

COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO - PROVINCIA DI VERONA

COMMITTENTE

SOCIETA' AGRICOLA IL GELSO SRL

Piano Urbanistico Attuativo

RELATIVAMENTE LA REALIZZAZIONE DI UNA LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE E
COMMERCIALE DENOMINATA "IL GELSO" IN VIA GIROLAMO GOTTARDI:
ACCORDO PUBBLICO PRIVATO DEL 24-05-2017

I PROGETTISTI

I PROPRIETARI

ARCH. FEDERICO SIGNORELLI

SOCIETA' AGRICOLA IL GELSO SRL

ING. PAOLO DE BENI

spazio per i tibri enti

Disegnato da: SF Controllato da: SZ Approvato da: SF Rif. CAD: Cartiglio_CL_PUA.dwg

aggiornamenti



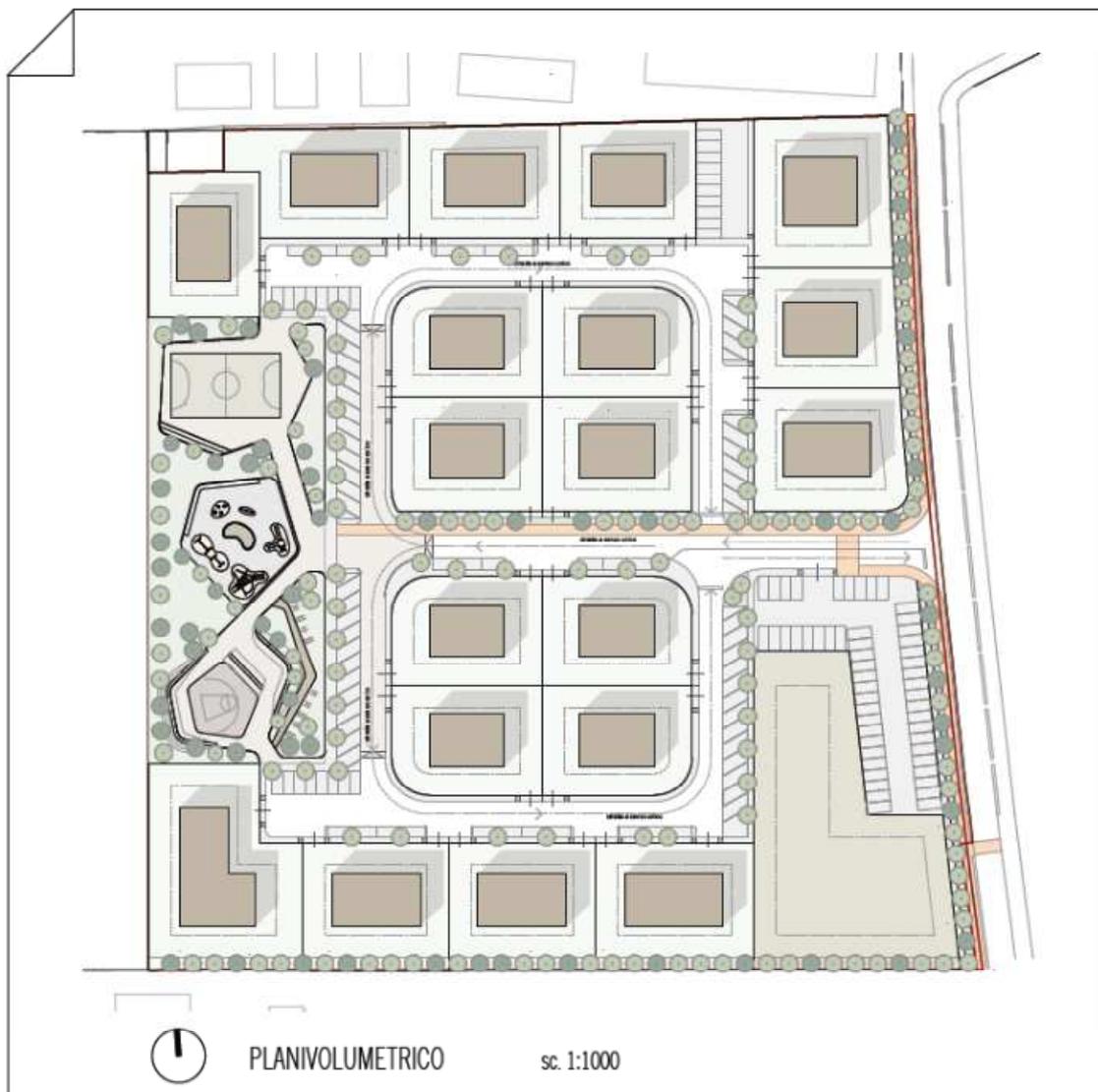
committente COSTRUZIONI MEZZANI LUCIANO SRL		incarico C1415 PUA MEZZANI		cod.commissa C1415	
formato A1	data 21/07/2017	elaborato RELAZIONE TECNICA		num. elab. PD02-REV2	

