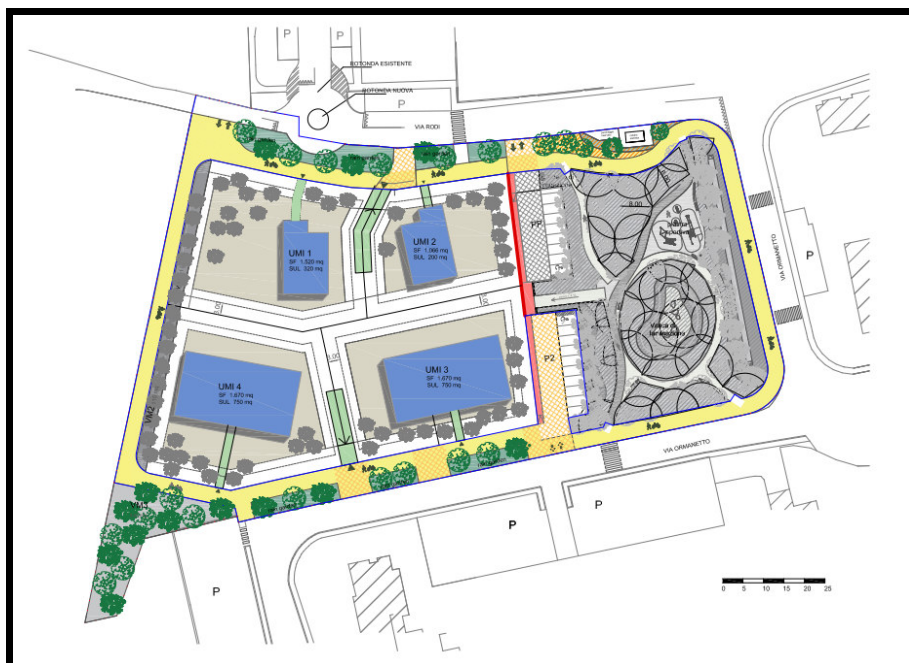
4.0 – PROPOSTA PROGETTUALE

L'impianto urbanistico proposto dialogherà pertanto nella sua conformazione planimetrico territoriale, con gli ambiti territoriali limitrofi, realizzati negli ultimi decenni, andando a completare il tutto con la realizzazione di un parco pubblico.

Il progetto prevede la realizzazione di un PUA tra Via Rodi e Via Ormanetto, come riportato nella scheda norma n. 422B, approvato con D.C.C. n. 48 del 28.11.2019, con riqualificazione del comparto con realizzazione di area verde adibita e parco con piastra sportiva e parcheggio di pertinenza e un comparto di nuova edificazione residenziale.

Il terreno è stato donato originariamente da Righetti Andrea e successivamente nel 1984 è stato frazionato ed intestato alle figlie Righetti Rita, Rosa, Angelina, Anna ed Elda.

Purtroppo delle 5 sorelle, tre sono decedute e a loro sono subentrati i figli di cui : Gaburro Tiziana, Gaburro Laura e Gaburro Fernanda eredi di Righetti Rosa; Dolci Claudio e Dolci Sara eredi di Righetti Angelina; Pelanda Enzo, Pelanda Luciano, Pelanda Fiorenza, Pelanda Gabriella, Pelanda Giovanna eredi di Righetti Rita a cui si aggiungono le due sorelle Righetti Anna e Righetti Elda.



Progetto Planimetria

Si precisa inoltre che l'area è circondata da strade già urbanizzate con sottoservizi e marciapiedi. Si prevede la realizzazione di una pista ciclopedonale, della larghezza di 4,00 ml, che circonda l'area e il comparto edificabile, con affiancata un'area verde con sistema *rain garden*.

Gli eventi atmosferici degli ultimi anni ci hanno fatto riflettere sulle modificazioni climatiche, soprattutto sulla piovosità, per questo si è pensato ad una soluzione progettuale che tenga in considerazione il

cambiamento atmosferico, con un sistema denominato rain garden con bacini di raccolta delle acque piovane.

Nella parte ad Est del lotto, come richiesto, si realizzerà un parco di superficie 3.300 mq (considerando anche l'area Comunale) progettato con sistema a bacino di laminazione per la raccolta delle acque piovane, all'interno per parco vi sarà anche una piastra sportiva e a servizio del parco vi saranno due parcheggi, con due differenti accessi da Nord e da Sud del lotto.

Ad Est del parco, a completamento del percorso citato, si riqualificheranno delle aree di proprietà del Comune attraverso la realizzazione di una pista ciclo-pedonale, anch'essa di larghezza 4 ml.

Si prevede la divisione del comparto edificabile (AC) in 4 lotti con due differenti accessi carrai, ripartiti in una Superficie Fondiaria (SF) di 5.926 mq per una SUL complessiva di 2.020 mq.

