



Via Bon Brenzoni 13
37060 Mozzecane VR
T 045 6340448 F 045 6348854
Info@faccioligabrielli.com
www.faccioligabrielli.com

comune **Valeggio sul Mincio -
Verona**

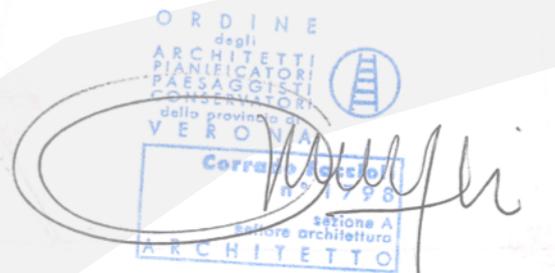
oggetto **Piano Urbanistico Attuativo denominato Le Coste
Via Santa Lucia - 37067 Valeggio sul Mincio - Verona**

proprietà **Bedoni Alberto e Maria Teresa
Via Sibari Verona VR Italia**

progettazione
e direzione lavori

Hermes Gabrielli Architetto
CF: GBR HMS 73L21 L949U

Corrado Faccioli Architetto
CF: FCC CRD 75H19 L949V



Titolo Tavola
Relazione tecnico illustrativa

A.02

Scala Disegno

Data: **18/04/18**

Note:

Relazione tecnica

Piano Urbanistico Attuativo Le Coste a Valeggio sul Mincio

Premessa

In data 29 giugno 2015 i signori Bedoni Alberto e Maria Teresa, proprietari di case, rustici e terreni situati nel comune di Valeggio Sul Mincio in località Le Coste a Santa Lucia dei Monti, presentano al comune di Valeggio Sul Mincio una Manifestazione di interesse per il recupero di volumetrie non più funzionali alla conduzione del fondo.

Nell'ottica di un recupero totale della corte Le Coste, i sig.ri Bedoni intendevano, all'epoca, alienare le case esistenti ed eventualmente recuperare la volumetria degli edifici con grado di protezione 4 per un totale di 1843 mc.

Visionata la domanda, il Comune, in data 14 gennaio 2017 prot. 724, richiede di integrare la documentazione allegando una relazione filologica e le motivazioni richieste per la variazione di grado di alcuni edifici. Le integrazioni verranno protocollate in data 29 gennaio 2016.

Successivamente, in sede di formazione dello strumento urbanistico denominato Piano degli Interventi, vengono concessi un totale di 1500 mc da recuperarsi nei terreni adiacenti tramite l'applicazione di un Piano Urbanistico Attuativo.

La Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 23 marzo 2017 stabilisce che la volumetria concessa ammonta definitivamente a 1500 mc da distribuirsi su un sedime indicativo, segnato con campitura rossa, al fine di preservare il nucleo rurale senza disperdere l'edificato con volumi sparsi per la campagna.

Condizione propedeutica all'ottenimento del volume, come indicato dalle schede di manifestazione di interesse n. 123, 124, 125, 126 e 127, è la demolizione degli edifici indicati nelle schede con campitura gialla.

Inquadramento generale

L'area di intervento è posizionata a Sud-Est della frazione di Santa Lucia ai monti (comune di Valeggio sul Mincio - VR); all'area si accede percorrendo la strada "Santa Lucia" in direzione sud (direzione Custoza di Villafranca di Verona) partendo dall'abitato della frazione.

L'area è posta in leggero pendio (direzione Sud/Est) e si presenta allo stato attuale



ortofoto

completamente libera grazie ad un recente intervento di pulizia del fondo da vitigni abbandonati e dagli arbusti.

I confini dell'area sono:

a Nord: terreno agricolo (stessa proprietà)

a Est : terreno agricolo (altra proprietà)

a Ovest: Via Santa Lucia

a Sud : Corte rurale "Le Coste"

Il contesto morfologico circostante all'area d'intervento è di tipo collinare caratterizzato da un'edilizia rurale diffusa e raggruppata in più o meno complesse corti rurali. Alcune di queste proprio come quella delle "Le Coste" presentano caratteristiche architettoniche di pregio e sono pertanto sottoposte a normative di protezione.

