

Comune di Negrar

Provincia di Verona

Titolo

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

"Corte la Stella"

Piano di lottizzazione
(di iniziativa privata)

Committente

TOMMASI UNO s.r.l.
Via Campostrini, 76
Pedemonte (Verona)

Vaona Odino
Via Paverno, 41
Marano di Valpolicella (Verona)

DESCRIZIONE | P.U.A.

Sostitutiva alla relazione di Dicembre 2017

REVISIONE | 01

DATA | 22 Dicembre 2017

Il Tecnico

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



PREMESSA

Il presente Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, è proposto dalla ditta TOMMASI UNO S.r.l. in un'area di proprietà, situata nella frazione Arbizzano del Comune di Negrar, catastalmente individuata al N.C.T. al foglio n° 48 mappali n° 461-526-536-680 (parte) -686-688-690.

L'intervento propone la realizzazione di una nuova lottizzazione residenziale, costituita di sei lotti, in adiacenza alla zona di espansione edilizia esistente ad ovest della via denominata Case Zamboni.

Per consentire l'intervento di realizzazione della strada di lottizzazione prevista, vi è la disponibilità del Sig. Vaona Odino, proprietario del lotto confinante, che sottoscrive il progetto in qualità di lottizzante.

DATI DEI RICHIEDENTI

TOMMASI UNO S.r.l.

sede Via Campostrini 76, Pedemonte - San Pietro in Cariano (Verona)

legale rappresentante Tommasi Davide, nato a Bussolengo il 15/04/1967 residente in via S. Sofia n. 27, Pedemonte - San Pietro in Cariano

C.F. : TMMDVD67D15B296D

Sig. VAONA ODINO

nato a Marano di Valpolicella il 15/04/1940

residente in Via Paverno n. 41, Marano di Valpolicella

C.F.: VNA DNO 40D15 E911N

INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA'

Proprietà TOMMASI UNO s.r.l.:

terreni distinti al Catasto Terreni del Comune di Negrar al foglio 48

mappali 461 - 526 - 536 - 686 - 688 - 690.

Proprietà VAONA ODINO:

porzione di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Negrar al foglio 48

mappale 680.

DESCRIZIONE DELL'AREA

Originariamente l'area di proprietà della ditta TOMMASI UNO S.r.l. era costituita dai mappali 526-536-686-688-690, per una superficie complessiva di 8018 mq ed era individuata nel P.R.G. allora vigente come appartenente parte alla Z.T.O. E 2.1 e parte a verde privato VP/3.

In data 31/05/2012 con prot. 8114, la ditta TOMMASI UNO S.r.l. presentava una manifestazione di interesse al Piano degli Interventi, proponendo di convertire l'area suddetta in zona residenziale, chiedendo che in tale area fosse ammesso l'atterraggio di credito edilizio. Successivamente presentava varie osservazioni e integrazioni alla manifestazione di interesse, ed infine una nuova richiesta in data 19/03/2014 con prot. 7098, chiedendo l'inclusione nell'area, oggetto di proposta, anche del mappale 461 dalla ditta TOMMASI UNO S.r.l. durante l'iter autorizzativo.

In data 09/06/2015, integrando ulteriormente le osservazioni alla manifestazione d'interesse, veniva proposto, previo accordo conclusosi con una scrittura privata con i Sig.ri Dalle Pezze e Bustaggi, l'atterraggio di credito edilizio pari a 2000 mc; tale richiesta è stata concessa dal Comune con atto/contratto n. Rep. 6107 del 12/04/2011.

In data 25/02/2016 con D.C.C. n. 9 veniva parzialmente accolta (con le specifiche dell'allegato F) la proposta della ditta TOMMASI UNO S.r.l..

In data 31/10/2016 veniva trascritto l'atto di cessione di diritti edificatori tra i Sig.ri Dalle Pezze – Bustaggi e la ditta TOMMASI UNO S.r.l.

Attualmente, quindi, in seguito a quanto sopra esposto, l'area di intervento è normata nel Piano Interventi variante n.3 come Z.T.O. parte in C 2.3/4 residenziale e parte in VP, verde privato, con un credito edilizio pari a 2000 mc.