Si precisa che nella precedente presentazione la SF era 5.985 perché ora è stata detratta l'area extra ambito di 118 mq. dalla ST: $11.970 - 118 = 11.852 \times 50\% = 5.926$ mq

Di seguito viene riportata la tabella con dimensioni (SF) e capacità edificatoria (SUL) dei singoli lotti :

UMI	SF	SUL	DA	DAr
1	1520	320	25	25 con VM
2	1066	200	15	25
3	1670	750	15	25
4	1670	750	35	25 con VM
TOT.	5.926	2.020	90	150

La tipologia edilizia insediabile, prevede sul lato Via Rodi (a Nord) la realizzazione di due lotti (1-2) ad uso residenziale per mono/bifamiliari su due piani con la possibilità di eseguire il piano interrato e piano soffitta, nel rispetto delle normative; sul lato Sud via Ormanetto invece, edifici plurifamiliari/condomini

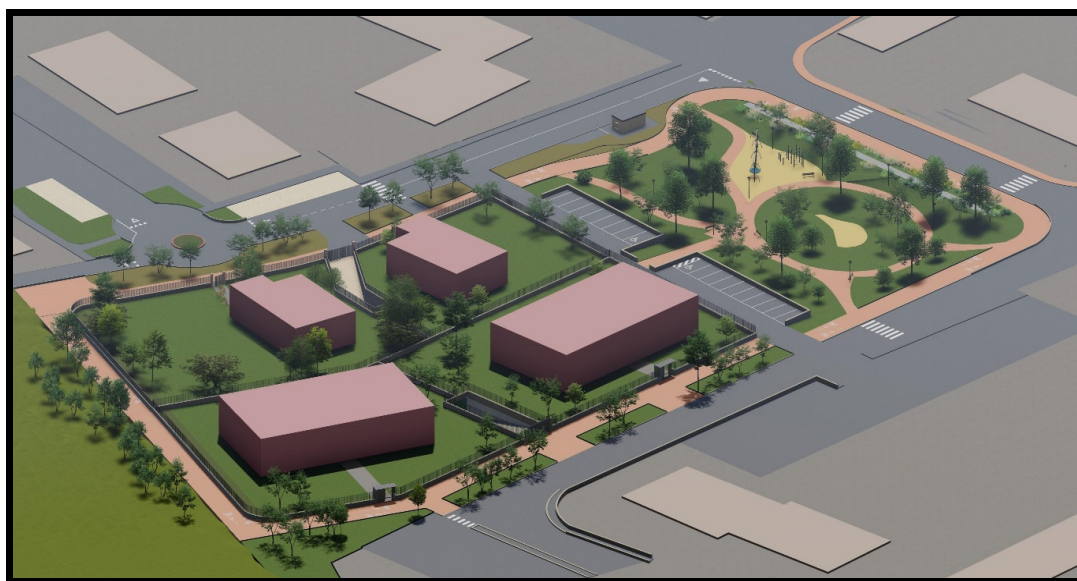
distribuiti su due piani abitabili con possibilità di eseguire il piano interrato autorimesse e soffitta, nel rispetto delle normative.

Gli edifici saranno realizzati con sistemi innovativi basati al risparmio energetico e nel rispetto dell'ambiente.

Potranno essere eseguite parti interrate extra sagoma rispettando il parametro della superficie permeabile (Spt) oppure applicando la deroga previste dalla normativa idrica.

Le parti interrate possono essere costruite a confine della proprietà e di altre aree come la VM.

Potranno essere applicati incrementi alla SUL concessa per la realizzazione di edifici con risparmio energetico previsti dal D.Lgs. 28/2011, protocollo ITACA e/o successive normative.



Progetto Assonometria

E' data facoltà ai proponenti di poter rivedere la proposta presentata e anche di eseguire aggregazione e unione della U.M.I., come descritto nella TAV. 8.1, con la possibilità di costruire nei singoli lotti rispettando le distanze tra essi, ma anche di costruire a confine, realizzando corpi edilizi di diverse UMI in aderenza.

Le strade esistenti di accesso alle unità sono tutte a doppio senso di marcia e provviste di sottoservizi, di dimensione adeguata all'accesso dei veicoli.

5.0 – PROPOSTA OPERE DI URBANIZZAZIONE

La proposta progettuale comprende un'area di circa 12.000 mq. in cui si prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione che saranno di seguito descritte :

5.1 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA - PUA BORGO PRA GOBBO

- Realizzazione di due parcheggi, con accesso da Via Rodi e da Via Ormanetto, uno di pertinenza dell'area a verde di circa 230 mq e l'altro P2 di circa 300 mq, necessario per soddisfare gli standard a parcheggio da normativa in cui sono previsti 1 mq/100 mq di SUL: $2020 \times 1/100 = 202$ mq. considerando l'eccedenza, sarà possibile consentire anche cambi di destinazione d'uso.
- Ridefinizione rotatoria esistente su Via Rodi
- Creazione pista ciclopedonale della larghezza di 4,00 ml, realizzata sul perimetro del lotto, confinante con l'area edificabile, le strade esistenti e le proprietà di private;
- Sul perimetro stradale lato Nord Via Rodi e lato Sud Via Ormanetto, realizzazione area verde rain garden della larghezza di 4,00 ml, mantenendo il profilo della carreggiata esistente sul lato Sud

Le strade esistenti sono già dotate di illuminazione pubblica, di caditoie per la raccolta delle acque meteoriche e provviste di segnaletica orizzontale e verticale che saranno mantenute.

Il lotto è attraversato da un elettrodotto media tensione che, come concordato con V-RETI, verrà rimosso e avverrà lo spostamento del percorso alla nuova cabina elettrica eseguita nell'angolo Nord-Est.

Lo stesso vale per la canaletta del Consorzio di Bonifica esistente lungo la strada via Rodi.

Le modalità costruttive possono essere così sinteticamente descritte:

- Ridefinizione rotatoria e sistemazione strade esistenti lato Via Rodi.
- Pista ciclabile: realizzazione della pavimentazione drenante idro-DRAIN con cordonata in cemento;
- Marciapiede e ciclopedonale: realizzazione della pavimentazione drenante idro-DRAIN;
- Verde pubblico: realizzazione area verde con tappeto erboso e messa a dimora di piante descritte nella TAV. 8.2;
- Segnaletica stradale: posa della segnaletica stradale orizzontale e verticale per marciapiede ciclopedonale vedi TAV. 8.3.