La frazione di Santa Lucia, a Nord dell'area di progetto, è sicuramente il contesto aggregativo più importante, essa dista circa 4 km dal capoluogo Valeggio ad una quota di 145 m sul livello del mare. La popolazione della frazione è di circa 160 abitanti.

L'area, presenta oltre ad una predominanza di attività agricole (per lo più coltivazione di viti) anche numerose attività ricettive (agriturismi) e ristorative.

il progetto di urbanizzazione

L'intervento prevede la realizzazione di una piccola lottizzazione residenziale in località Santa Lucia dei Monti a Valeggio sul Mincio che servirà 8 unità residenziali. Di queste 8 unità residenziali 2 sono riconducibili all'applicazione di un piano casa, 3 sono frutto della riconversione del volume dei rustici da demolire, e altri 3 sono case esistenti da ristrutturare.

Tutte le unità sono servite dalla nuova lottizzazione per quanto concerne sottoservizi e accessi carrai.

L'area di progetto orografia e morfologia dei luoghi

Il sito si presenta come un dolce declivio sulle colline moreniche nelle immediate vicinanze del piccolo borgo di Santa Lucia ai Monti. L'andamento dei terreni è caratterizzato da una sequenza di balze, modellate nel tempo, che degradano dal Monte Cocolo verso la corte Coste Fagioli. Tali balze servivano ad adeguare il terreno, in alcuni punti molto scosceso, alla coltivazione della vite. Attualmente l'area è stata ripulita dalle vecchie vigne e dalle sterpaglie accumulate negli ultimi anni.

La composizione del terreno è da considerarsi prettamente ghiaioso sabbioso e con uno strato di terreno vegetale di 40-50 cm di spessore.

La destinazione urbanistica da Piano degli Interventi

In relazione alla destinazione urbanistica, come accennato in premessa, l'area è stata oggetto di manifestazione di interesse per il recupero delle volumetrie. Attualmente i volumi saranno edificati entro l'ambito di Corte Rurale come da schedatura allegata (cfr allegato ...)

Parte del terreno dei 3 lotti a destinazione residenziali, ricavati dal recupero della volumetria, sarà ubicato in zona agricola.

L'area destinata alla lottizzazione ha una superficie complessiva di 6.778,70 mq, di cui 4.784 sono destinati ai 3 lotti. Ciascun lotto ha a disposizione 500 mc di volumetria disponibile oltre all'applicazione dell'art. 15, c. 3 lett. e) delle N.T.A.

Il dimensionamento degli standard

In merito al dimensionamento degli standard da destinare a parcheggi e verde pubblico rapportati agli abitanti insediabili si riporta la tabella per il calcolo della dotazione di superfici minime.

Superficie ambito di Piano Urbanistico Attuativo	6834,15	mq
Volume concesso in sede di manifestazione di interesse	1500	mc
Abitanti teorici insediabili 150 mc/ab	10	ab
Calcolo dotazioni minime a standard (mq 30,5 per regolamento di Valeggio)		
Parcheggio 12 mq/ab	120	mq
Verde 5 mq/ab	50	mq
Standard secondari da cedere o monetizzare 13,5 mq/ab	135	mq

L'impianto planimetrico

La strada di penetrazione dalla via pubblica, Via Santa Lucia, è sovrapposta all'antica strada di campagna che conduce attualmente ai rustici di corte Coste Faggiuoli. L'andamento è pressoché in piano e rettilineo come lo sarà nella soluzione di progetto proposta.

A circa 30 metri dall'intestazione con la strada comunale, sulla sinistra, troviamo la traversa che conduce ai due lotti più a monte della lottizzazione. La strada avrà uno dislivello complessivo di 70 cm rispetto alla strada principale.

Per quanto concerne le dotazioni di parcheggi è stato deciso di posizionarli in testa alle strade di progetto al fine di ripartire più equamente possibile tra le unità residenziali i posti auto.

In fondo alla strada di progetto principale è possibile eseguire l'inversione di marcia usufruendo di un ampio spazio di manovra.

La dotazione a verde della lottizzazione è disposta sul lato destro della strada principale, per una fascia di 2,00 ml di larghezza, e sul lato sinistro della traversa, per una larghezza di 1,00 ml.