CIRCLELAB architecture and engineering group società tra professionisti in forma cooperativa
Viale Stazione 31 Peschiera del Garda (VR), 37019 – tel 045/7552954 fax 045/6409549
<http://www.circlelab.it> email:info@circlelab.it PEC:circlelab@legalmail.it



Peschiera del Garda (VR) Lì, 01 feb 2018

**RELAZIONE TECNICA P.U.A LOTTIZZAZIONE DENOMINATA "IL GELSO" –
PROPONENTE SOCIETA' AGRICOLA IL GELSO S.R.L.**



1. CARATTERI GENERALI DELL'INTERVENTO

L'intervento in programma riguarda il progetto per la realizzazione di una lottizzazione residenziale e commerciale in via G. Gottardi a Valeggio sul Mincio. La proprietà è della **SOCIETA' AGRICOLA IL GELSO S.R.L.**, con sede in Valeggio sul Mincio (VR), Via Circonvallazione Sud n. 8.

Il progetto si sviluppa a seguito della manifestazione di interesse n° 133, accolta e approvata con il secondo piano degli interventi approvato con la delibera del consiglio comunale n. 13 del 10.04.2017 e con il conseguente accordo di pianificazione e convenzione urbanistica ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4, della l.r. n. 11/2004 relativo al secondo piano degli interventi, sottoscritto in data 24 maggio 2017-07-1 e registrato a Verona il 26/05/2017 con il n. 11262.

Si allega qui di seguito la scheda di manifestazione di interesse n° 133 relativa al progetto in questione con le seguenti volumetrie di progetto:

- 1) Volume residenziale 23.000 mc
- 2) Volume commerciale mc 5000, massima superficie commerciale realizzabile mq 1800

ATO

1

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N° 133

PROT.: 18113 13/10/2015 MEZZANI COSTRUZIONI SRL

g 34 mapp 1759 RESIDENTE IN

LOCALITA'

VIA G. GOTTARDI

SINTESI DEI CONTENUTI DELLA RICHIESTA

NUOVA ZONA RESIDENZIALE

Inserimento nuova area residenziale mediante accordo PP (mq 34.432 con 28.000 mc) in via Gottardi

SUPERFICIE AREA INTERESSATA MQ: 34432 VOLUME ESISTENTE MC:

NUOVO VOLUME RICHIESTO VOLUME RESID MC: 23000 VOLUME NON RESIDENZIALE: 5000

VOLUME ESISTENTE DA TRASFORMARE IN RESIDENZIALE: IN ALTRA DESTINAZIONE:

ESAME TECNICO**ACCOLTA**

MODALITA' DI	INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	<input type="checkbox"/>	ANNESSO RUSTICO NON FUNZIONALE	<input type="checkbox"/>
ATTUAZIONE	PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	<input checked="" type="checkbox"/>	MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE	<input type="checkbox"/>
	ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO	<input checked="" type="checkbox"/>	MODIFICA NORMATIVA	<input type="checkbox"/>

VERIFICA ASSOGGETTABILITA' VAS VERIFICA ASSOGGETTABILITA' VINCA COMPENSAZIONE AMBIENTALE

La richiesta è compatibile con il PAT, ma l'area è classificata dal PTCP come zona di connessione naturalistica pertanto la trasformazione deve trovare compensazione per non alterare l'indice ecologico ai sensi dell'articolo 71 delle NTO.