Non vengono eseguiti interventi sulle strade esistenti, via Rodi e via Ormanetto, entrambe provviste dei sottoservizi (acqua, energia elettrica, gas, fognatura pubblica, illuminazione e telefonia).

Le richieste per gli allacciamenti dei sottoservizi per i nuovi lotti, come descritto nei pareri degli enti, avverranno con attacco diretto eseguito in sede di progetto all'edilizia privata.

6.0 – PROPOSTA AREA VERDE PUBBLICA

L'area verde, con il sistema di rain garden e il bacino di raccolta delle acque meteoriche nel parco, assume particolare importanza nell'ambito della proposta di PUA, infatti essa riveste la duplice funzione di area a standard e di reale elemento di transizione tra l'ambito esistente e la zona antropizzata.

I Rain Garden (letteralmente “giardini della pioggia”) sono costituiti da delle leggere depressioni del suolo ricoperte da specie vegetali adatte alla crescita in terreni ricchi d’acqua. L’aspetto dei Rain Garden è simile alle aiuole, ma svolgono una funzione tecnica importante, agevolando la gestione e il controllo delle grandi quantità d’acqua piovana provenienti principalmente dai tetti degli edifici, dalle sedi stradali e dalle grandi aree pavimentate.

Il progetto di realizzare un sistema di rain garden che parte dalle aiuole del marciapiede, per confluire nella vasca di laminazione del parco (costituita da una depressione del terreno rinverdata e caratterizzata dalla presenza di alberi, arbusti e piante erbacee che sappiano tollerare la sommersione per brevi periodi), si inserisce in quest’ottica.

I rain garden presentano numerosi vantaggi, consentendo non solo di elevare la qualità estetica del sito, inserendo una vegetazione di pregio, ma sono in grado di fornire importanti servizi ecosistemici, ponendosi come finalità principale la gestione dei flussi idrici e delle precipitazioni, riducendo fortemente il carico di lavoro a cui sono sottoposte le reti di smaltimento idrico e le fognature durante gli eventi estremi, riducendo così il rischio di allagamenti.

In queste aree saranno inseriti anche le alberature richieste.

Si precisa che la normativa vigente prevede che con SUL > 2.000 mq occorre raddoppiare il numero delle DA e DAr, non comprendendo tale norma, si fa presente che la SUL ammessa è di 2.020 e perciò al di sopra di poco della soglia.

Considerato lo sviluppo delle aree a verde, pari a circa mq. 3.500 compreso l’area pubblica, si evince l’importanza che la stessa riveste rispetto alla superficie territoriale complessiva di circa 12.000 mq., rappresentando circa il 30% dell’area complessiva e nonostante la notevole superficie, diventerebbe impossibile applicare la norma sulla piantumazione delle DA costringendo la proprietà a monetizzare la parte mancante. Rispettando la distanza delle piantumazioni si riuscirebbero a piantare circa 170 piante contro le 289 richieste, raddoppiando le piantumazioni per quanto sopra descritto. Si chiede se possibile, vista la differenza minima dalla soglia di poter non applicare il raddoppio delle piantumazioni o un aumento proporzionato.



Planimetria area verde pubblica.

L'area verde risulterà priva di recinzioni e chiusure, vi si potrà accedere attraverso percorsi pedonali sui lati di via Rodi e Via Ormanetto, rappresentando i punti fissi di inizio e fine del percorso che da un punto di vista altimetrico raccorderà le due principali quote di riferimento delle due strade, con la creazione nella parte centrale di un bacino di raccolta delle acque piovane.

7.0 – PROPOSTA OPERA PUBBLICA - CONTRIBUTO SOSTENIBILITA'

La soluzione prevede la realizzazione un'area verde adibita a parco, con piastra sportiva e parcheggio, inserito nelle opere programmatiche della 3° Circoscrizione ATO 3 , al punto n. 3.69 .

Tali opere sono considerate come opera pubblica a compensazione del contributo di sostenibilità, descritte nel computo metrico alla TAV. OP9.

Per permettere l'utilizzo del parco sono stati eseguiti dei camminamenti con alberature che garantiranno l'ombreggiatura delle panchine con l'aggiunta di una piastra sportiva provvista di attrezzi per la ginnastica e nella parte centrale del parco troviamo un bacino di laminazione per convogliare e raccogliere le acque piovane facendole drenare lentamente nel caso di temporali importanti.

Il parco dotato di parcheggio esclusivo, con alberi perimetrali per garantire l'ombreggiamento delle auto e con accesso al parco tramite camminamento in pendenza, considerando il dislivello di quota, nel rispetto delle barriere architettoniche.

Nella parte ad Est saranno mantenute le alberature esistenti.

Il tratto di canaletta, presente ad Est del lotto, che consente il passaggio delle acque per l'irrigazione del Consorzio, attualmente è con condotta aperta e verrà chiuso con tubazioni in cls.



Planimetria parco.

8.0 – BARRIERE ARCHITETTONICHE

Nella ridefinizione dell'aspetto urbanistico si è tenuto in considerazione l'accessibilità soprattutto per persone diversamente abili.

Per questo si è mantenuta la struttura depositata nel settembre 2020, evitando la progettazione di nuove strade per eliminare al massimo ogni attraversamento, che sarebbe pericoloso soprattutto per le persone diversamente abili.

