michelegiacopuzzi
ARCHITETTO
Via Badin, n° 36 – 37029 San Pietro in Cariano (VR)
Tel.0456801828 Fax 0456801828
e-mail: info@architetturavalpolicella.it

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)

Firme

DESCRIZIONE | P.U.A.
Sostitutiva alla relazione di Dicembre 2017
REVISIONE | 01

DATA | 22 Dicembre 2017

Il Tecnico

RELAZIONE PAESAGGISTICA

michelegiacopuzzi
ARCHITETTO
Via Badin, n° 36 – 37029 San Pietro in Cariano (VR)
Tel.0456801828 Fax 0456801828
e-mail: info@architetturavalpolicella.it

Premessa

1. 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. : TMM DVD 67D15 B296D
(persona fisica- società- impresa- ente)

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
(persona fisica- società- impresa- ente)

2. UBICAZIONE DELL'INTERVENTO:

Località La Stella – frazione Arbizzano di Negrar, VR
NCT Sezione Unica – Foglio 48, Mappali 461 - 526 - 536 - 686 - 688 – 690, 680 parte.

3. TIPOLOGIA DELL'OPERA E/O DELL'INTERVENTO:

Trattasi di Piano Urbanistico Attuativo per la realizzazione di una nuova lottizzazione residenziale.

4. OPERA CORRELATA A:

- ❑ edificio
- ❑ area di pertinenza o intorno dell'edificio
- ✓ lotto di terreno
- ❑ strade, corsi d'acqua
- ❑ territorio aperto

5. CARATTERE DELL'INTERVENTO:

- ✓ permanente
- ❑ fisso
- ❑ rimovibile

6.a DESTINAZIONE D'USO del manufatto esistente o dell'area interessata (se edificio o area di pertinenza)

- ✓ residenziale
- ❑ ricettiva/turistica
- ❑ industriale/artigianale
- ❑ agricolo
- ❑ commerciale/direzionale
- ❑ area per istruzione;

6.b USO ATTUALE DEL SUOLO (se lotto di terreno)

- ✓ urbano

michelegiacopuzzi
ARCHITETTO
Via Badin, n° 36 – 37029 San Pietro in Cariano (VR)
Tel.0456801828 Fax 0456801828
e-mail: info@architetturavalpolicella.it

- ❑ agricolo
- ❑ boscato naturale
- ❑ non coltivato
- ❑ altro .....;

7. CONTESTO PAESAGGISTICO DELL'INTERVENTO E/O DELL'OPERA:

- ❑ sistemi naturalistici (biotopi, riserve, parchi naturali, boschi);
- ❑ sistemi insediativi storici (centri storici, edifici storici diffusi);
- ❑ paesaggi agrari (assetti culturali tipici, sistemi tipologici rurali quali cascine, masserie, baite, ecc.);
- ❑ tessiture territoriali storiche (centuriazioni, viabilità storica);
- ❑ sistemi tipologici di forte caratterizzazione locale e sovralocale (sistema delle cascine a corte chiusa, sistema delle ville, uso sistematico della pietra, o del legno, o del laterizio a vista, ambiti a cromatismo prevalente);
- ❑ percorsi panoramici o ad ambiti di percezione da punti o percorsi panoramici;
- ❑ ambiti a forte valenza simbolica (in rapporto visivo diretto con luoghi celebrati dalla devozione popolare, dalle guide turistiche, dalle rappresentazioni pittoriche o letterarie).
- ✓ Insediamento residenziale

8. MORFOLOGIA DEL CONTESTO PAESAGGISTICO:

- ❑ costa (bassa/alta)
- ❑ ambito lacustre/vallivo
- ✓ pianura versante(collinare/montano)
- ❑ altopiano/promontorio
- ❑ piana valliva (montana/collinare)
- ❑ terrazzamento crinale

9.a ESTREMI DEL PROVVEDIMENTO MINISTERIALE O REGIONALE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO DEL VINCOLO PER IMMOBILI O AREE DICHIARATE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO (art. 136 - 141 - 157 Dlgs 42/04):