L'area viene individuata come C2e soggetta ad accordo e i parametri sono quelli riportati nelle NTO escluso l'indice che è 0,8 mc/mq.

Deve essere prevista la cessione e realizzazione delle superfici da destinare a standard primario e secondario senza possibilità di monetizzazione.

Il contributo straordinario è quello calcolato nella presente scheda che sarà in parte monetizzato e in parte compensato con la cessione e

realizzazione di una ulteriore area a verde pubblico, oltre a quelle derivanti dallo standard, della superficie di 1000 mq.

Nell'ambito del PUA e del relativo accordo verranno meglio definite la distribuzione e la localizzazione delle aree pubbliche.

INTERVENTO CONSENTITO

VOLUME RESIDENZIALE MC 23000 INDICE DI EDIFICABILITA' MASSIMO PREVISTO MC/MQ: 0,8

SUP. COMMERCIALE SUP. TURISTICO VOLUME ALTRA CREDITO EDILIZIO mc/mq:

MQ RICETTIVA MQ: DESTINAZIONE MC

1800 ABITANTI TEORICI (VOL/150) 153,33

VOLUME PER IL QUALE E' CONSENTITO IL CAMBIO D'USO IN RESIDENZIALE MC:

CONTRIBUTO STRAORDINARIO art. 16 DPR 380/01

NON SOGGETTO AL CONTRIBUTO STRAORDINARIO ■

VOLUME NUOVO mc: 27545 vedi nota al parere tecnico.

CONTRIBUTO =30€/mc € 826.350,00

CAMBIO D'USO, CREDITO EDILIZIO, CAMBIO GRADO DI PROTEZIONE mc:

CONTRIBUTO =20€/mc

CONTRIBUTO AREA:

2. AMBITO D' INTERVENTO e DESTINAZIONE URBANISTICA

Le aree interessate dall'intervento sarebbero le seguenti:

Foglio 34 del Comune di Valeggio sul Mincio, mappale n. 1786, di mq. 34.273 catastali, e reali 34.300 mq.

Foglio 34 del Comune di Valeggio sul Mincio, mappale n. 1785, di mq. 119 catastali.

Foglio 34 del Comune di Valeggio sul Mincio, mappale n. 1784, di mq. 38 catastali.

Per una superficie complessiva d'ambito teorica di mq 34.457.

In realtà poiché la società "Agricola Il Gelso s.r.l." nella fase di approvazione del PI ha venduto a privati i mappali 1785, 1784 di mq 157 per uso a verde privato, i proponenti hanno scelto di modificare il perimetro d'ambito, escludendo dal PUA i mappali sopra citati, rispettando comunque la norma che prevede variazioni inferiori del 10% del perimetro/superficie. (vedi tav PDO9-REV2).

La superficie interessata dal PUA sarà soltanto quella del mappale n. 1786, di mq. 34.273 catastali, e reali 34.300 mq. Nell'attribuzione del volume residenziale si è tenuto conto dell'esclusione dei due piccoli mappali detraendo in proporzione alla superficie la volumetria teorica spettante ai mappali 119 e 38.

Pertanto la volumetria residenziale del PUA non sarà di 23.000 mc ma bensì di mc 22.895.

L'area su cui si sviluppa l'insediamento urbanistico è classificata in zona C2e residenziale e commerciale con le seguenti caratteristiche.

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "IL GELSO" zto C2e		
Volume massimo residenziale ammesso	Mc.	23000
Superficie massima commerciale	Mq	1800
Massima superficie copribile	%	25
Numero massimo dei piani abitabili	N°	2
Altezza massima dei fabbricati	Mt.	7,50
Distanza minima dalla strada pubblica	Mt.	5,00
Distanza minima dai confini	Mt.	5,00
Distanza minima dai fabbricati	Mt.	10,00
Destinazioni superfici scoperte a colture o giardini (minimo)	%	80
Destinazioni superfici scoperte a passaggi pavimentati (massimo)	%	20

3. VINCOLI

Le aree interessate dall'intervento rientrano nel PATI, in particolare nella "carta delle trasformabilità", nelle linee preferenziali di sviluppo residenziale.