L'area oggetto d'intervento è localizzata all'inizio della Valpolicella a nord di Verona, nella vallata di Negrar, a ovest dell'abitato di Arbizzano, in località La Stella. Presenta una forma allungata e si sviluppa longitudinalmente in direzione nord-sud, parallelamente e in adiacenza alla zona di espansione edilizia esistente lungo la via denominata Case Zamboni. La zona ad ovest del lotto è caratterizzata da una vasta area agricola coltivata a vigneto.

La morfologia del terreno rileva un digradare lento in direzione sud che, data la lunghezza dell'area di quasi 400 m., porta ad una differenza di quota tra i due estremi di circa 7.70 m., mentre trasversalmente lungo la direttrice est-ovest il terreno digrada verso ovest e il dislivello non supera il metro.

Dato l'orientamento del lotto, l'orografia del terreno e l'assenza di alberature presenti nell'intorno, l'area d'intervento risulta ben soleggiata per la maggior parte della giornata, lungo l'arco dell'anno.

Vista aerea dell'area



L'accesso all'area avviene dalla strada vicinale detta "alla Stella", che corre lungo il fronte nord della Corte di antica origine ristrutturata di recente, e che si innesta su via Case Zamboni. Tale strada vicinale risulta asfaltata per tutto il tratto antistante all'area a parcheggio pavimentata di pertinenza della Corte. Poi una capezzagna, lungo il confine ovest dell'area, consente il transito all'interno dell'ambito d'intervento.

Nella tabella che segue è stata calcolata la capacità insediativa ed è stato dimensionato il Piano di lottizzazione:

- Superficie territoriale ambito d'intervento	mq.	11839.91
- Volume derivante da atterraggio crediti edilizi	mc.	2000.00
- Abitanti insediabili (volume progetto/150)	n°	13.33
- Superficie standard primari (ab.x10)	mq.	133.30
- Superficie standard secondari (ab.x20)	mq.	266.60
- superficie standard aggiuntivi (ab.x3)	mq.	39.99
	mq.	306.59

Nella successiva sono riportati gli Standard di Progetto, con la dimostrazione del rispetto dei minimi previsti dalla normativa

Superficie standard primari:	
• parcheggi	mq. 143.30
	mq. 143.30 > 133.30
Superficie standard secondari:	
• superficie a verde pubblico	mq. 512.41
	mq. 512.41 > 306.59

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento prevede la realizzazione di 6 lotti residenziali, disposti in sequenza, nella fascia di terreno adiacente la zona già edificata ad est, delimitata a nord dall'area a parcheggio di pertinenza della Corte e a sud dal lotto edificato di altra proprietà. Tali lotti verranno serviti da una nuova strada di lottizzazione realizzata lungo il confine ovest dell'ambito d'intervento, con marciapiedi su ambo i lati.

Il lotto a nord della strada vicinale "alla Stella" verrà prevalentemente lasciato a verde, solamente la porzione prospiciente la strada vicinale verrà utilizzata come area di manovra e di interscambio per le auto in entrata ed uscita dalla strada di lottizzazione.

Nella parte sud dell'ambito d'intervento verranno reperite le aree a parcheggio e a verde, da cedere al Comune, mentre nella parte centrale e lungo la strada vicinale, verranno individuati stalli di sosta a disposizione dei visitatori/frontisti, in numero pari alle unità immobiliari da realizzarsi.

Su ciascuno dei sei lotti edificabili saranno realizzati fabbricati con copertura a due falde, prevalentemente sviluppato su due livelli fuori terra, piano terra e sottotetto, e di un piano interrato, adibito a cantine ed autorimesse.

Le singole unità immobiliari avranno accessi pedonali e carrai indipendenti collegati direttamente alla nuova strada di lottizzazione.

Gli edifici presenteranno tipologie riconducibili a villini monofamiliari e/o bifamiliari e per ciascuno di loro saranno previste le medesime finiture.

Criteri di progettazione

-composizione urbanistica

Per la progettazione della nuova lottizzazione, si è provveduto a rispettare la morfologia del terreno, evitando sbancamenti, per tanto le opere di urbanizzazione quali strada, marciapiedi, aree verdi e parcheggi, verranno adattati al naturale andamento del terreno. Anche le quote d'imposta dei nuovi fabbricati verranno individuate all'interno dei rispettivi lotti, prediligendo la quota media del terreno.



