

**PROVINCIA DI VERONA
COMUNE DI VERONA**

oggetto

**PROGETTO
P.U.A DI UN AREA RESIDUA - AR7
SITA IN VIA LAZZARETTO.**

richiedente

BAZZANI GIOVANNI
via Albarelle 29
37060 Gazzo Veronese
Verona

BAZZANI RITA
via Gino Biasi 19
37058 Sanguinetto
Verona

progettista

ARCH. SIMONE ZECCHETTO
via Bastia, 3
37063 Isola della Scala
Verona
tel. 349 1687721

data:
luglio 2013

Aggiornamento 03

titolo del disegno:

PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE

allegato

R2.1

INDICE

1 - STATO ATTUALE DELL'AREA OGGETTO D' INTERVENTO.....	2
2 - L'INTERVENTO E LE CARATTERISTICHE DELL'OPERA.....	5

1 - STATO ATTUALE DELL'AREA OGGETTO D' INTERVENTO



Vista aerea con individuazione ambito del P.U.A.

Il Piano Urbanistico Attuativo riguarda un area sita nel Comune di Verona in Via Lazzaretto.

L'area si trova in destra orografica del fiume Adige in un area agricola e al limite della fascia di rispetto del fiume Adige stesso.

L'estensione territoriale dell'ambito d'intervento è pari a complessivi 5.312 mq, composti dall'Area Residua AR7 (3.970 mq) e dalla porzione data dall'aumento del perimetro (1.342 mq), come previsto dell'art. 4 delle N.T.O. del PI; l'ambito ricade all'interno dell'ATO 5..

La destinazione urbanistica indicata nel Piano di Assetto del Territorio, nella Tavola 4 "Carta delle Trasformabilità", risulta inserita nel Contesto Urbano come "zona di urbanizzazione consolidata"

normata dall'art. 50 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'area interessata è individuata catastalmente al foglio. 227 mappali n. 83, 444, 446, 448, 450 e foglio 306 mappale 74.

L'area oggetto di P.U.A. è attualmente coltivata parte per la produzione di foraggio e parte a frutteto e orto, internamente è presente una tubazione per l'irrigazione composta da elementi prefabbricati in CLS, che verrà spostato fuori ambito sul lato ovest, all'interno della proprietà dei Sigg. Bighignoli, per consentire l'attuale servizio ai loro fondi.

Il tessuto insediativo circostante è prevalentemente residenziale, con presenza di attività agricole, povero di servizi, strutturato lungo via Lazzaretto e su i suoi rami stradali che si addentrano nel tessuto agricolo circostante.

La tipologia edilizia e i caratteri compositivi del costruito sono eterogenei: dalle costruzioni rurali singole e a corte, al villino e/o uni-bifamiliare a contenuti blocchi insediativi, con altezze variabili da due a tre piani abitabili fuori terra.

L'ambito d'intervento nel precedente Piano Regolatore aveva già una destinazione abitativa, a completamento di uno spazio vuoto tra due nuclei già costruiti, con il P.A.T. e il Piano degli Interventi viene confermata tale previsione, pertanto i promotori del P.U.A. intendono realizzare un nuovo insediamento residenziale che completi e integri questa porzione di tessuto urbano.

2 - L'INTERVENTO E LE CARATTERISTICHE DELL'OPERA

Il Piano Urbanistico Attuativo, propone il progetto di opere di urbanizzazione che saranno poste tutte sul lato sud e fiancheggeranno la via Lazzaretto, saranno composte da due strade a doppio senso di marcia, una posizionata centralmente rispetto il fronte sud mentre l'altra sarà realizzata sul lato est, e daranno accesso alle due strade private dei lotti edificabili; due area dedicate ai parcheggi con corsie di manovra, a senso unico di marcia, saranno poste ai lati della strada centrale e dalla quale avranno accesso, mentre le uscite saranno sui lati opposti, est e ovest.

Le due strade private avranno direttrici diverse: la prima si svilupperà sull'asse nord-sud e separerà in due l'ambito edificabile, mentre la seconda riprenderà l'attuale sedime della capezzagna esistente posta sul confine est; su quest'ultima vertono già delle servitù di passo sia per i proprietari dei fondi limitrofi che per il Consorzio di Bonifica Veronese, inoltre potrà essere utilizzata pedonalmente per un futuro accesso al Parco dell'Adige.