Per tali aree **non insiste** il vincolo paesaggistico: "Beni Paesistici di cui al D.Lgs. 42/2004, Rif. Legislativo: Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.

In attuazione alla prescrizione degli art. 47, 48 e 50 del PTCP in merito agli elementi della rete 77/93 ecologica, si dovranno adottare idonee misure di mitigazione/compensazione visiva/acustica e atmosferica secondo la metodologia di compensazione della CO2. Tale metodologia prevede di compensare in parte la CO2 emessa nella fase di gestione dell'insediamento con un'idonea quantificazione di aree alberate (boschi, filari etc.).

In sede di progetto dovranno essere previste essenze compatibili con la specifica area d'intervento, la sistemazione del "verde" dovrà essere evidenziata mediante uno specifico elaborato e dovrà essere effettuato il calcolo della CO2 assimilata. L'Ufficio Tecnico Comunale avrà l'onere di valutare la congruità delle scelte proposte.

Nel caso di aree assoggettate a PUA o altro strumento attuativo, l'indice di Riequilibrio Ecologico è calcolato nella misura di 1 albero ogni 10 mq di area impermeabilizzata (intesa come superficie coperta degli edifici massima ammissibile) con un minimo 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone. Qualora la piantumazione prescritta non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interamente interessato da alberature, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile.

Dai calcoli del PUA è previsto che in ogni lotto residenziale siano messi a dimora dai privati almeno 6 alberi, in particolare sono previsti 20 lotti x 6 alberi pari a un totale 120 alberi; mentre nel lotto commerciale dovranno essere piantumati dai privati almeno 20 alberi. Il numero di alberi sarà riportato anche sui singoli permessi di Costruire.

In totale i privati dovranno piantumare 140 alberi. Nel PUA a carico del lottizzante sono previsti invece 194 alberi, per un totale di 334 alberi piantati rispetto ai 603 richiesti; pertanto il proponente dovrà monetizzare 269 alberi al prezzo previsto di € 44,08 al albero.

4. CALCOLO DEGLI STANDARD E VOLUMETRIE DI PROGETTO

Nella tabella successiva sono riepilogati gli standard richiesti dal PUA.

Gli standard secondo la previsione del P.I dovrebbero essere calcolati su 23.000 mc residenziali edificabili, e su 5.000 mc commerciali pari a 1666 mq commerciali realizzabili.

CALCOLO STANDARD

PUA N. 1 MC 28000

SUPERFICIE AMBITO MQ 34.273 (sup. catastale) MQ 34300 (sup. reale)

- VOLUME RESIDENZIALE MC 23.000

- VOLUME COMMERCIALE (5000/h 3.00 = MQ 1.666 sup. commerciale)

PER CALCOLO ABITANTI TEORICI RESIDENZIALE 150 MC/AB (comma 8 art. 31 L.R. n. 11/2004)

ABITANTI TEORICI RESIDENZIALE (MC 23.000/ 150MC/AB =153,33 → 153)

CALCOLO DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI "PARTE RESIDENZIALE" (MQ 30,5 PER REGOLAMENTO DI VALEGGIO)

PARCHEGGIO 12 MQ/AB X 153 AB = MQ 1836

VERDE 5 MQ/AB X 153 AB = MQ 765

STANDARD SECONDARI DA CEDERE O MONETIZZARE 13,5 MQ/AB X 153 AB = MQ 2065

CALCOLO DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI "PARTE COMMERCIALE" (MQ 100 OGNI 100 DI SUP. LORDA PAVIMENTO)

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE IN PROGETTO NEL PUA N. 1 → MQ 1666

PARCHEGGIO 100% DELLA SUP. LORDA PAVIMENTO (MQ 1666) = MQ 1666

PARCO URBANO RICHIESTO DAL COMUNE

PUA	MQ
VERDE PRIMARIO RESIDENZIALE	765
STANDARD SECONDARIO RESIDENZIALE	2065

CONTRIBUTO STRAORDINARIO	1000
	3830

PARCHEGGIO RICHIESTO

PARCHEGGIO RESIDENZIALE	1836
PARCHEGGIO COMMERCIALE	1666
	3502

Nella scheda della manifestazione di interesse n° 133 è previsto un contributo straordinario per la realizzazione del verde pubblico di ulteriori 1000 mq che rientrano nell'accordo di pianificazione sottoscritto in data 24 maggio 2017-07-1 e registrato a Verona 1 il 26/05/2017 al n. 11262.