D.M. 23.05.1957 – intero territorio comunale. Dichiarazione di notevole interesse pubblico della zona della Valpolicella, sita nell'ambito dei comuni di Fumane, Marano, Negrar, Sant'Ambrogio di Valpolicella, Sant'Anna d'Alfaedo e San Pietro In Cariano. Veniva riconosciuto che la zona predetta, oltre a formare un quadro naturale di non comune bellezza panoramica, con le sue ville e parchi famosi, con le chiese romaniche, con le sue quattrocentesche case coloniche e con il verde dei vigneti ed oliveti, che copre per intero la parte collinare della valle, costituisce un'insieme di grande valore estetico e tradizionale per la spontanea fusione dell'opera della natura con quella dell'uomo.

❑ ***9.b PRESENZA DI AREE TUTELATE PER LEGGE (art. 142 del Dlgs 42/04):***

territori costieri; territori contermini ai laghi; fiumi, corsi d'acqua; montagne sup. 1200/1600 m; ghiacciai e circhi glaciali; parchi e riserve; territori coperti da foreste e boschi (certificato Catastale) ; università agrarie e usi civici; zone umide; vulcani; zone di interesse archeologico. (Galasso – solo comuni interessati):

Finalità e criteri

La presente relazione paesaggistica correda l'istanza di autorizzazione paesaggistica congiuntamente al progetto dell'intervento ai sensi dell'art. 1 del DPCM 12.12.2005 e riporta l'analisi e lo studio che ha preceduto la progettazione dell'intervento proposto con la documentazione tecnica allegata.

michelegiacopuzzi
ARCHITETTO
Via Badin, n° 36 – 37029 San Pietro in Cariano (VR)
Tel.0456801828 Fax 0456801828
e-mail: info@architetturavalpolicella.it

E' impostata in modo da costituire per l'Amministrazione competente la base di riferimento essenziale per la verifica degli interventi ai sensi dell'art. 146, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio" e permette di accertare la conformità dell'intervento con le esigenze di salvaguardia del paesaggio ed in particolare della:

- compatibilità rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- congruità con i criteri di gestione dell'immobile o dell'area;
- coerenza con gli obiettivi di qualità paesaggistica.

La relazione paesaggistica unitamente alla documentazione tecnica allegata contiene e specifica: lo stato dei luoghi (contesto paesaggistico e area di intervento) prima dell'esecuzione delle opere previste, le caratteristiche progettuali dell'intervento, nonché rappresenta nel modo più chiaro ed esaustivo possibile lo stato dei luoghi dopo l'intervento. Essa comprende tutti quegli elementi necessari alla verifica degli aspetti preannunciati con specifica considerazione dei valori paesaggistici. A tal fine, ai sensi dell'art. 146, commi 4 e 5 del Codice, quale parte integrante della presente relazione, è allegata la seguente documentazione che evidenzia:

- ❑ lo stato attuale del bene paesaggistico interessato;
- ❑ gli elementi di valore paesaggistico in esso presenti, nonché le eventuali presenze di beni culturali tutelati dalla parte II del Codice;
- ❑ gli impatti sul paesaggio delle trasformazioni proposte;
- ❑ gli elementi di mitigazione e compensazione necessari,

Documentazione tecnica.

La documentazione tecnica allegata contiene ed evidenzia:

A) elaborati di analisi dello stato attuale:

- ❑ descrizione attraverso estratti cartografici dei caratteri paesaggistici, del contesto paesaggistico e dell'area di intervento: configurazioni e caratteri geomorfologici:

michelegiacopuzzi
ARCHITETTO
Via Badin, n° 36 – 37029 San Pietro in Cariano (VR)
Tel.0456801828 Fax 0456801828
e-mail: info@architetturavalpolicella.it