L'obiettivo del P.U.A. è quello di dare all'area attualmente inutilizzata un ruolo di integrazione e completamento del tessuto insediativo esistente lungo via Lazzaretto, ponendosi in relazione con l'ambito paesaggistico e ambientale circostante del fiume Adige, creando dei potenziali e futuri collegamenti con lo stesso, mitigando le costruzioni con essenze arboree e arbustive autoctone e idonee al contesto naturalistico.

Il progetto compositivo della nuova edificazione dovrà avere caratteristiche di unità formale e tipologica omogenea con la realtà circostante, unifamiliari e bifamiliari con un numero massimo di due piani abitabili.

2.1 Viabilità e accessi

Il progetto prevede l'urbanizzazione di un area di completamento posta sul fronte strada di via Lazzaretto, tra due nuclei residenziali.

L'accesso pubblico all'intervento verrà ricavato a sud del Piano Urbanistico Attuativo, lungo via Lazzaretto dalla quale si avranno due accessi alle strade private ST1 e ST2, uno contrapposto all'altro, con doppio senso di marcia per una larghezza complessiva di 6,50 ml; saranno completate con due blocchi di parcheggi. Tra la via pubblica e le aree a parcheggio verranno realizzati dei marciapiedi rialzati rispetto al piano stradale di circa 10 cm, con rampe di raccordo in prossimità delle strade, nel rispetto della normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche; delle aiuole faranno da filtro tra i marciapiedi e gli stalli.

Tutta la viabilità della nuova area pubblica avrà un manto stradale in asfalto, come da stratigrafia riportata nella tavola n. 04.

La viabilità su tutta l'area pubblica sarà limitata ai 30 km/h, garantendo la sicurezza tra zone carrabili e pedonali.

2.2 Parcheggi pubblici

I parcheggi verranno collocati ai lati della strada centrale pubblica, sviluppandosi sul fronte sud dell'ambito d'intervento, saranno delimitati da aiuole che li separeranno dai marciapiedi che fiancheggeranno via Lazzaretto.

L'accesso sarà a senso unico e saranno presenti n. 4 stalli di sosta su ogni blocco, di cui uno riservato ai possessori di contrassegno per disabili, posizionati sul lato destro della corsia di manovra;

Tutta la superficie dell'area parcheggi sarà realizzata in in asfalto

Le aiuole saranno realizzate perimetralmente con una cordonata in elementi prefabbricati in cls, al loro interno viste le modeste dimensioni verranno poste a dimora degli alberi e arbusti basi.

2.3 Strade private



Le strade identificate come ST1 e ST2 avranno una superficie completamente drenante composta da pannelli alveolati riempiti di pietrisco calcare, di colorazione distinta tra il percorso carrabile e quello pedonale.



Questo manto stradale consente la percorrenza anche dei mezzi pesanti di soccorso, inoltre consente la fruibilità e l'accessibilità a carrozzelle per disabili, carrozzine e passeggini.



Il percorso carrabile nella ST1 si svilupperà sull'asse sud/nord in forma conica, aprendosi verso il fiume Adige e le colline, sarà fiancheggiato su ambo i lati da un'alberatura di Bolleana. Per moderare la velocità dei veicoli verranno create delle isole alternate tali da avere un percorso non rettilineo.

La ST2 per garantire il transito dei mezzi agricolo ai fondi limitrofi, aventi diritto di passaggio, avrà una percorrenza rettilinea, con una larghezza costante di 4,00 ml.

2.4 Area edificabile

Il Piano Urbanistico Attuativo ha una Superficie Territoriale (ST) pari a 5.312 mq, seppur aumentata rispetto a quella della AR7 prevista dal P.I. Manterrà la stessa Superficie Utile Lorda (SUL) che è di 990 mq.

Sono previsti due area edificabili A e B dove verrà distribuita la potenzialità edificatoria e sulle quali gli edifici avranno un massimo di due piani abitabili fuori terra.

La conformazione altimetrica del terreno è pianeggiante, non presenta salti consistenti di quote, l'edificazione all'interno dei lotti sarà integrata da mitigazioni vegetative tali da rendere omogenee le viste da via Lazzaretto, mentre la strada privata ST1 garantirà un cono visivo in direzione del fiume Adige.