Nello studio abbiamo collocato i parcheggi nella parte centrale, per un facile accesso, con l'inserimento di parcheggi riservati alle persone diversamente abili e una rampa, con pendenza inferiore del 5% per permettere l'accesso al parco senza dover passare da strade o altri siti pericolosi.

Ogni residente di qualsiasi UMI del comparto 422B, avrà la possibilità uscendo dalla propria abitazione di percorrere un marciapiede privo di ogni barriera architettonica, per arrivare al parco pubblico e ritornare all'abitazione senza attraversare alcun incrocio stradale.

E' stata data importanza anche al sistema di indicatori tattili a terra, integrati per l'accessibilità autonoma e sicura dei disabili visivi ritenendo che sia importante comprendere le modalità con cui i non vedenti, attraverso l'utilizzo di sensi vicarianti riescano a percepire l'ambiente e ciò che vi si muove attorno.

Possiamo distinguere tra le "guide naturali" e "ausili artificiali".

Per "guida naturale", come accennato, si intende comunemente una particolare conformazione dei luoghi, tale da consentire al disabile visivo di orientarsi e di proseguire la sua marcia senza bisogno di altre indicazioni.

Mentre si parla di "ausili artificiali" per le "piste tattili", per i "segnali tattili" e avvisatori sonori.

È evidente che gli “ausili artificiali” o indicatori tattili sul piano di calpestio vadano installati con moderazione ed esclusivamente lì dove siano ritenuti necessari. Non necessari sicuramente dove siano presenti delle efficaci guide naturali, sulle quali i disabili visivi possano basarsi per ricevere le informazioni ambientali necessarie ad orientarsi (es. muretti di recinzione, cordoli).

Per gli “ausili artificiali” utilizzato il linguaggio tattile “LOGES” realizzato mediante l'inserimento nella pavimentazione dei marciapiedi o dell'interno degli edifici di speciali piastrelle, le cui differenti tipologie si avvertono facilmente sotto i piedi e con il bastone bianco. Esse sono fabbricate in grés, in pietra ricostituita o in PVC; in quest'ultimo caso le piastre possono anche essere incollate su un pavimento anche in esterno.

I codici fondamentali sono :

- **DIREZIONE RETTILINEA** quello di direzione rettilinea costituito da una pista larga 60 centimetri, contenente dei canaletti separati da barre in rilievo. Ci si cammina sopra facendo in modo che i piedi siano paralleli alle barre stesse;

- **ARRESTO/PERICOLO**, che ci dice che non dobbiamo oltrepassarlo. È costituito da una striscia di piastrelle recanti delle cupolette che si avvertono molto bene sotto i piedi;

- **SVOLTA AD ANGOLO RETTO** il raccordo è costituito da una serie di barre e canaletti semicircolari che proseguono il profilo del codice rettilineo, mentre nell'angolo lasciato libero, alcune cupolette del codice di arresto/pericolo; se si sta facendo scorrere la punta nei canaletti, il bastone vi guiderà automaticamente nella svolta.

- **INCROCIO** il raccordo viene posto nel punto in cui la pista tattile offre la scelta se girare a destra o proseguire dritti ed è formato da un quadrato coperto da numerosi trattini in rilievo, su righe alternate, una con i trattini in orizzontale e l'altra in verticale.

Tenendo in considerazione quanto sopra descritto consentirà al non vedente di spostarsi utilizzando i sensi vicarianti per percepire l'ambiente e ciò che vi si muove in piena sicurezza, priva di incroci, e con la natura che lo circonda.

9.0 – MODIFICA DELLA ROTATORIA ESISTENTE SU VIA RODI

La rotatoria presente su Via Rodi è stata eseguita disassata rispetto alla strada principale e per questo è stata spostata ed allineata con la viabilità principale.

L'intervento consiste nello spostamento del centro della rotatoria evidenziato con la segnaletica orizzontale e una parte di essa ricade nell'ambito del PUA.

Tutta la pavimentazione facente parte stradale verrà eseguita in conglomerato bituminoso, rispettando quanto prescritto dal Settore Strade.

10.0 – VARIAZIONE ELETTRODOTTO ESISTENTE

Sull'area è presente un elettrodotto aereo che lo attraversa che proviene dalla cabina presente in Via Rodi e prosegue verso Via Bacilieri una parte e Via Ormanetto l'altra parte confinate con la caserma dei carabinieri.

Da un incontro eseguito con V-Reti è stato concordato che considerando la realizzazione della nuova cabina elettrica, tutti gli elettrodotti saranno eliminati, a cura e spese di V-RETI, con interrimento della linea dal palo presente nell'angolo Sud-Est su Via Ormanetto.

Successivamente partendo dalla nuova cabina V-RETI definirà a propria cura e spesa i vari collegamenti esistenti, con l'obiettivo di eliminare tutti i tratti aerei presenti, che non andranno ad interferire con il comparto edificabile del PUA in oggetto.

11.0 – CANALETTA PASSAGGIO ACQUE DEL CONSORZIO DI BONIFICA VERONESE

La canaletta privata con passaggio acqua per l'irrigazione dei terreni agricoli del Consorzio di Bonifica Veronese, come riportato nella TAV. 8.2.3, è interrata nella parte a Nord dell'intervento tratto privato, passa parallelamente alla strada Via Rodi, mentre nella parte ad Est la canaletta viene in superficie, con pozzetto sifone su un canale terroso naturale, questo tratto il confine privato e pubblico è posizionato a metà canaletta, e successivamente con un'altro pozzo sifone si abbassa la quota di scorrimento ed attraversa la strada pubblica, Via Ormanetto.

