



Città di Varedo

COMUNE DI VAREDO

(Provincia di Monza e Brianza)

PIANO ATTUATIVO AREA DI TRASFORMAZIONE "B12" progetto definitivo



OGGETTO:

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROGETTO: A.T.P.

Geom. Silvio Barbieri
Arch. Flavio De Stasio
Arch. Marta Favagrossa

IL SINDACO :

Diego Marzorati

L'ASSESSORE ALLA PROGRAMMAZIONE DEL TERRITORIO:

Fabrizio Figini

IL RESPONSABILE DEL SETTORE:

Arch. Mirco Belle'

SCALA:

DATA:

TAVOLA:

A1

0. PREMESSA

1. DESCRIZIONE DEL CONTESTO

- 1.1 Localizzazione dell'intervento
- 1.2 Stato di fatto dell'area.
- 1.3 Consistenza dell'ambito di intervento
- 1.4 Disciplina urbanistica vigente.
- 1.5 Zonizzazione acustica del territorio Comunale

2. CRITERI ED OBIETTIVI URBANISTICO-MORFOLOGICI ADOTTATI

3. DESCRIZIONE MORFOLOGICO-TIPOLOGICA DELL'INSEDIAMENTO E SUE

RELAZIONI CON IL CONTESTO

- 3.1 Morfologia e tipologia dell'intervento. Relazioni con il contesto
- 3.2 Aspetti di natura paesistica connessi all'intervento in oggetto

4. ANALISI DEL LIVELLO DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DESCRIZIONE

DELLE OPERE DA REALIZZARE. STIMA DEI COSTI

- 4.1 Stato attuale delle urbanizzazioni primarie
- 4.2 Opere di urbanizzazione primaria di cui è prevista la realizzazione
- 4.4 Stima dei costi da sostenere per la esecuzione delle urbanizzazioni primarie

5. EVENTUALI NORME E PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

PREVISTI

0. PREMESSA

La Amministrazione Comunale di Varedo ha conferito l'incarico di redigere il Piano Attuativo ai sensi degli art. 12, 14 e 46 della L.R. n. 12 dell'11/03/2005, relativamente all'area di trasformazione "B12", ex lotto "2VA4 bis" del vigente P.G.T. all'Associazione Temporanea di Professionisti ATP:

- **Geom. Silvio Barbieri**, con Studio Professionale in Arquata Scrivia (AL), Via Roma, 122, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Alessandria al n. 2265;
- **Arch. Flavio De Stasio**, con Studio Professionale in Arquata Scrivia (AL), Via Filippo Spinola, 20, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Benevento al n. 514;
- **Arch. Marta Maria Favagrossa**, con Studio Professionale in Arquata Scrivia (AL), Via Roma, 138, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Benevento al n. 855.

L'Amministrazione Comunale si prefigge l'obiettivo di conseguire effetti di riqualificazione urbana della frazione Valera mediante un intervento che oltre a fornire spazi e strutture per la residenza assicuri la razionalizzazione del sistema viabile interno e gli accessi prevedendo, inoltre, la realizzazione di una rotatoria sull'incrocio tra Via Pastrengo e Via Brennero con la finalità di razionalizzare il traffico veicolare, specialmente quello pesante, dal centro di Varedo verso nord e viceversa. Inoltre l'intervento dovrà garantire ampia disponibilità di spazi a verde attrezzato ed un adeguato numero di parcheggi pubblici a servizio delle residenze.

Il Comune, aderendo a suo tempo, al Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare (CIMEP), aveva promosso, ai sensi e per gli effetti della Legge n. 167/62, il Piano di Zona Consortile per il lotto 2VA4/bis, approvato con D.G.R. n. V/7889 del 16 aprile 1991.

Si rammenta che detto Piano per l'Edilizia Economica e Popolare fu adottato dal C.I.M.E.P. (Consorzio Intercomunale Milanese per l'Edilizia Popolare) con Delibera n° 349 del 27.02.90, successivamente modificato con Delibera n° 1589 del 28.11.90 ed approvato con Delibera della Giunta Regionale della Lombardia n°7889 del 16.04.91.

Con delibera di adozione 15/2004 furono introdotte varianti al lotto 2VA4 del vigente Piano di Zona consortile.

Detto provvedimento di variante fu approvato con delibera 76/2004, esecutiva a termini di Legge.