Nella tabella successiva sono riepilogati gli standard previsti e soddisfatti dal PUA, si veda la tavola PD09 calcolo degli standars.

Parcheggi

PARCHEGGI	MQ	
1	1371	
2	275	
3	41	
4	55	
5	593	
6	571	
7	55	
8	41	
9	365	
10	83	
11	110	
12	94	
TOT	3654	>3502

Verde

VERDE	MQ	
1	4080	
2	72	
3	179	
4	128	
TOT	4459	>3830

- volume RESIDENZIALE consentito mc 23.000
- superficie COMMERCIALE realizzabile consentito MQ 1666
- superficie fondiaria in ZTO. C2e Residenziale di Espansione
mq. 17.443 (proprietà private)
- superficie fondiaria in ZTO. C2e Commerciale
mq. 2.357 (proprietà private)

- superficie strade, marciapiedi e spazi ciclo-pedonali

ad uso pubblico mq. 6.290 (in cessione)

- superficie verde pubblico attrezzato

mq 4.459 (in cessione)

- superficie parcheggi pubblici

mq 3.654 (in cessione)

- superficie cabine enel

mq 97 (in cessione)

- **totale superficie aree in cessione**

mq 14.500 (in cessione)

segue tabella dati delle superfici fondiarie con relativa cubatura:

LOTTE, INDICE FONDIARIO, VOLUMI

LOTTE	MQ	i.f	VOLUME	SUP. COP. 25%
1	1041	1,3126	1366,38	260,25
2	956	1,3126	1254,81	239
3	959	1,3126	1258,75	239,75
4	940	1,3126	1233,81	235
5	525	1,3126	689,09	131,25
6	835	1,3126	1095,99	208,75
7	835	1,3126	1095,99	208,75
8	834	1,3126	1094,68	208,5
9	834	1,3126	1094,68	208,5
10	949	1,3126	1245,62	237,25
11	884	1,3126	1160,30	221
12	882	1,3126	1157,68	220,5
13	888	1,3126	1165,55	222
14	834	1,3126	1094,68	208,5
15	834	1,3126	1094,68	208,5
16	945	1,3126	1240,37	236,25
17	824	1,3126	1081,55	206
18	877	1,3126	1151,12	219,25
19	932	1,3126	1223,31	233
20	835	1,3126	1095,99	208,75
	17443		22895	4360,75
(comm.) 21	2357		5000	1666
	19800			
		TOTALE SUPERFICIE COPERTA		6026,75 MQ

5. ANALISI DEL CONTESTO

L'area in oggetto si trova a Valeggio sul Mincio in via G. Gottardi, direzione Mantova, in un'area compresa fra la fine dell'abitato residenziale e la zona artigianale. Confina con il complesso commerciale "Il Serraglio" e sul lato opposto di Via Gottardi con la lottizzazione residenziale recentemente costruita: "Borgo San Francesco". L'area è servita dalla strada di accesso al paese proveniente dal lato Sud. Sul lato opposto alla nuova lottizzazione in progetto è inserita una ciclabile, che verrà raddoppiata con la nuova lottizzazione.

L'area, seppur incuneata fra insediamenti residenziali ed artigianali già costruiti, oggi risulta completamente agricola con campi a frutteto coperti da frammenti di vegetazione sparsa a macchie. Non sono presenti corti rurali o edifici di pregio, l'unico insediamento sul lato opposto è rappresentato da una casa colonica con caratteristiche rurali di scarso valore architettonico.



Foto dell'area da via G. Gottardi.



Foto dell'area da via Ragazzi del 99.

