

CONTENUTI DEL PRONTUARIO

Il presente prontuario per la mitigazione ambientale contiene una relazione descrittiva sui potenziali impatti derivanti dall'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo, sulle azioni introdotte in sede progettuale per conseguire le mitigazioni/compensazioni e sugli accorgimenti per ridurre gli impatti nel territorio circostante. È redatto ai sensi della legge Regionale Veneto 11/2004 e in ottemperanza a quanto riportato negli articoli 19 e 20 della medesima riguardanti le previsioni insediative e lo sviluppo urbanistico dell'ambito in oggetto; è inoltre parte integrante della documentazione necessaria allegata all'istanza di PUA. Per le disposizioni e le indicazioni relative agli interventi da attuare all'interno dei singoli lotti si rimanda alle NTA del PUA. È da intendersi che le prescrizioni e gli indirizzi contenuti nel Prontuario devono essere recepiti in sede di progettazione del singolo intervento edilizio, anche se non esplicitamente riportati all'interno del presente documento.

CATEGORIE E MODALITA' OPERATIVE

Le indicazioni proposte nel presente Prontuario costituiscono la "migliore pratica" o "migliore prassi" e raccolgono le esperienze più significative relativamente ai contesti a cui si riferiscono. Essa costituisce supporto per la corretta progettazione urbanistica ed edilizia, conforme alle disposizioni Comunali.

CARATTERI GENERALI DEI PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

Nel rispetto della vigente disciplina urbanistica dettata dal Piano degli Interventi, un Piano Urbanistico Attuativo deve perseguire i seguenti criteri generali:

la composizione urbanistico/edilizia dell'area di intervento dovrà essere concepita e inserita armonicamente nell'ambiente e nel paesaggio circostanti;

la nuova rete viaria dovrà essere razionalmente inserita nella maglia stradale esistente e dovrà tenere conto delle indicazioni fornite dal Piano degli Interventi;