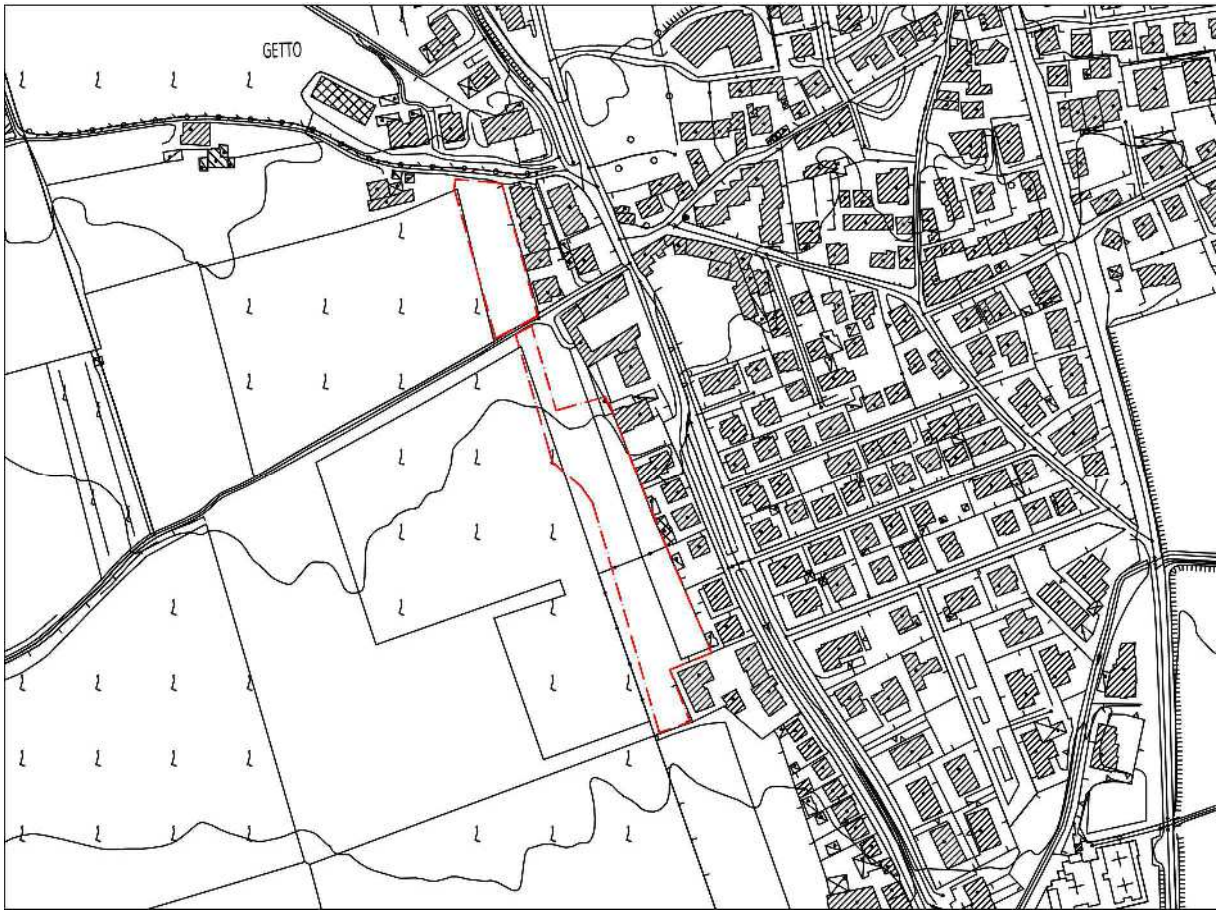
INQUADRAMENTO DELL'AREA DI INTERVENTO:

Estratto di mappa catastale scala 1:2000

michelegiacopuzzi
ARCHITETTO
Via Badin, n° 36 – 37029 San Pietro in Cariano (VR)
Tel.0456801828 Fax 0456801828
e-mail: info@architetturavalpolicella.it