6. IL PROGETTO

La strategia principale perseguita nel progetto è quella di costruire un nuovo quartiere residenziale immerso nel verde, un *“quartiere giardino”*. Il grande parco urbano di 4000 mq funziona da fulcro per l'intera lottizzazione e diviene una sorta di quinta scenica per coloro che entrano nel nuovo quartiere. La strada di accesso affiancata dalla pista ciclabile è accompagnata da un filare di alberi che inquadrano il parco pubblico. L'ingresso al parco è agevolato da un'area sopraelevata a raso chiamata *“shared space”*, lo shared space è uno spazio condiviso in cui tutti possono circolare assieme e convivere: automobili, mezzi pubblici, biciclette e pedoni, niente semafori, niente strisce pedonali, circolazione a velocità ridottissima: la filosofia alla base dello shared space si pone come obiettivo il miglioramento della qualità della vita all'interno del quartiere, puntando a un modello tutto nuovo di mobilità urbana.



Il parco è diviso in quattro ambiti: uno spazio dedicato al gioco del basket delimitato da piste per lo skate, uno spazio ludico con giochi per bambini, un'area attrezzata per lo sport ed un campo da calcetto. Il tutto è contornato da prato e percorsi pedonali.

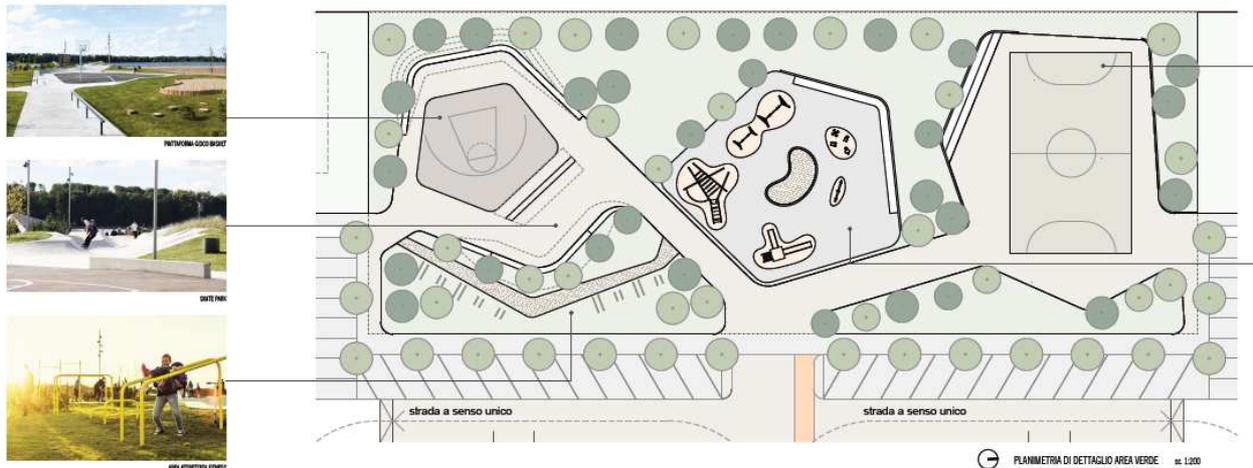
La viabilità del nuovo spazio urbano è organizzata con un viale centrale che si biforca attraverso due strade simmetriche a senso unico, formando un otto. La scelta dei due sensi unici condivisa con gli amministratori consente una maggiore sicurezza per i residenti e per gli utenti. I parcheggi sono distribuiti lungo tutte le strade in maniera uniforme, questo per evitare parcheggi non autorizzati e per consentire un comodo accesso alle abitazioni.

Quasi tutti i lotti sono dotati di doppio accesso carrai, questo perché sono pensati quasi sempre per la realizzazione di bifamigliari o quadrifamigliari.

Su tutto il lato sud della lottizzazione è prevista una fascia di verde alberato all'interno dei lotti dei privati per consentire una mitigazione tra il nuovo insediamento e la zona artigianale esistente.

Infine un'area di circa 2360 mq avrà una destinazione commerciale, sulla quale si potranno realizzare max 1666 mq commerciali. Questa si colloca all'ingresso della lottizzazione, in prossimità della zona artigianale, ed è dotata di parcheggi pertinenziali come previsti da normativa.

Le acque piovane saranno raccolte e convogliate verso il parco urbano che avrà uno strato per l'invaso delle acque posto ai margini del lotto in modo da modulare la portata di scarico finale.