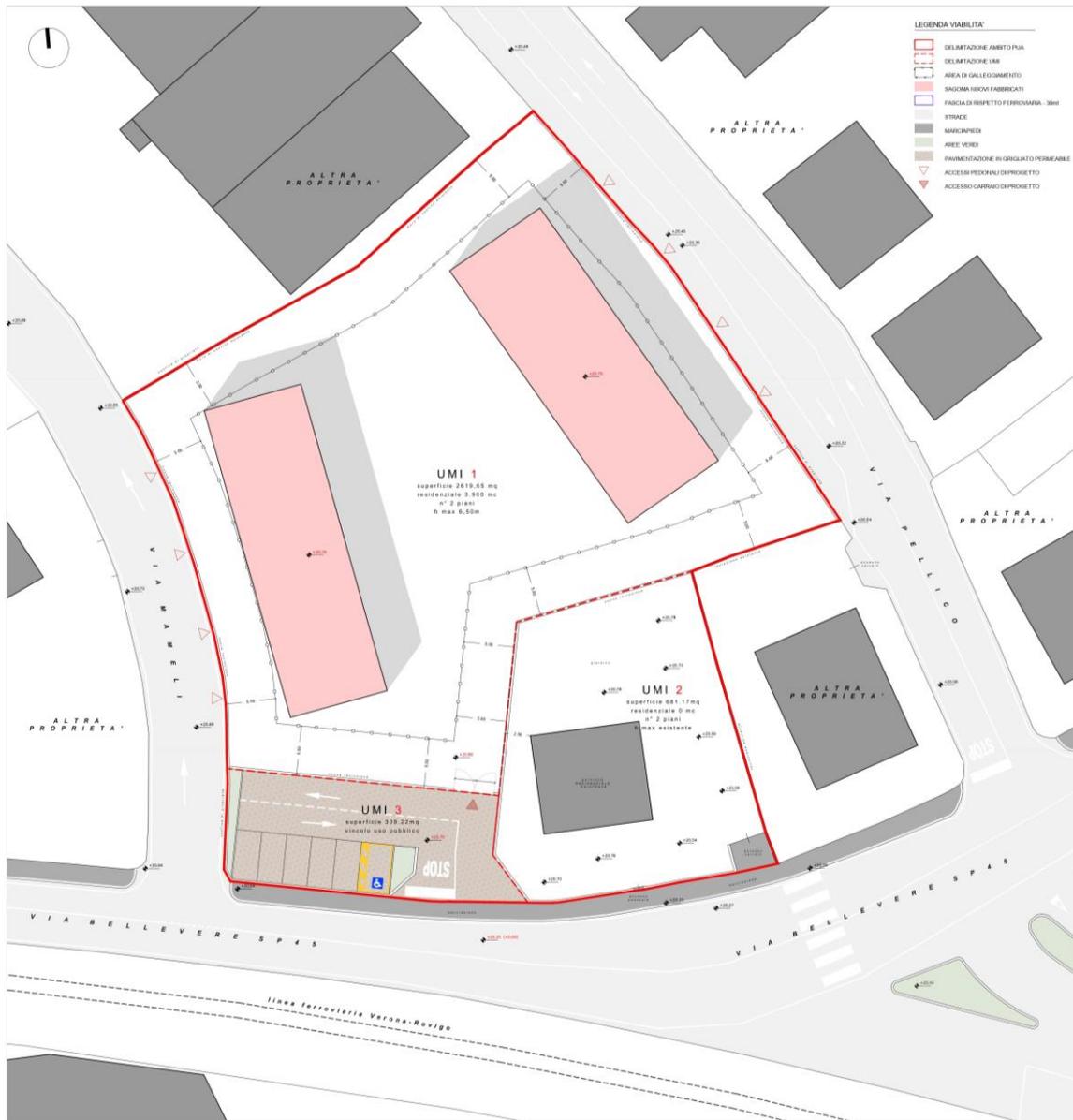
ATTUAZIONE DEL PUA

L'area oggetto del presente PUA è caratterizzata da un ex insediamento industriale, attualmente dismesso, e da un lotto residenziale costituito da una villa con piscina, che affaccia sulla strada provinciale SP45. Nei dintorni dell'area oggetto di intervento si trova un urbanizzato altamente eterogeneo, costituito prevalentemente da edifici residenziali a due piani e da corpi di fabbrica a vocazione industriale/artigianali, alcuni dei quali attualmente in uso, altri dismessi. Due elementi dello spazio antropizzato caratterizzano l'area: la presenza dei binari ferroviari della linea Verona-Ostiglia a Sud, in parallelo al tracciato della strada provinciale numero 45. L'altro elemento è costituito dal parcheggio e dal polo fieristico comunale. Di seguito si ripropone una vista aerofotogrammetrica dall'alto.



L'area oggetto di PUA è di 3.610,04 mq ed è situata a sud del centro del paese. L'area presenta già tutte le dotazioni infrastrutturali di un'area urbanizzata, anche se datate. Gli elementi vegetazionali sono costituiti da giardini privati, e dal filare alberato posto a Sud a delimitazione dell'area a parcheggio del polo fieristico. Sul marciapiede posto a Sud dell'area, lungo via Bellevere (Strada provinciale 45) si trova un tratto di pista ciclabile/pedonale a raso rispetto alla pavimentazione stradale in asfalto, costituita da elementi autobloccanti; è presente inoltre l'illuminazione pubblica lungo la strada provinciale.

La soluzione progettuale risulta essere coerente con le indicazioni e le tematiche dell'area circostante. Il progetto prevede la suddivisione dell'area in tre lotti. Il lotto 1 (U.M.I. 1) di 2.619,65 mq, la più estesa del PUA, prevede la realizzazione di 3.900 mc a destinazione d'uso residenziale. Il lotto 2 (U.M.I. 2) di 681,17 mq prevede il mantenimento dell'edificio residenziale esistente e nessun ampliamento volumetrico. Il lotto 3 (U.M.I. 3) di 309,22 mq, lungo via Bellevere, è un lotto privo di cubatura, destinato ad area parcheggio ed ingresso al futuro complesso residenziale, che sarà caratterizzato da un vincolo ad uso pubblico (VEDI TAVOLA 5).



IL PROGETTO E IL TERRITORIO

Il paesaggio urbano in cui si colloca l'area di progetto e le caratteristiche ambientali che la circondano dimostrano quanto sia delicato il contesto in cui viene ad inserirsi il presente progetto. L'obiettivo è quello di integrare il nuovo all'esistente e di migliorare sensibilmente la qualità architettonica dell'area, ad oggi compromessa dagli edifici in stato di abbandono. I potenziali impatti che gravano sul sistema naturalistico ambientale sono riassunti dai punti seguenti:

- implementazione del carico urbanistico presente e del traffico veicolare;

- modifica dell'andamento del suolo e conseguentemente del sistema di circolazione dell'acqua piovana;

- diminuzione della permeabilità complessiva dell'area;

aumento della pressione acustica;
aumento della richiesta energetica per le nuove utenze.

TUTELA DELL'AMBIENTE

La tutela dell'ambiente avviene attraverso azioni progettuali che mirano alla conservazione unitaria del sistema edificato-territorio. Ciò avviene considerando i manufatti: opera pubblica e nuova edificazione come beni di valore paesaggistico che si misurano con il territorio circostante in un rapporto funzionale e relazionale. A tale scopo il progetto sviluppa le occasioni di fruizione della nuova area a parcheggio, che per aumentare la capacità di filtrazione dell'area alle acque meteoriche, si presenta pavimentata con un sistema in autobloccanti drenanti; lungo l'area a parcheggio, delimitata da un muretto di recinzione, si trovano due vasche verdi ad aiuola con essenze autoctone.