Per effetto della approvazione di detta variante il lotto originariamente denominato 2VA4 veniva individuato come lotto 2VA4 bis.

Con deliberazione C.C. n° 32 del 15 luglio 2002, avente per oggetto "Linee guida della pianificazione urbanistica comunale", il Consiglio Comunale di Varedo ha approvato l'attuazione del Lotto in questione.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 13 dell' 8 febbraio 2006, il Comune di Varedo approvava l'avviso pubblico per la formazione di una graduatoria di operatori per l'assegnazione delle aree ricadenti nell'ambito del lotto 2 VA4/bis del Piano Consortile del C.I.M.E.P. La procedura si riferiva all'assegnazione di parte delle predette aree in diritto di superficie per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale convenzionata, come da progetto esecutivo approvato dal Comune di Varedo con deliberazione di Giunta Comunale n. 106 del 3 agosto 2005, nonché, da parte del C.I.M.E.P., con deliberazione del Consiglio Direttivo n. 99 del 6 settembre 2005.

Detta proposta, a sua volta, doveva articolarsi in funzione dei criteri di valutazione delle offerte e dei relativi punteggi, tra cui quello relativo all'impegno a cedere gratuitamente al Comune di Varedo una quota degli alloggi da realizzarsi nell'ambito dell'unità minima di intervento. secondo l'art. 13 dell'avviso, la convenzione da stipularsi con gli operatori avrebbe posto a loro carico, in funzione della volumetria assegnata, una serie di costi, tra cui quelli relativi alla redazione del progetto planovolumetrico e di quello esecutivo, nonché quelli di progettazione, esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione. Relativamente alle opere di urbanizzazione, i relativi oneri sarebbero stati quantificati al momento del rilascio del titolo abilitativo, scomputando da essi i costi di esecuzione diretta delle opere stesse.

Lo schema di convenzione, oltre a ribadire la previsione di assegnazione delle aree in diritto di superficie per la durata di 99 anni (al termine dei quali la proprietà degli edifici e le pertinenze dei medesimi sarebbe stata automaticamente acquisita al patrimonio dell'ente concedente), prevedeva il versamento del corrispettivo per la concessione del diritto di superficie, sulla base del costo medio di acquisizione delle aree relative all'intero lotto, in unico versamento, da effettuarsi prima della stipula dell'atto di convezione.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 58 del 26 aprile 2006 il Comune di Varedo approvava la graduatoria provvisoria della procedura, formulando altresì proposta al C.I.M.E.P. di assegnazione delle aree a favore dei soggetti selezionati, approvata in via definitiva con deliberazione di Giunta Comunale n. 12 del 5 febbraio 2007.

Successivamente, la maggior parte degli operatori assegnatari formulava richieste di modifica di talune delle condizioni motivate in relazione alle mutate condizioni economiche e strutturali del mercato.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 20 del 21 febbraio 2011, il Comune di Varedo ha dato mandato al C.I.M.E.P., "anche al fine di rientrare nei costi sostenuti in termini temporali compatibili con la procedura di scioglimento, di trattare direttamente i contenuti convenzionali con gli operatori assegnatari delle aree", indicando quali punti non negoziabili "che afferiscono agli interessi pubblici prevalenti a salvaguardia dell'intervento", la realizzazione delle opere di urbanizzazione secondo il progetto approvato con le determinazioni n. 16/2007 e n. 23/2009, la cessione degli alloggi al Comune in proprietà e in affitto secondo le misure risultanti dall'esito della gara e la rifusione al Comune delle spese sostenute.

Con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 1 dicembre 2011 il Comune di Varedo, preso atto del permanente stato di non attuazione del piano per via delle suddette criticità e ritenuta, a seguito di verifiche legali, la impossibilità di accogliere le istanze di modifica degli operatori, ha assunto un atto di indirizzo finalizzato alla verifica della permanenza delle condizioni per la realizzazione dell'intervento, e, in caso di esito negativo, alla eventuale revoca della procedura di assegnazione. Il Comune recepì il suddetto atto di indirizzo evitando il relativo procedimento con n. 151 del 12 dicembre 2011.

Vista la mancata adesione di tutti gli operatori invitati alla summenzionata richiesta ha precluso la possibilità di procedere con l'intervento, anche in relazione alla prevista gestione unitaria delle relative opere di urbanizzazione e il mutare delle condizioni economiche, sociali, territoriali e di mercato per la realizzazione del lotto 2VA4bis del Piano Consortile, e, in ragione del tempo decorso, l'Amministrazione del Comune di Varedo di poter comunque esprimere una rinnovata valutazione circa l'assetto e lo sviluppo urbanistico dell'area interessata dal lotto medesimo.