-spazi scoperti

La strada di lottizzazione sarà realizzata lungo il confine ovest, a doppio senso di marcia, avrà un'ampiezza di 7.00 ml., sarà dotata di marciapiedi larghi 1,50 ml su entrambi i lati e sarà a fondo cieco; partendo dalla strada vicinale detta "alla Stella" terminerà con una piazzola ricavata nell'estremità sud dell'ambito d'intervento. In tale piazzola verranno individuati i parcheggi da cedere al Comune ed è previsto uno spazio per l'agevole manovra degli automezzi, nel quale è inscrivibile un cerchio di diametro pari a 12 m.

Per agevolare l'immissione dei veicoli nella strada vicinale dalla strada di lottizzazione, si è provveduto ad individuare un'area di manovra, opportunamente dimensionata sulla base di quanto disposto dall'art. 127 del D.P.R. 495/1992. In tavola specifica dedicata alla viabilità, sono stati evidenziati oltre ai riferimenti normativi anche la segnaletica proposta per la regolamentazione del traffico.

Il manto stradale sarà previsto in asfalto, la pavimentazione dei marciapiedi sarà in asfalto con cordonature di contenimento in cemento, mentre per gli stalli di sosta è prevista una pavimentazione in masselli con fughe larghe inerbite.

CESSIONI

AREE VERDI:

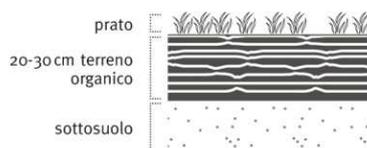
l'area verde sarà reperita in due zone, una nella parte terminale a sud dell'ambito d'intervento e l'altra adiacente la strada vicinale denominata "alla Stella", avranno sagoma trapezoidale. Tali aree saranno completate con semina a prato e piantumazione di alberatura, saranno dotate di impianto di irrigazione automatico e di illuminazione pubblica.

Seguiranno lo schema di seguito riportato:

Prati

La superficie è costituita da uno strato di terreno organico rinverdito a prato. La superficie viene costipata prima del rinverdimento. La percentuale a verde è pari al 100%.

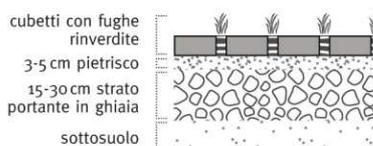
adatti per: superfici che non necessitano di particolare resistenza come ad es. campi gioco, percorsi pedonali o parcheggi per automobili utilizzati saltuariamente



Cubetti o masselli con fughe larghe inerbite

La cubettatura viene realizzata con fughe larghe con l'ausilio di distanziatori. La percentuale a verde raggiunge il 35%.

adatti per: parcheggi, piste ciclabili e pedonali, cortili, spiazzi, strade d'accesso, stradine



PARCHEGGI:

i parcheggi in cessione saranno individuati in area dedicata posta all'estremità della strada di lottizzazione in corrispondenza del fondo cieco. La loro consistenza sarà in numero pari a 10 stalli +1 per i disabili.

Presenteranno uno strato di finitura in grigliato inerbito.

STRADE:

La viabilità di progetto si sviluppa in direzione nord-sud per servire i 6 lotti previsti nella lottizzazione: avrà dimensioni pari a 7.00 ml e sarà dotata di marciapiede su entrambi i lati. Si collega alla strada principale, Via Case Zamboni attraverso la strada vicinale denominata "alla stella". Nel punto di connessione con la viabilità esistente è stato previsto un allargamento della carreggiata per agevolare le manovre di scambio dei veicoli in transito. La strada è a fondo cieco, e nella parte terminale è statogarantito il raggio di curvatura minimo per consentire l'inversione di marcia.



MARCIAPIEDI:

i marciapiedi sono stati predisposti su entrambi i lati della carreggiata: avranno dimensioni pari a 1.50 ml e saranno realizzati con profilo in cemento quale cordolo contenitivo e asfalto nella parte pedonale. Come previsto dal progetto, con cadenza pari a circa 15 ml, saranno previsti dei plinti porta pali per illuminazione pubblica allacciati alla rete. In corrispondenza degli accessi carrai saranno previsti idonei elementi di raccordo delle quote per consentire l'accesso ai lotti dei veicoli.