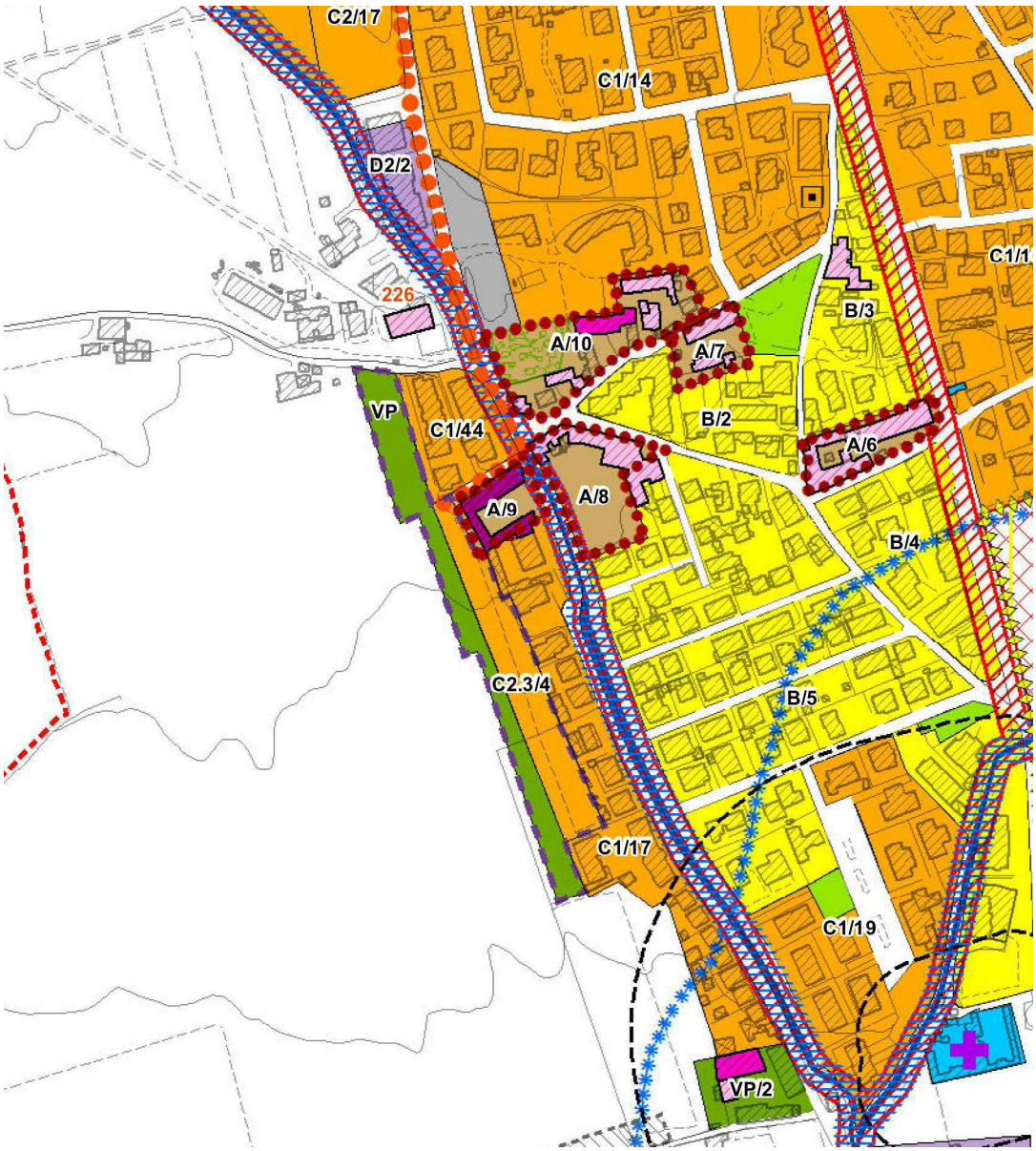
Estratto C.T.R.

Scala 1/5000



michelegiacopuzzi
ARCHITETTO
Via Badin, n° 36 – 37029 San Pietro in Cariano (VR)
Tel.0456801828 Fax 0456801828
e-mail: info@architetturavalpolicella.it

Estratto di P.I. variante n.3 Scala 1/2000



michelegiacopuzzi
ARCHITETTO
Via Badin, n° 36 – 37029 San Pietro in Cariano (VR)
Tel.0456801828 Fax 0456801828
e-mail: info@architetturavalpolicella.it

DESCRIZIONE DEL LUOGO:

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. Attualmente 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.