Sulla principale saranno disposti filari di vigne alternate a rose canine. La soluzione proposta vuole appositamente ricordare la vocazione vitivinicola dei luoghi oltre a creare continuità con la tradizione contadina legata al territorio.

Tabella oneri a scomputo

opere di urbanizzazione	opere stradali	€	149.999,04
	sottoservizi	€	74.028,77
	impianti tecnologici	€	20.269,73
	opere a verde	€	5.977,74
totale opere di urbanizzazione		€	250.275,28

Materiali impiegati

Di seguito vengono rappresentati i materiali da impiegarsi per la realizzazione del manto stradale e i marciapiedi, per quanto riguarda i cordoli si adopereranno elementi prefabbricati in cls da abbinare alle tinte del manto stradale.



esempio di manto stradale



campionamento colori



cordolo stradale



campionamento colori



esempio di palo di illuminazione

Tipologie edilizie

Al fine di mantenere una coerenza compositiva architettonica le tipologie edilizie previste sono case unifamiliari e case bifamiliari

E' possibile l'accorpamento fra il lotto 4 - 5 e delle relative volumetrie nella coerenza di una progettazione che rispetti le tipologie sotto riportate.

Nella documentazione fotografica che segue, a titolo dimostrativo, vengono riportati esempi di progetti le cui caratteristiche formali, di materiali e di tipologia dovranno essere presi come riferimento per la progettazione architettonica definitiva delle nuove unità residenziali:



esempio 1



esempio 2



esempio 3



esempio 4



esempio 5



esempio 6

Specie arboree e arbustive

<i>specie arborea</i>	<i>caratteristiche</i>	
Ulmus minor - Olmo campestre	È un albero di media grandezza, potendo raggiungere altezze comprese tra i 20 e i 30 metri. Ha habitus deciduo. I fusti giovani presentano una corteccia liscia e di colore grigio scuro. Con l'età la corteccia tende a desquamare formando dei solchi più o meno profondi in direzione verticale o orizzontale, formando delle placchette quadrangolari. L'albero può raggiungere i 600 anni, è una pianta longeva e vigorosa.	
Quercus Robur - Farnia	La farnia è un albero dal portamento maestoso ed elegante, come pianta isolata si presenta con una chioma espansa, molto ampia e di forma globosa e irregolare, ma nei boschi la sua chioma assume un aspetto ovale allungato, con fusto alto e dritto. Raggiunge un'altezza che va dai 25 ai 40 m, eccezionalmente 50. Il fusto è dritto e robusto e alla base si allarga come per rafforzare la pianta; i rami con il passare del tempo divengono via via più massicci, nodosi e contorti.	
Acer Campestris - Acero campestre	È un albero caducifoglie di modeste dimensioni (può raggiungere i 18-20 metri di altezza come massimo), il fusto non molto alto, con tronco spesso contorto e ramificato; chioma rotondeggiante lassa. La corteccia è bruna e fessurata in placche rettangolari. I rami sono sottili e ricoperti da una peluria a differenza di quanto accade negli altri Aceri italiani.	
Carpinus Betulus - Carpino bianco	Il carpino bianco è un albero abbastanza longevo (circa 150 anni), di media altezza (15-20 m) con portamento dritto e chioma allungata. La corteccia si presenta sottile, liscia al tatto, di colore grigio, irregolare per il fusto scanalato e costolato. Le radici sono fascicolate e molto ramificate.	
<i>specie arbustiva</i>	<i>posa consigliata</i>	<i>foto</i>
Cornus Mas	altezza 60 - 80 cm in zolle	

Forsythia Intermedia	altezza 60 - 80 cm in zolle	
Viburnum Opulus flore	altezza 60 - 80 cm in zolle	
Amelanchier Ovalis	altezza 60 - 80 cm in zolle	
Cercis Siliquastrum	altezza 60 - 80 cm in zolle	
Crataegus Azerolus	altezza 60 - 80 cm in zolle	
Laurus Nobilis	altezza 60 - 80 cm in zolle	
Viburnum Lantana	altezza 60 - 80 cm in zolle	
Corylus avellana	altezza 60 - 80 cm in zolle	

Rete di smaltimento fognaria e acque meteoriche

Premessa

L'intervento prevede la realizzazione di una piccola lottizzazione residenziale in località Santa Lucia dei Monti a Valeggio sul Mincio.