2.5 Gli edifici

Gli edifici che si andranno a realizzare avranno caratteristiche tipologiche e compositive omogenee, con elementi costruttivi e di finitura come di seguito riportati, con la precisazione che sono dati indicativi e non vincolati al momento della progettazione edilizia.

2.5.a. Murature esterne

Le murature esterne potranno essere di due tipologie:

- 1) Strutture prefabbricate in legno, con isolamento esterno a cappotto;
- 2) Muratura tradizionale in laterizio forato tipo “ poroton portante”, con isolamento esterno a cappotto;

Le finiture ad intonaco saranno del tipo civile con tinteggiatura a base di calce oppure con finitura ad intonachino per cappotto, in ogni caso la tinteggiatura sarà di tonalità tenue e chiara.

2.5.b. Parapetti

In muratura o con barriere metalliche ad aste orizzontali, secondo la disposizione della direzione lavori.

2.5.c. Coperture

Le coperture possono essere ad una falda piana o inclinata, fino ad un massimo di quattro falde, con pendenza non superiore al 35%, manto di copertura in tegole o coppi, lattoneria in rame o alluminio.

È possibile l'impiego di tetti giardino.

2.5.d. Finiture in pietra e marmo

I bancali delle finestre, le soglie delle porte e la copertina dei muretti delle terrazze saranno realizzate con lastre di pietra bianca o similari.

2.5.e. Serramenti esterni

Impostati a filo interno dei muri, saranno in materiale ligneo. Per il sistema di oscuramento sono previsti gli scuri in legno o alluminio.

2.5.f. Recinzioni

La recinzione a confine con le strade e le aree pubbliche saranno composte da un muretto in c.a di altezza 50 cm e una barriera metallica ad aste verticali di altezza 100 cm per un'altezza totale di 150 cm; mentre a confine con le altre proprietà limitrofe all'ambito e tra lotti edificabili del P.U.A. saranno composte da paletti in metalli e rete metallica a maglie per un'altezza massima di 150 cm

2.6 Elementi di naturalità e di mitigazione

Il Piano Urbanistico Attuativo si inserisce in un tessuto urbano ai margini di un nucleo già costruito, attorno ad un contesto agricolo nonché naturalistico vista la vicinanza del Fiume Adige, la volontà della proprietà è quella di integrare questo spazio ponendolo in relazione con tale ambiente.

Il progetto prevede la costruzione di due strade private di cui la ST1 si sviluppa su un asse nord-sud in forma conica, dall'ingresso di via Lazzaretto e aprendosi in direzione del Fiume, mentre la ST2 percorre lo stesso sedime dell'attuale capezzagna posta sul confine est, con accesso su via Lazzaretto e proseguendo all'interno dei fondi limitrofi. Queste due direttrici potranno essere integrate in futuro all'interno dello sviluppo del Parco dell'Adige, come accessi e parti integranti di eventuali percorsi; con questo intervento di pianificazione la strada ST2, anche se privata, può essere usata come accesso pedonale all'ambito dell'Adige; la strada ST1 sarà alberata su ambo i lati, consentendo un'accentuazione dell'apertura visiva verso il Fiume Adige.

Le strade private avranno una pavimentazione in ghiaio completamente drenante per consentire una maggiore dispersione delle acque meteoriche, evitando concentrazioni e favorendo la prevenzione di allagamenti; mentre le opere di urbanizzazione pubbliche, comprendente le strade di accesso e i parcheggi, sarà asfaltata. I parcheggi verranno mitigati con alberi di media grandezza posizionati all'interno delle aiuole, che saranno poi integrati con piccoli arbusti e siepi di essenze autoctone con altezza massima di 100 cm; I marciapiedi saranno composti da una pavimentazione in elementi autobloccanti.

All'interno dei lotti edificabili si prediligerà una piantumazione arborea e arbustiva lungo i confini, mentre all'interno si potranno creare delle situazioni ambientali con aggregazioni di essenze diverse.

Un'attenzione dovrà essere posta alla limitazione di suolo impermeabile, usando dove è possibile pavimentazioni drenanti.

Verona 25 giugno 2013

Il Progettista