AZIONI PROGETTUALI DI TUTELA DELL'AMBIENTE

Premesso che può sembrare riduttivo parlare di semplice mitigazione e compensazione nel caso dell'intervento in oggetto, dove il verde pubblico e privato risulta in percentuale superiore o uguale rispetto al costruito, si elencano di seguito le scelte progettuali in chiave di mitigazione/compensazione. Per prima cosa l'eliminazione dell'edificio industriale dismesso ed il mantenimento del fabbricato residenziale lungo la strada provinciale, operano una ricucitura con il tessuto urbano esistente.

Le azioni progettuali sono volte a dare una risposta ai seguenti temi: la mitigazione intesa nella sua accezione più ampia come insieme di misure atte non tanto a mascherare o nascondere quanto a sedimentare il legame tra l'insediamento di progetto e le aree limitrofe; la viabilità nel suo intrecciare i diversi flussi; il trattamento delle acque che riguarda il rapporto tra le modifiche del suolo e l'allontanamento delle acque piovane; l'impatto acustico, l'inquinamento luminoso ed elettromagnetico; l'efficienza energetica, alla luce della normativa vigente, per ridurre l'impatto delle nuove "macchine abitate" sul territorio.

COMPENSAZIONE

Il sistema rappresentato dagli edifici esistenti costituisce un forte elemento degradante del territorio; la rimodellazione delle volumetrie consente una più ordinata gestione dei flussi all'interno dell'area, con due conseguenti affacci lungo le direttrici laterali (via Silvio Pellico e via Goffredo Mameli) e un accesso attrezzato da via Belvedere SP 45.

MITIGAZIONE

Al centro di una progettazione urbanistica integrata vi è l'esigenza di prevedere adeguate forme di mitigazione al fine di armonizzare l'intervento all'esistente ed uniformarlo. La scelta di inserire elementi vegetali allo scopo di schermare polveri e inquinamento acustico proveniente dalla Strada Provinciale 45 viene assolta all'interno dei singoli lotti; d'altra parte, nel lotto 2 (U.M.I. 2) si trovano attualmente siepi e alberature filtranti, che verranno in buona parte mantenuti. L'area del lotto 3 (U.M.I. 3), invece, per consentire la sicurezza alla viabilità in ingresso ed in uscita dall'area verso la Strada Provinciale 45, non presenta vegetazione filtrante alta ma aiuole basse verdi, per consentire comunque una necessaria permeabilità dell'area. La funzione di tampone può essere favorevolmente sfruttata anche per salvaguardare i futuri edifici da un degrado più rapido.

VIABILITA'

La viabilità presente all'interno del Lotto 2 (U.M.I. 2), di proprietà privata ma con vincolo d'uso pubblico, è molto semplice: consente le manovre necessarie al parcheggio negli stalli auto, e permette l'ingresso e l'uscita in corrispondenza di via Bellevere. Nei parcheggi è presente anche uno stallo per persone disabili. L'area, essendo prevalentemente in piano, non presenta barriere architettoniche sia per quanto riguarda l'accesso al Lotto 1, sia per quanto riguarda la fruizione dell'attuale pista ciclabile/pedonale lungo la Strada Provinciale 45.

TRATTAMENTO DELLE ACQUE

La modifica della morfologia del terreno rende cruciale la risoluzione dell'allontanamento delle acque meteoriche tramite un adeguato sistema di smaltimento; sistemi che negli ultimi anni sono messi a dura prova in periodi di tempo molto limitati, nei quali si verificano forti precipitazioni. Considerando l'andamento altimetrico della lottizzazione, e considerando che la quota di riferimento della strada è posizionata in prossimità del futuro accesso carraio alla lottizzazione, la soluzione progettuale prevede una modellazione del terreno capace di confluire i flussi di acque meteoriche da smaltire al centro dell'area di manovra posizionata nel Lotto 2 (U.M.I. 2). Il progetto prevede la realizzazione di una pavimentazione drenante che favorisce la dispersione nel terreno.

In sede di progettazione dei singoli interventi edilizi, relativi agli altri lotti, devono essere considerati i seguenti criteri: ridurre per quanto possibile le aree impermeabili (esempio concentrando le nuove volumetrie, contenendo la larghezza dei passaggi pedonali, adottando sistemi localizzati di infiltrazione per lo smaltimento delle acque dei pluviali); salvaguardare la parte non edificata lasciando a verde (superficie drenante naturale) quanto più area possibile, eventualmente vincolando specifici volumi alla conservazione o integrazione delle capacità perse di invaso idrico; limitare al massimo le aree completamente impermeabili ed a forte pendenza come i tetti, favorendo tetti verdi e sistemi di copertura meno inclinati e dotati di una certa, anche residua, capacità di invaso; impiegare dispositivi di accumulo delle acque meteoriche per usi domestici non potabili (impianti, giardini, orti).

Verona, 26-06-2022

Il tecnico incaricato