- ❑ sintesi delle principali vicende storiche:
- ❑ documentazione cartografica di inquadramento riportante sinteticamente le fondamentali rilevazioni paesaggistiche, evidenziante le relazioni funzionali, visive, simboliche tra gli elementi e i principali caratteri di degrado eventualmente presenti:
- ❑ indicazione e analisi dei livelli di tutela operanti:

  a) nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento considerata, rilevabili dagli strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale e da ogni fonte normativa, regolamentare e provvedimentale:

  b) indicazione della presenza di beni culturali tutelati ai sensi della Parte seconda del Codice dei beni culturali e del paesaggio (beni monumentali):

- ❑ Rappresentazione fotografica dello stato attuale dell'area d'intervento e del contesto paesaggistico, ripresi da luoghi di normale accessibilità e da punti e percorsi panoramici, dai quali sia possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del territorio: .....

Si riportano di seguito, tramite riprese fotografiche, delle viste di dettaglio dell'area di intervento da punti dai quali è possibile cogliere con completezza le fisionomie fondamentali del contesto paesaggistico.

michelegiacopuzzi
ARCHITETTO
architetturavalpolicella.it
Via Badin, n° 36 – 37029 San Pietro in Cariano (VR)
Tel.0456801828 Fax 0456801828
e-mail: info@architetturavalpolicella.it

Ripresa con coni ottici:

michelegiacopuzzi
ARCHITETTO
Via Badin, n° 36 – 37029 San Pietro in Cariano (VR)
Tel.0456801828 Fax 0456801828
e-mail: info@architetturavalpolicella.it

Foto nr. 1

Foto nr. 2

michelegiacopuzzi
ARCHITETTO
Via Badin, n° 36 – 37029 San Pietro in Cariano (VR)
Tel.0456801828 Fax 0456801828
e-mail: info@architetturavalpolicella.it

Foto nr. 3

Foto nr. 4

michelegiacopuzzi
ARCHITETTO
Via Badin, n° 36 – 37029 San Pietro in Cariano (VR)
Tel.0456801828 Fax 0456801828
e-mail: info@architetturavalpolicella.it

Foto nr.5

Foto nr.6

michelegiacopuzzi
ARCHITETTO
Via Badin, n° 36 – 37029 San Pietro in Cariano (VR)
Tel.0456801828 Fax 0456801828
e-mail: info@architetturavalpolicella.it

Foto nr.7

Foto nr.8

michelegiacopuzzi
ARCHITETTO
Via Badin, n° 36 – 37029 San Pietro in Cariano (VR)
Tel.0456801828 Fax 0456801828
e-mail: info@architetturavalpolicella.it

Considerato che gli interventi si riferiscono a:

struttura edilizia o il lotto sul quale si interviene è inserito in una cortina edilizia;

edifici, manufatti o lotti inseriti in uno spazio pubblico (piazze, slarghi, ecc.);

edifici, manufatti o lotti inseriti in un margine urbano verso il territorio aperto,

viene prodotta:

una rappresentazione dei prospetti e degli skylines estesa anche agli edifici contermini, per un'area più o meno ampia, secondo le principali prospettive visuali da cui l'intervento è visibile.

Considerato che gli interventi si riferiscono a:

edifici, manufatti o lotti collocati in punti di particolare visibilità (pendio, lungo fiume, ecc.)

viene prodotto:

studio e analisi dei colori, dei materiali esistenti e prevalenti dalle zone più visibili, documentata con fotografie e soluzioni adatte al loro inserimento sia nel contesto paesaggistico sia nell'area di intervento.

Considerato che gli interventi si riferiscono a:

edifici e manufatti esistenti

viene prodotto:
lo stato di fatto con allegata documentazione storica relativa al singolo edificio o manufatto.