Si prevede quindi la realizzazione di una strada interna destinata a servire un totale di 8 unità residenziali, in parte nuove costruzioni ed in parte edifici esistenti.

La rete fognaria di progetto si collegherà alla rete esistente su Via Santa Lucia, all'altezza del civico 1.

In ottemperanza alle indicazioni dell'ufficio tecnico comunale si specifica che le opere di urbanizzazione (strade, marciapiedi, aree a verde, sottoservizi ecc) rimarranno di proprietà della ditta lottizzante e dei lotti serviti, e saranno vincolate ad uso pubblico. Non saranno cedute al Comune di Valeggio, per tanto la realizzazione e la manutenzione delle stesse sarà a carico dei lottizzanti e dei comproprietari.

Schema planimetrico rete fognaria

La rete fognaria di progetto prevede la realizzazione di una dorsale che si dirama dalla condotta principale in strada comunale. Immediatamente nei pressi dell'imbocco alla nuova lottizzazione è presente un pozzetto di ispezione al quale sarà collegata la nuova fognatura, che si ricorda sarà a carico dei lottizzanti sia per la realizzazione che per la manutenzione.

La strada di lottizzazione ha al suo interno una traversa che porta a 2 lotti a monte. Sulla diramazione principale sono invece dislocati altri 3 lotti. Oltre ai lotti saranno serviti anche 3 rustici facenti parte della corte esistente che si attesta in fondo e a fianco della strada principale di progetto. Tutte le unità saranno a destinazione residenziale. Di seguito vengono specificate le volumetrie e gli abitanti teorici insediabili

Il pozzetto di ispezione in strada ha una profondità di 1,25 ml dal piano stradale. La tubazione esistente è in gres di diametro nominale di 250 mm.

	<i>descrizione</i>	<i>mc</i>	<i>abitanti teorici</i>	<i>utenze</i>
lotto 1	villa	388	3	1
lotto 2	villa	366	3	1
lotto 3	villa	500	3	2
lotto 4	villa	500	3	2
lotto 5	villa	500	3	2
lotto 6	rustico	\	3	1
lotto 7	rustico	\	3	1
lotto 8	rustico	\	3	1
totale		2254	24	11

Caratteristiche dei materiali impiegati

La rete di progetto prevede una dorsale realizzata con una tubazione di diam. 200 mm in PVC pesante per fognature per il primo tratto tra il pozzetto esistente e il pozzetto n. 2, gli altri due tratti saranno realizzati con un diametro di 160 mm.

La linea avrà la pendenza necessaria per convogliare i liquami nel pozzetto esistente su strada pubblica (via Santa Lucia). Lungo la linea saranno predisposti un totale di 4 pozzi di ispezione prefabbricati in calcestruzzo con fondo idraulico delle dimensioni di diametro 1000 mm. A tali pozzi saranno diramate le utenze domestiche inerenti gli scarichi.

Gli allacci saranno realizzati anch'essi in PVC con diametro della tubazione di 160 mm. All'interno di ogni lotto\proprietà saranno predisposti pozzetti di ispezione dotati di sifone Firenze.

Tutti i pozzetti di ispezione posizionati in strada saranno dotati di chiusini in ghisa sferoidale UNI-EN 124 D 400 diametro del foro a passo d'uomo cm 62.

Rete di smaltimento acque meteoriche

La rete di smaltimento delle acque meteoriche prevede la realizzazione di una linea di raccolta sotto il manto stradale dotata di pozzetti di ispezione collegati alle caditoie stradali. La superficie impermeabile della strada ammonta 1181 mq.

Il deflusso delle acque meteoriche avverrà in un apposito bacino di laminazione posto nella parte più bassa del perimetro dell'intervento urbanistico. Il volume complessivo da disperdere per infiltrazione nel terreno naturale è di 192 mc secondo le specifiche del Parere Tecnico sulle osservazioni pervenute del secondo Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio approvato con DCC n.13 del 20.03.2017 in vigore dal 11.05.2017.

Caratteristiche dei materiali impiegati

La linea principale sarà formata con una tubazione di diam. 200 mm in PVC pesante per fognature. I pozzetti di ispezione saranno anch'essi realizzati in calcestruzzo prefabbricato di dimensioni adeguate per la connessione di massimo 4 tubazioni per caditoie.