RETI TECNOLOGICHE

RETE IDRICA

La rete idrica presente è costituita da un condotto principale su Via Case Zamboni proveniente da sud, con tubazione in PEAD 125 PN16, che, in corrispondenza della saracinesca fronte Corte La Stella, riduce la sezione a PEAD 110 PN 16. Lo stacco presente in corrispondenza dell'innesto della strada vicinale denominata "alla stella" con Via strada Zamboni conduce a una ulteriore saracinesca da cui parte la rete a servizio degli alloggi dell'abitato denominato Corte la Stella e delle palazzine fronteggianti.

Riferisce l'ufficio tecnico di acque veronesi che il tratto di tubazione presente sulla strada vicinale, non avendo dati certi circa la tipologia e sezione, sarebbe opportuno sostituirlo con un nuovo tubo del tipo PEAD 90 PN16 con saracinesca nel punto di stacco su Via case Zamboni e saracinesca nel punto di innesto sulla strada di lottizzazioni di progetto: così è stato previsto.

La nuova tubazione di cui sarà dotata la lottizzazione sarà PEAD 90 PN 16: visto che il tubo dovrà seguire la pendenza della strada, nella parte terminale del tubo sarà previsto uno scarico di fondo. Gli stacci di tubazione a servizio di ciascun lotto saranno del tipo PEAD 40 PN16. Nell'elaborato grafico sono stati riportati la distribuzione della rete idrica esistente e di progetto e i particolari costruttivi con sezione di scavo per l'allaccio alla rete idrica, il particolare dello scarico di fondo e dei pozzetti contatori.

RETE ACQUE BIANCHE E NERE

La rete acque bianche prevede una linea centro strada di raccolta con zone di smaltimento gestite come di seguito descritto:

il volume da invasare per il PUA esclusi i lotti (che avranno ciascuno il proprio invaso da ricavare in fase di progettazione esecutiva) è pari a 209 mc.

Per il tratto a monte di via Case Zamboni (rif. area verde da 180 mq), sarà sufficiente deprimere questa rispetto alla zona parcheggi di 15 cm. Si otterrà un invaso da 27 mc, a fronte dei 25 richiesti. Sulla strada di lottizzazione lato Ovest sovradimensionando la rete delle acque a 500 mm anziché i 300 indicati, si otterranno ulteriori 53 mc; da far confluire



in un volume vuoto con fondo perdente posto sotto all'area di manovra Sud, per ottenere un invaso di circa 90 mc . Il troppo pieno sarà inviato all'area verde al confine Sud, depressa rispetto al piano campagna circostante di 30 cm, in modo da fornire ulteriori 39 mc.

Saranno infine inseriti dei perdenti anche in corrispondenza delle caditoie (tenendo conto che vengono computati solo in quanto volume vuoto; quindi il classico pozzo di diametro 1.5 m ed altezza 3 m fornisce un volume di soli 5.3 mc).

RETE ELETTRICA

La rete elettrica è stata recentemente potenziata con la realizzazione di una nuova cabina elettrica in corrispondenza dell'accesso carrai dell'abitato denominato Corte la Stella. Per tanto la linea risulta adeguata a servire la nuova lottizzazione. La linea partirà dalla cabina e proseguirà centro strada fino al raggiungimento di ciascun lotto.

ILLUMINAZIONE PUBBLICA

La rete di illuminazione pubblica è stata posizionata sul marciapiede lato lotti, e in corrispondenza dei parcheggi. Sono stati previsti n°18 pali con altrettanti corpi illuminanti del tipo indicato dal Comune. La distanza tra i pali è di circa 20 ml per garantire un'adeguata copertura dei percorsi da illuminare.

RETE TELEFONICA

La distribuzione della rete principale è al centro strada con stacchi in corrispondenza dei singoli lotti.

RETE GAS

La distribuzione della rete principale è al centro strada con stacchi in corrispondenza dei singoli lotti.