Nelle more di quanto sopra, con deliberazione dell'Assemblea Consortile del C.I.M.E.P. n. 14 del 23 febbraio 2010 è stata avviata la fase di scioglimento del Consorzio e l'apertura di una procedura di liquidazione.

Con riferimento all'art. 6 dello Statuto del C.I.M.E.P. che prevede "in caso di scioglimento del consorzio, le aree e gli immobili inclusi nel piano di zona consortile acquisiti dal Consorzio per il raggiungimento dei fini statutari, comprese le accessioni e le pertinenze, di cui il Consorzio risultasse ancora intestatario nei Registri Immobiliari alla data dello scioglimento, saranno attribuiti -salvi i diritti dei terzi- al Comune nel cui territorio sono ubicati, con subentro del Comune in luogo del Consorzio in tutti gli inerenti rapporti".

Il C.I.M.E.P. ha sollecitato la definizione urgente dei rapporti con il Comune di Varedo relativamente al lotto in oggetto, prospettando l'eventualità, nel caso di mancata sottoscrizione della convenzione di

assegnazione con gli operatori, del trasferimento delle aree in capo al Comune con contestuale rifusione al C.I.M.E.P. degli oneri sostenuti per l'acquisizione, ovvero, in via alternativa, dell'alienazione dei terreni stessi tramite asta, previo annullamento del relativo bando di assegnazione visto l'esito negativo del succitato invito rivolto dal Comune agli operatori in data 13 dicembre 2011, il Comune stesso, a fronte della esposizione debitoria verso il C.I.M.E.P., ha ritenuto che, vuoi per una migliore valorizzazione dell'area ai fini della sua alienazione, vuoi per una rinnovata diversa valutazione dell'assetto pianificatorio, procedere ad un variazione urbanistica che tenesse conto delle mutate situazioni di mercato e di sviluppo promuovendo la Variante Parziale al PGT definitivamente approvata con deliberazione di C.C. n. 19 del 19/05/2013. Detta Variante ha modificato la destinazione delle aree ricomprese nel Piano di Zona, per trasformarle, nel loro complesso, in un ambito subordinato a pianificazione attuativa per l'insediamento di edilizia residenziale libera e convenzionata e precisamente ricompresa fra gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano, stabilendone i parametri urbanistici alla scheda "Area B12 ex Lotto 2VA4bis".

1. DESCRIZIONE DEL CONTESTO.

1.1 - Localizzazione dell'intervento

L'area di interesse è localizzata nella periferia nord-est del territorio edificato di Varedo e più precisamente nel quartiere "Valera", adiacente al Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Grugnotorto-Villoresi che offre all'area e all'intero quartiere una rilevante opportunità di miglioramento della qualità dell'ambiente, di fruizione del verde anche mediante la previsione di percorsi ciclopedonali e di innalzamento del livello qualitativo degli spazi pubblici.

L'area di trasformazione "B12" confina:

- a nord con un insediamento produttivo esistente, con un terreno agricolo e con un area residenziale edificata in attuazione della prima fase del progetto esecutivo del Piano di Zona Consortile;
- ad ovest con un insediamento produttivo e con terreni agricoli;
- a sud con l'edificato della frazione Valera delimitato a nord da Via Pastrengo;
- ad est con l'edificato della frazione Valera.

L'area è attraversata da sud a nord da via Brennero e via Merano.

Via Longarone, via Aquileia e via Pastrengo la delimitano a nord e a sud.

Essa è caratterizzata da una forma irregolare e può considerarsi suddivisa in tre settori che si attestano sul lato nord di Via Pastrengo, e cioè sull'asse viario che costituisce il collegamento diretto con Varedo Centro.

Le vie Brennero e Merano invece sono il prolungamento degli assi sud-nord che legano l'area di progetto con il centro della frazione Valera.

I tre settori dianzi citati risultano separati fra loro da tre lotti interclusi, di cui due posti a sud ovest e a sud est e uno posto lungo il lato ovest lungo via Merano.