Il primo tratto non verrà modificato e rimarrà interrato, mentre il tratto fuori terra verrà intubato con tubazione in cemento, rispettando quanto prescritto dal Consorzio per garantire il deflusso dell'acqua di irrigazione, con il mantenimento dei pozzetti esistenti.

Si precisa che il confine di proprietà tra area pubblica e area privata è posizionato a metà canaletta, successivamente all'esecuzione delle opere detta area diverrà tutta di area pubblica.

Come richiesto nel parere del Consorzio di Bonifica Veronese la ditta richiedente ed i suoi aventi causa dovranno provvedere alla realizzazione delle opere di compensazione, nonché alla manutenzione e pulizia in via continuativa delle stesse.

12.0 – CONCLUSIONE

Vista la situazione attuale dell'area che si trova in uno stato di abbandono totale, si è ritenuto importante riqualificarla con un sistema di verde con recupero delle acque meteoriche, e inserendo l'edificazione denominata "Borgo Pra' Gobbo" in un ambiente rispettoso della natura e delle barriere architettoniche per incrementare e migliorare la vivibilità di tutte le persone che vivono anche nell'ambiente circostante.

Verona, 03.06.2024

I tecnici

Ing. Fiorenzo Righetti

Arch. Fabio Pasqualini

Geom. Mario Giacomelli

FASCICOLO	5	TAVOLA	5.2
RELAZIONI		SCREENING E ANALISI IMPATTO VIABILISTICO	
Progettista	Progettista parte cartografica	Progettista paesaggista	



1.0 - PREMESSA

In accordo con l'Amministrazione comunale si intende descrivere il NPS (nuovo progetto stradale) in una fase di transizione della pianificazione comunale caratterizzata dall'approvazione del Piano degli Interventi e della scheda norma n. 422/B e dall'attuazione delle sue previsioni insediative.

2.0 – ANALISI INSEDIAMENTO

L'elaborazione del NPS in questo contesto ha dato luogo a un processo di verifica e raccordo tra i lineamenti progettuali dei piani particolareggiati in attuazione del piano vigente e le ipotesi di organizzazione territoriale prefigurate dagli strumenti in elaborazione.

Il NPS si inserisce in questo processo con indicazioni aventi l'obiettivo di porsi in modo propositivo nel quadro evolutivo della pianificazione comunale, a conclusione di una fase di riflessione sull'incidenza e il ruolo della rete destinata alla mobilità nell'assetto del territorio.

In questo senso il NPS definisce, all'interno del quadro pianificatorio, un sistema di collegamento stradale con una griglia di regole che nella fase di attuazione dei diversi progetti specifici concorreranno alla "qualità" delle forme di fruizione del territorio.

I principali contributi forniti dal NPS riguardano sostanzialmente tre aspetti: la mobilità nel territorio, l'organizzazione della viabilità della frazione di S.Massimo, le modalità d'uso degli spazi pubblici.

Il primo contributo consegue alla lettura del quadro della mobilità prefigurato dagli strumenti comunali mantenendo il sistema stradale esistente.

L'organizzazione della viabilità del paese si basa sulla operazione preliminare della gerarchizzazione della rete stradale: viene cioè definito il ruolo delle diverse strade (classificazione delle strade) e in funzione di questo ruolo vengono definite la disciplina d'uso e le caratteristiche geometriche (regolamento viario).

Nell'ambito urbano considerato vengono individuati, in base alla loro funzione, due livelli di rete stradale:

- Viabilità interzonale di distribuzione all'interno del quartiere
- Viabilità locale di accesso agli edifici e alle aree private.

Tra le quelle locali possiamo identificare Via Ormanetto e Via Rodi.

Per la fruibilità di queste locali, si intende realizzare e migliorare i flussi veicolari , i flussi ciclo-pedonali e i parcheggi.

L'intervento necessario va valutato in modo organico nei diversi settori urbani attraverso i piani particolareggiati del traffico urbano, tenendo in considerazione che l'attuale mappa viabilistica del quartiere non presenta problemi viabilistici, essendo le strade cieche, e l'affluenza veicolare è prettamente dei residenti, ben serviti da ampi e strade esistenti.

Le strade esistenti sono tutte a due sensi di marcia e provvista di marciapiede, sottoservizi, scolo delle acque piovane, illuminazione e segnaletica verticale ed orizzontale.

Importante i nuovi parcheggi che garantiscono la fruizione degli spazi pubblici .

Altra nota importante vengono migliorati anche i percorsi pedonali in sicurezza, con l'esecuzione di percorsi pedonali e ciclabili in piena sicurezza.

3.0 – CONCLUSIONE

Sotto l'aspetto viabilistico non vengono apportate grosse modifiche, ma viene migliorata la sicurezza del pedone e del ciclista, con marciapiedi e piste ciclabili rialzate rispetto alla strada e creato un verde pubblico adibito a parco con parcheggi per la sosta.