I pozzetti delle caditoie saranno di dimensioni 40x40 cm in calcestruzzo con griglia in ghisa secondo le norme UNI-EN 124 dim. 400x400 mm.

Gli stacchi saranno realizzati sempre con tubazioni in PVC ma di diametro 125 mm.

Rete di smaltimento acque meteoriche

La rete di smaltimento delle acque meteoriche prevede la realizzazione di una linea di raccolta sotto il manto stradale dotata di pozzetti di ispezione collegati alle caditoie stradali. La superficie impermeabile della strada ammonta 1181 mq.

Il deflusso delle acque meteoriche avverrà in un apposito bacino di laminazione posto nella parte più bassa del perimetro dell'intervento urbanistico. Il volume complessivo da disperdere per infiltrazione nel terreno naturale è di 192 mc secondo le specifiche del Parere Tecnico sulle osservazioni pervenute del secondo Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio approvato con DCC n.13 del 20.03.2017 in vigore dal 11.05.2017.

Caratteristiche dei materiali impiegati

La linea principale sarà formata con una tubazione di diam. 315/250 mm in PVC pesante per fognature. I pozzetti di ispezione saranno anch'essi realizzati in calcestruzzo prefabbricato di dimensioni adeguate per la connessione di massimo 4 tubazioni per caditoie.

I pozzetti delle caditoie saranno di dimensioni 40x40 cm in calcestruzzo con griglia in ghisa secondo le norme UNI-EN 124 dim. 400x400 mm.

Gli stacchi saranno realizzati sempre con tubazioni in PVC ma di diametro 125 mm.

Rete acquedotto

Per quanto concerne la rete acquedotto è richiesto ad AGS l'allacciamento per il tratto che porta dalla rete esistente su via Santa Lucia all'armadio contatori. Per la porzione interna, a carico del lottizzante, saranno predisposte le condutture dall'armadio contatori ai singoli lotti o utenze per un totale di 10 allacci.

Rete gas

Anche per la rete gas è stato richiesto alla società di gestione della rete, Gei Spa, l'allacciamento per il tratto che porta dalla rete esistente su via Santa Lucia all'armadio contatori. Per la porzione interna, a carico del lottizzante, saranno predisposte le condutture dall'armadio contatori ai singoli lotti o utenze per un totale di 10 allacci.

Rete Enel

La rete Enel è stata dimensionata secondo le indicazioni dei tecnici durante i sopralluoghi. Prevede la disposizione di dorsali lungo le strade di lottizzazione che collegano pozzetti in cls di dimensioni interne 80x80 cm. L'adduzione dalla rete esistente avverrà dai rustici esistenti di Col-rte Le Coste. Dai pozzetti nelle strade verranno poi estesi gli stacchi per i singoli lotti.

Rete Telecom

Im merito alla rete Telecom è stato predisposto il progetto secondo le indicazioni dell'ente. Analogamente al progetto della rete Enel si predisporranno dorsali e pozzetti di derivazione per gli stacchi ai lotti. La rete prevede la predisposizione di cavidotti per fibra ottica.

Elaborati grafici

Planimetria di lottizzazione



Indice

Premessa.....	1
Inquadramento generale.....	2
il progetto di urbanizzazione	3
L'area di progetto orografia e morfologia dei luoghi.....	3
La destinazione urbanistica da Piano degli Interventi.....	3
Il dimensionamento degli standard	3
L'impianto planimetrico.....	4
Tabella oneri a scomputo	4
Materiali impiegati	5
Tipologie edilizie.....	6
Specie arboree e arbustive	7
Rete di smaltimento fognaria e acque meteoriche.....	9
Premessa	9
Schema planimetrico rete fognaria.....	9
Caratteristiche dei materiali impiegati	10
Rete di smaltimento acque meteoriche.....	10
Caratteristiche dei materiali impiegati	10
Rete di smaltimento acque meteoriche.....	10
Caratteristiche dei materiali impiegati	11
Rete acquedotto.....	11
Rete gas	11
Rete Enel	11
Rete Telecom.....	11
Elaborati grafici.....	12
Indice.....	13