B) elaborati di progetto:

gli elaborati di progetto comprendono:

1. inquadramento dell'area e dell'intervento/i: planimetria generale quotata su base topografica carta tecnica regionale CTR o ortofoto, nelle scale: 1:10.000, 1:5000, 1:2000, 1: ....., *il maggior dettaglio e/o il rapporto di scala inferiore viene prodotto in relazione alla dimensione delle opere per meglio consentire l'individuazione dell'area dell'intervento e la descrizione delle opere da eseguire (tipologia, destinazione, dimensionamento) e permettere un'analisi più dettagliata;*

2. area di intervento:
   a) planimetria dell'intera area (scala 1:200, o 1:500, ...) con l'individuazione delle opere di progetto in sovrapposizione allo stato di fatto, rappresentate con le coloriture convenzionali (rosso nuova costruzione, giallo demolizione). Sono anche rappresentate le parti identificate, per le quali sono previste soluzioni progettuali che garantiscono continuità paesistica con il contesto;

michelegiacopuzzi
ARCHITETTO
Via Badin, n° 36 – 37029 San Pietro in Cariano (VR)
Tel.0456801828 Fax 0456801828
e-mail: info@architetturavalpolicella.it

b) sezioni dell'intera area in scala 1:200, 1:500, ... estesa anche all'intorno, con rappresentazione delle strutture edilizie esistenti, delle opere previste (edifici e sistemazioni esterne) e degli assetti vegetazionali e morfologici in scala 1:2000, 1:500, 1:200, con indicazione di scavi e riporti e la quantificazione in una tabella riassuntiva dei relativi valori volumetrici;

3. opere in progetto:

a) piante e sezioni quotate degli interventi di progetto, rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali, nonché l'indicazione di scavi e riporti, in scala 1:100;

b) prospetti dell'opera prevista, estesa anche al contesto con l'individuazione delle volumetrie esistenti e delle parti non edificate, rappresentati anche per sovrapposizione dello stato di fatto e di progetto con le coloriture convenzionali, con indicazione di materiali, colori, tecniche costruttive (con eventuali particolari architettonici);

c) testo di accompagnamento con la motivazione delle scelte progettuali in coerenza con gli obiettivi di conservazione e/o valorizzazione e/o riqualificazione paesaggistica, in riferimento alle caratteristiche del paesaggio nel quale si inseriscono le opere previste, alle misure di tutela ed alle indicazioni della pianificazione paesaggistica ai diversi livelli, con esplicitazione delle ragioni del linguaggio architettonico adottato e motivate con il riferimento alla tradizione locale e/o alle esperienza dell'architettura contemporanea.

Valutazione di compatibilità paesaggistica.

Al fine di permettere una valutazione di compatibilità paesaggistica e adeguatezza delle soluzioni nei riguardi del contesto paesaggistico è stata presentata anche:

1. una simulazione dettagliata dello stato dei luoghi che si verifica con la realizzazione del progetto, mediante foto modellazione reale che comprende (rendering computerizzato o manuale), un adeguato intorno dell'area di intervento, che è stato desunto dal rapporto di intervisibilità esistente. Considerato che l'intervento consiste nella:

- ❑ sostituzione edilizia
- ✓ nuova costruzione
- ❑ ampliamento

la documentazione dimostra, attraverso elaborazioni fotografiche commentate gli effetti dell'inserimento nel contesto paesaggistico e nell'area di intervento e l'adeguatezza delle soluzioni, basandosi su criteri di congruità paesaggistica (forme, rapporti volumetrici, colori, materiali).

2. gli effetti delle trasformazioni dal punto di vista paesaggistico, dirette e indotte, reversibili e irreversibili, a breve e medio termine, nell'area di intervento e nel contesto paesaggistico sia in fase di cantiere che a regime sono i seguenti.

michelegiacopuzzi
ARCHITETTO
Via Badin, n° 36 – 37029 San Pietro in Cariano (VR)
Tel.0456801828 Fax 0456801828
e-mail: info@architetturavalpolicella.it

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO:

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.
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 individuatigli 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.