7. ELEMENTI CARATTERIZZANTI IL PROGETTO DELLE AREE VERDI

La superficie interessata prevede la realizzazione di un ambito urbano completamente inserito nel verde che completa e integra in modo armonico il futuro sviluppo.

Le alberature autoctone o naturalizzate sono state scelte accuratamente dividendo il villaggio in più zone, ciascuna caratterizzata da varietà di alberature tra loro contrastanti, differenti esteticamente per colorazione, forma o periodo di fioritura.

Sul perimetro si trovano gruppi di alberature miste caducifoglie che creano zone d'ombra esteticamente gradevoli. Per quanto riguarda il viale d'ingresso ed i parcheggi è prevista un'alternanza di piante dalla forma colonnare, con la funzione di delimitare gli spazi e creare schermi visuali che sfruttano al meglio l'effetto prospettico pur mantenendo funzione d'ombra durante le ore più calde.

8. LA SCELTA DEI MATERIALI UTILIZZATI

Come accennato nei paragrafi precedenti, sarà posta una cura particolare alla scelta dei materiali da costruzione, alla loro provenienza, alla loro tracciabilità ed il metodo d'impiego in un'ottica deterministica verso un uso consapevole per il rispetto dell'ambiente.

9. I SOTTOSERVIZI

L'area oggetto d'intervento sarà raggiunta dalle principali reti di servizi pubblici.

In particolare:

a. rete gas

il fabbisogno di gas servirà ad alimentare le cucine e il riscaldamento delle abitazioni

b. rete idrica

il villaggio sarà alimentato dall'acquedotto pubblico. La stima dei consumi è stata effettuata sulla capacità massima di ospitalità del villaggio, corrispondente a circa 153 abitanti insediabili: in particolare ciò corrisponde una portata consumata media giornaliera di circa 9 mc/ora. In tale consumo è compreso il consumo potabile globale complessivo (uso alimentare, acqua calda, cucina ecc.), al netto dell'acqua destinata all'irrigazione delle aree verdi.

c. rete di scarico

le reti di scarico, separate tra acque nere e bianche, avranno come recapito finale rispettivamente la fognatura pubblica e alcuni pozzi perdenti con un'area di invaso nel parco pubblico.

d. rete energia elettrica

l'energia elettrica necessaria sarà consegnata dal Distributore ENEL in una cabina di ricezione in media tensione, che è stata predisposta e concordata a lato del piccolo parcheggio sul lato nord della lottizzazione. L'impegno di potenza preliminarmente calcolato di ogni singola unità abitativa sarà di 6,00 KW, per consentire l'alimentazione elettrica delle residenze.

10. ILLUMINAZIONE

L'illuminazione del quartiere sarà realizzata con corpi illuminanti a tecnologia led ed in rispetto dell'attuale Norma regionale in tema di inquinamento luminoso.

In particolare, l'illuminazione delle aree pubbliche (parcheggio pubblico e strade) saranno effettuate con corpi illuminanti in continuità, per marca e modello, a quanto in uso dal Comune.

11. VIDEO SORVEGLIANZA

E' prevista la realizzazione di un impianto di videosorveglianza all'ingresso della lottizzazione con riferimento alla delibera approvata del Regolamento di cui alla DCC n. 83 del 21.12.2017, allegato alla presente, che all'art. 5, c. 6 che recita: "Per tutti gli ambiti di nuova

urbanizzazione, residenziale e non, soggetti a PUA (Piani Urbanistici Attuativi) e per quelli soggetti a intervento diretto tramite PdC (Permesso di costruire) convenzionato o altro titolo edilizio, ove siano previste nuove strade classificate come pubbliche o come private a uso pubblico, è d'obbligo per il soggetto attuatore assumere le spese e gli oneri per realizzare un sistema di videosorveglianza compatibile con l'impianto comunale, che sorvegli l'ingresso e l'uscita della strada. "

12. COLONNINA DI RICARICA VEICOLI ELETTRICI

E' prevista la realizzazione di una colonnina di ricarica per veicoli elettrici posizionata nel parcheggio del commerciale per almeno due veicoli.

I Tecnici