Verona, 10.09.2020

Il tecnico

5.3 STUDIO DENDROLOGICO



GreeNForest

laboratorio di gestione territoriale

I RELATORI

**Dott. For.
Giuseppe Palleschi**

Iscritto n. 348 ODAF Verona
g.palleschivr@gmail.com

**Dott. For.
Francesco Segneghi**

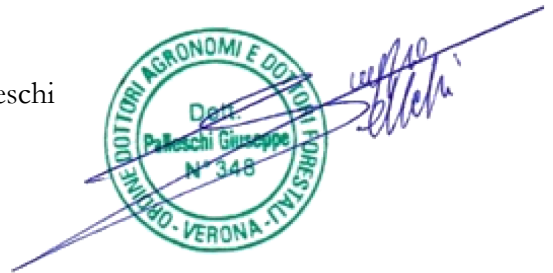
Iscritto n. 488 ODAF Verona
francesco.segneghi@gmail.com

**STUDIO DENDROLOGICO RELATIVO A PUA
719_422B DENOMINATO “PRA GOBBO”, SITO TRA
VIA ORMANETTO E VIA RODI, NEL COMUNE DI
VERONA ATO 3, CIRCOSCRIZIONE III.**

COMMITTENTI: RIGHETTI-DOLCI-GABURRO

RELATORI:

Dott. For. Giuseppe Palleschi



Dott. For. Francesco Segneghi



Verona, 10 dicembre 2020



GreeNForest – LABORATORIO DI GESTIONE TERRITORIALE

INDICE

1. PREMESSA.....	2
2. INQUADRAMENTO DELL'AREA.....	4
3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	6
4. CONSIDERAZIONI.....	18
5. CONCLUSIONI.....	21

1. PREMESSA

I sottoscritti

PALLESCHI GIUSEPPE, dottore forestale, nato a [REDACTED], C.F. [REDACTED] iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di VERONA al n. 348, in qualità di libero professionista titolare dello studio con sede in Verona, alla via Monte Canino, 4, P.IVA 02875970234, assicurato per la responsabilità civile professionale, per eventuali danni provocati nell'esercizio della propria attività professionale ovvero nell'espletamento dell'incarico conferito, con polizza assicurativa "collettiva" CONAF – Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali n. IFL0006723

SEGNEGHI FRANCESCO, dottore forestale, nato a [REDACTED] [REDACTED], C.F. [REDACTED], iscritto all'ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali di VERONA con n. 488, in qualità di libero professionista titolare dello studio con sede in Via Monte Canino, 4, Verona (VR), P.IVA 04240080236, assicurato per la responsabilità civile professionale, per eventuali danni provocati nell'esercizio della propria attività professionale ovvero nell'espletamento dell'incarico conferito, con polizza assicurativa "collettiva" CONAF – Consiglio dell'Ordine dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali n. IFL0006723

incaricati da RIGHETTI-DOLCI-GABURRO con lettera di incarico n. 84/2020, sono a predisporre il seguente studio dendrologico relativo a PUA 719_422b denominato "Pra Gobbo", sito tra via Ormanetto e via Rodi, nel comune di Verona Ato 3, Circoscrizione III., su mappali di proprietà pubblica e privata, localizzati come riportato in Tabella 1 e in Tabella 2.

Proprietà	Foglio	Part	Sup. catastale (mq)
Righetti Rita 6/30, Righetti Elda 6/30, Dolci Claudio 3/30, Dolci Sara 3/30, Gaburro Fernanda 2/30, Gaburro Laura 2/30, Gaburro Tiziana 2/30, Righetti Anna 6/30.	237	155	439
	237	165	285
	237	271	3.250
	237	281	51
	237	290	20
	237	374	31
Righetti Rita 1/1	237	148	4
	237	274	1.126
	237	275	32
Righetti Elda 1/1	237	153	339
	237	164	1.428
	237	371	20
	237	375	98

Proprietà	Foglio	Part	Sup. catastale (mq)
Dolci Claudio 1/2, Dolci Sara 1/2 (ex Righetti Teresa Angelina)	237	170	1.717
Gaburro Fernanda 1/3, Gaburro Laura 1/3, Gaburro Tiziana 1/3 (ex Righetti Rosa)	237	64	384
	237	154	353
	237	166	1.065
Righetti Anna 1/1	237	277	1.099
	237	284	24
TOTALE SUPERFICIE mq			11.765

Tabella 1: mappali di proprietà privata

Proprietà	Foglio	Part	Sup. catastale (mq)
COMUNE DI VERONA	237	255	7
	237	256 (parte)	23
	237	272	165
	237	282	9
	237	291	25
	237	308	16
	237	309	15
	237	310	332
	237	311	4
TOTALE SUPERFICIE mq			596

Tabella 2: mappali di proprietà pubblica

2. INQUADRAMENTO DELL'AREA

L'area oggetto della presente relazione è localizzata presso il Comune di Verona – tra via Rodi e via Nicolò Ormanetto.

Si riporta di seguito l'ortofoto dell'area e la sovrapposizione con catastale e carta tecnica regionale.

I mappali sono stati sovrapposti all'ortofoto e alla Carta Tecnica Regionale (CTR), tramite software GIS (*Geographical Information System*).