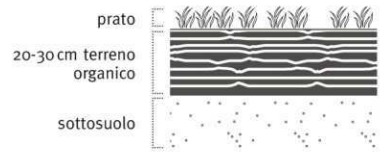
CESSIONI

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:

michelegiacopuzzi
ARCHITETTO
Via Badin, n° 36 – 37029 San Pietro in Cariano (VR)
Tel.0456801828 Fax 0456801828
e-mail: info@architetturavalpolicella.it

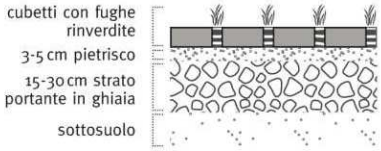
Prati

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 a10 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.

michelegiacopuzzi
ARCHITETTO
Via Badin, n° 36 – 37029 San Pietro in Cariano (VR)
Tel.0456801828 Fax 0456801828
e-mail: info@architetturavalpolicella.it

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 PE/DD40 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 anzichè 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.

Negli elaborati grafici, sono state rappresentate le distribuzioni delle reti, divise per enti e le posizioni dei nuovi contatori a servizio del complesso residenziale in progetto. Tra le opere di urbanizzazione primaria è prevista inoltre la prosecuzione della linea di pubblica illuminazione, lungo la strada di lottizzazione, con il posizionamento di nuovi lampioni come poc'anzi descritto.

michelegiacopuzzi
ARCHITETTO
Via Badin, n° 36 – 37029 San Pietro in Cariano (VR)
Tel.0456801828 Fax 0456801828
e-mail: info@architetturavalpolicella.it

FOTOINSERIMENTO

Prima

Dopo

michelegiacopuzzi
ARCHITETTO
Via Badin, n° 36 – 37029 San Pietro in Cariano (VR)
Tel.0456801828 Fax 0456801828
e-mail: info@architetturavalpolicella.it

Prima

Dopo

michelegiacopuzzi
ARCHITETTO
Via Badin, n° 36 – 37029 San Pietro in Cariano (VR)
Tel.0456801828 Fax 0456801828
e-mail: info@architetturavalpolicella.it

Prima

Dopo

michelegiacopuzzi
ARCHITETTO
Via Badin, n° 36 – 37029 San Pietro in Cariano (VR)
Tel.0456801828 Fax 0456801828
e-mail: info@architetturavalpolicella.it

Prima

Dopo

michelegiacopuzzi
ARCHITETTO
Via Badin, n° 36 – 37029 San Pietro in Cariano (VR)
Tel.0456801828 Fax 0456801828
e-mail: info@architetturavalpolicella.it

CONCLUSIONI

In base alle valutazioni sopra esposte e in relazione ai documenti allegati, si ritiene di aver progettato un intervento che tiene in considerazione l' inserimento e l'integrazione nel contesto ambientale, ma non necessariamente il suo posizionamento nel contesto stesso.
L'obbiettivo è di non sovrapporre semplicemente l'intervento in modo acritico e banale nell'insieme di natura e spazio che nel tempo ha prodotto il tipico paesaggio ma di considerare il progetto tale da produrre i minimi effetti e problemi di compatibilità paesaggistica.

Viste le analisi del sito, la proposta progettuale, si può concludere che l'intervento in esame incide in maniera adeguata rispetto alle caratteristiche territoriali della zona e dell'intorno.

Si considera perciò l'intervento:

- compatibile rispetto ai valori paesaggistici riconosciuti dal vincolo;
- congruo con i criteri di gestione dell'immobile;
- coerente con gli obiettivi di qualità paesaggistica in quanto è di dimensioni ridotte;
- è costruito con materiali locali e tradizionali.

Visto e considerato il contesto in cui si operae l'entità delle opere da eseguire non si ritengono necessarie opere sostanziali di mitigazione. Sono comunque state adottate soluzioni basate sull'utilizzo di finiture, materiali e tecniche costruttive simili a quelle degli edifici circostanti.