Figura 1: confine catastale sovrapposto a ortofoto

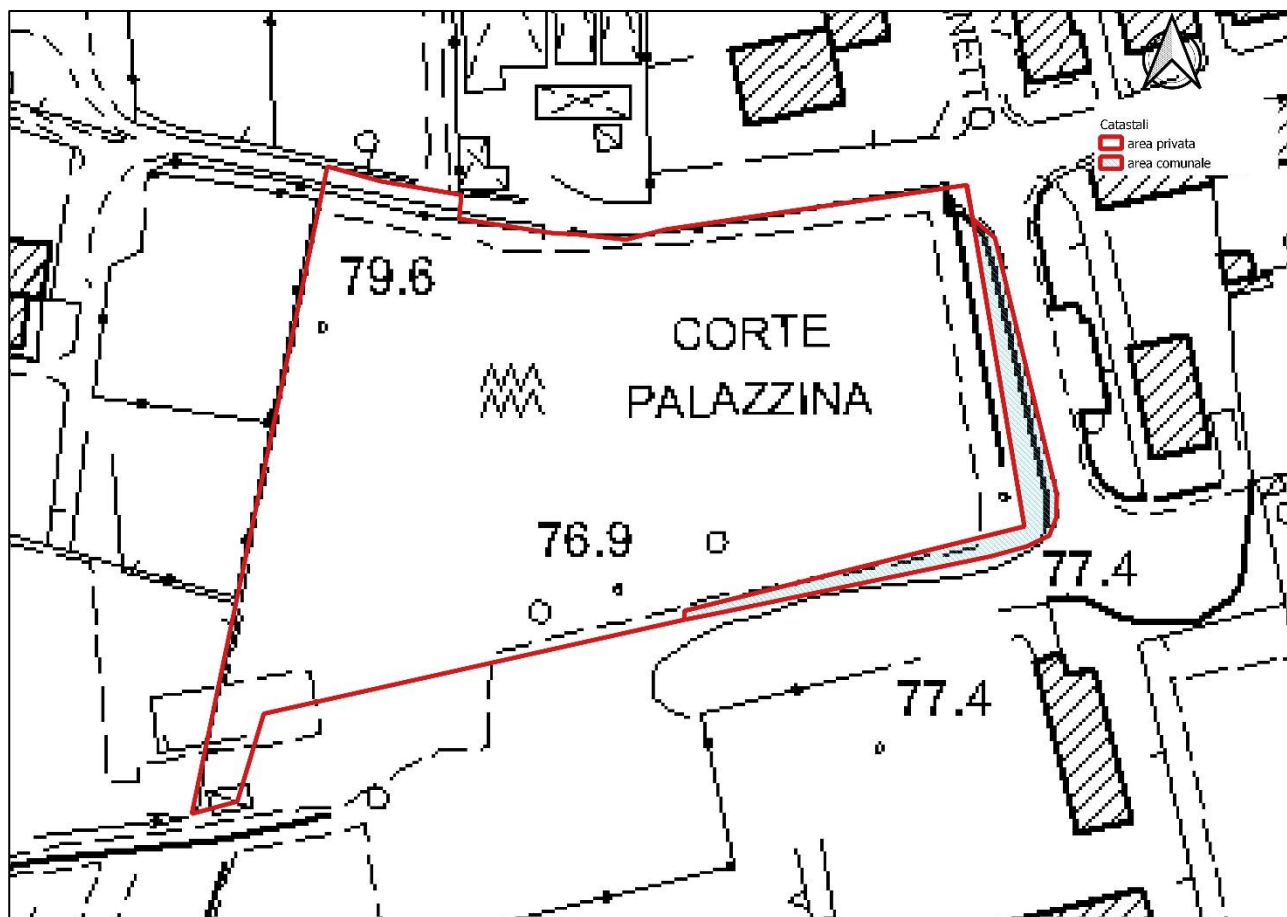





Figura 2: confine catastale sovrapposto a CTR.



3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA




Si riportano di seguito l'immagine con l'inserimento dei coni di ripresa fotografica a cui si fa riferimento nella documentazione fotografica realizzata durante il sopralluogo (vedi Tabella 3).





Figura 3: posizionamento dei coni di ripresa fotografica.



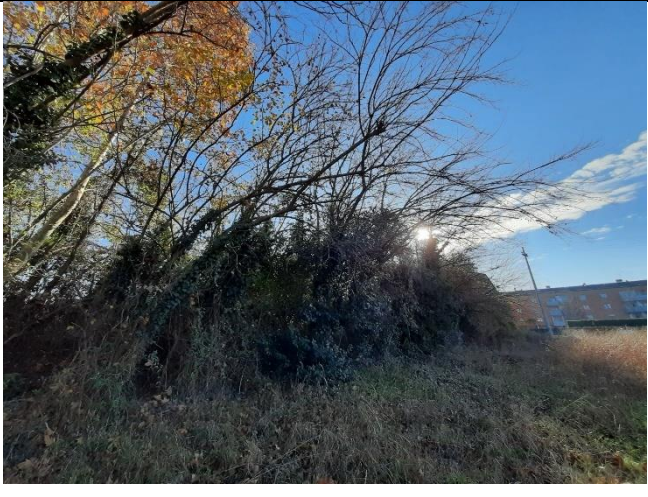
CONO OTTICO N.	DESCRIZIONE IMMAGINE	IMMAGINE
1	Siepe di <i>Cupressocyparis leylandii</i>	
2	Bambusetto a confine Ovest	
3	Presenza di siepe di lauro ceraso a confine a ovest	



CONO OTTICO N.	DESCRIZIONE IMMAGINE	IMMAGINE
4	Presenza di bambuseto	
5	Presenza di robinie	



CONO OTTICO N.	DESCRIZIONE IMMAGINE	IMMAGINE
6	Area a prato incolto	
7	Presenza di rovo	
8	Area con bambu a sud	



CONO OTTICO N.	DESCRIZIONE IMMAGINE	IMMAGINE
9	Area incolta vista da sud	
10	Presenza di rovo a sud	




CONO OTTICO N.	DESCRIZIONE IMMAGINE	IMMAGINE
11	Caco n. 1 da tutelare	
12	Ceppaia di gelso	

CONO OTTICO N.	DESCRIZIONE IMMAGINE	IMMAGINE
13	Particolare rovo visto da Est	
14	Particolare bambuseto a confine Est	
15	Piante con “portamento sciabolato” e in competizione tra loro	

CONO OTTICO N.	DESCRIZIONE IMMAGINE	IMMAGINE
16	Platano n. 1	
17	Platano n. 2	

CONO OTTICO N.	DESCRIZIONE IMMAGINE	IMMAGINE
18	Area in ingresso vista da sud	
19	Bagolaro con edera	

CONO OTTICO N.	DESCRIZIONE IMMAGINE	IMMAGINE
20	Area invasa da rovo a nord	
21	Caco n. 2	

CONO OTTICO N.	DESCRIZIONE IMMAGINE	IMMAGINE
22	Area vista da via Rodi da Nord verso sud	
23	Particolare ingresso lato nord est	
24	Particolare area da Est	

CONO OTTICO N.	DESCRIZIONE IMMAGINE	IMMAGINE
25	Particolare area angolo sud est	 A photograph showing a utility pole on the left and a street lamp on the right, both situated next to a large, dense, and somewhat overgrown bush. The background shows a clear blue sky and some distant buildings.
26	Particolare confine area sud	 A photograph showing a paved road on the left, a concrete curb, and a field of tall, dry grass on the right. The sky is clear and blue, and several street lamps are visible in the distance.

Tabella 3: elenco dei punti di ripresa fotografica.

4. CONSIDERAZIONI

Durante il sopralluogo effettuato in data 24.11.2020 è stato riscontrato quanto di seguito riportato; le aree di riferimento sono evidenziate in Figura 4.

Dall'esame dell'area oggetto di studio, si è notato un generale stato di abbandono, testimoniato dalla presenza di specie invasive quali ad esempio bambù, robinia e rovo.

Si denota la presenza di una siepe mista di Cipresso Leylandii, pruno lauroceraso con la coesistenza di bambusetto lungo il confine Ovest dell'area (cono ottico n. 1, 2, 3).

Nell'area sono state individuate due zone a prato intervallate da una zona a rovo e robinia (cono ottico n. 5, 6).

Lungo il confine lato Nord sono presenti alcune ceppaie di gelso alte circa 40 cm da cui dipartono esili polloni alti circa 3 metri (cono ottico n. 12).

Nell'area a confine con la zona a Sud è presente una zona invasa dal rovo per una fascia di circa 10 metri (cono ottico n. 10, 13).

Lungo il confine a Est si riscontra la presenza di piante di frassino orniello, olmo e robinia con diametri tra i 10 e i 20 cm. Tali piante, tuttavia, manifestano accentuata inclinazione e sinuosità della chioma a causa della competizione con piante vicine e del fototropismo che in gergo tecnico viene definito come "fusto sciabolato" (cono ottico n. 15).

Si segnala la presenza di due ceppaie di platano lungo il confine Est che inglobano parzialmente la rete che delimita l'area privata da quella comunale. Le ceppaie hanno sei polloni circa cadauna che sono eccessivamente filati con la chioma concentrata nella parte sommitale.

Si segnala la presenza di due piante di caco (*Diospyros kaki L.f.*) con diametro di 40 cm e altezza di 6 m meritevoli di particolare attenzione (cono ottico n. 11, 21). Si sottolinea che le piante sono attualmente invase dall'edera, pertanto, qualora vi fossero dei difetti a carico del fusto e delle branche (Es. carie e/o marciumi) potrebbero compromettere la vitalità delle piante nel medio/lungo periodo.

Qualora, considerata la posizione attuale, le piante non dovessero essere compatibili con future riconfigurazioni dell'area, verrà effettuato un tentativo di trapianto delle stesse presso una zona più idonea. Si sottolinea che tale operazione genera uno stress nella fisiologia delle piante e la sopravvivenza delle stesse non sempre è garantita.

All'entrata dell'area a Nord Est sono presenti delle piante di bagolaro di circa 6 metri di altezza con diametro 15/20 cm e di robinia invase dall'edera (cono ottico n. 18, 23).

Nell'area di proprietà comunale a Est sono presenti delle robinie con seccume diffuso e di edera, e un'area invasa dal bambù (cono ottico n. 24, 25).



Figura 4: individuazione delle aree.

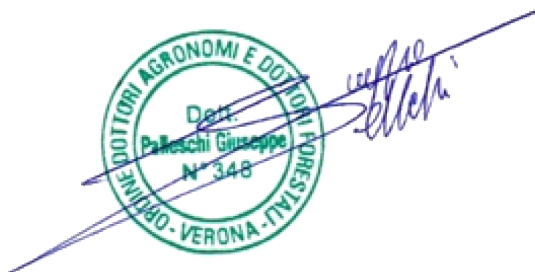
5. CONCLUSIONI

Valutato lo stato di abbandono dell'area, che risulta , soprattutto nella parte marginale non gestita razionalmente da almeno una ventina di anni, considerata la presenza di piante invasive e di piante con macroscopici difetti dovuti al fototropismo, che allo stato attuale non risulterebbero in alcun modo recuperabili, attraverso interventi di potatura, o di manutenzione straordinaria, riteniamo che le uniche piante meritevoli di attenzione da segnalare siano i due cachi (*Diospyros kaki L.f.*) (previa valutazione del fusto e delle branche a seguito della rimozione dell'edera) e le due ceppaie di platano (che dimorano a confine con l'area comunale).

Verona, 10 dicembre 2020

I relatori

Dott. For. Giuseppe Palleschi



Dott. For. Francesco Segneghi