1.2 - Stato di fatto dell'area

La situazione attuale dell'area oggetto di studio è documentata mediante gli elaborati seguenti:

R1 - Inquadramento territoriale	scale varie
R2 - Inquadramento urbanistico	scale varie
R3 - Rilievo fotografico	scale varie

R4 - Rilievo planimetrico quotato	scala 1:500
R4.1 - Rete fognaria esistente	scala 1:1000
R4.2 - Rete idrica esistente	scala 1:1000
R4.3 - Rete gas esistente	scala 1:1000
R4.4 - Rete elettrica esistente	scala 1:1000
R4.5 - Rete teleriscaldamento esistente	scala 1:1000
R4.6 - Rete telecomunicazioni esistente	scala 1:1000

L'andamento dell'area è prevalentemente pianeggiante; sulla stessa non sono presenti corsi d'acqua né naturali né artificiali e non insistono aree boscate.

Il contesto è caratterizzato da una edificazione di tipo residenziale con fabbricati generalmente mono/bi famigliari a due o tre piani fuori terra, aventi carattere disomogeneo.

Sono inoltre presenti a confine insediamenti con destinazione produttiva artigianale e industriale; in particolare, lungo il confine sud sono stati rilevati edifici a destinazione mista, (residenziale, artigianale e commerciale).

Lungo via Merano sono presenti due capannoni a destinazione artigianale.

I lotti interclusi (a sud) presentano destinazione residenziale e sono occupati da fabbricati a due/tre piani.

Al confine sud est dell'area esiste un complesso residenziale con edifici di quattro piani.

L'intervento già realizzato nel Piano di Zona Consortile si connota per l'altezza degli edifici di 5/6 piani fuori terra.

In genere l'edificazione attuale appare frammentaria e disomogenea e il contesto scarsamente dotato di elementi di aggregazione quali spazi collettivi, strutture ricreative e commerciali di vicinato.

Il tessuto urbano si organizza secondo strade ortogonali tra loro che attraversano il territorio da sud a nord (collegamenti con la frazione Valera) e da est a ovest (collegamenti con Varedo centro).

I terreni posti ad ovest dell'area oggetto di studio sono gravati da servitù a causa dell'elettrodotto da 380 KVh a doppia linea che li attraversa da nord a sud.

Detti terreni sono pressoché totalmente inclusi nelle fasce di rispetto del conduttore elettrico.

1.3 - Consistenza dell'ambito di intervento

La superficie dell'ambito oggetto del presente studio è stata calcolata sulle mappe catastali. La somma dei mappali interessati ha rilevato una superficie territoriale pari a mq. 63.528, come riportato nella "scheda area di trasformazione B12 " del PGT.

Precisamente detta S.T. è costituita dalle seguenti particelle catastali:

Foglio 3 - mappali: 29-31-38-90-40-41-42-43-44-45-49-52-53-54-56-57-76;

Foglio 6 - mappali: 106-107-108-109-111-112-113;

Foglio 8 - mappali: 3-146-147-149-181-192-199-206-261-266-272-277-412-413-414-
415-416-417-418-419-420-421-422-423-424-426-428-429-430-431-
432-433-434-435-436-437-438-440-441-442-443-444-445-446-447-
448-449-450-451-452-453-454-455-456-457-458-459-460-461-463-
464-465-466-467-468-469-470-471-472-473-474-475-476-477-478-
479-486-487-488-489-490-491-492-493-494-495-496-497-499-500-
501-502-503-504-505-506-507-508-509;

Foglio 9 - mappali:146-147-150-151-152-153-154-155-156-157-158-159-160-161-162-
163-164-165-166-167-168-169-170.

1.4 - Disciplina urbanistica vigente

Il Comune di Varedo è dotato di un Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con D.C.C. n. 1 del 15-16/01/2010 vigente dal 07/07/2010 data di pubblicazione sul BURL n. 27 del 07/07/2010.

Successivamente alla sua entrata in vigore, detto PGT ha subito alcune varianti.

Precisamente :

- SUAP "Centro Servizi Monte Rosa" in variante al PGT (prima variante) approvato con delibera di C.C. n.30 del 05.05.2011 efficace dal 15.06.2011;
- PII "I TRE TIGLI" in variante al PGT (seconda variante) approvato con delibera di C.C. n.42 del 09.06.201. In data 18/09/2012 è stato emanato provvedimento sindacale di decadenza di detto PII e in data 26/09/2012 con D.C.C. n. 37 è stata formalizzata la presa d'atto del provvedimento;
- Variante al PGT finalizzata all'ampliamento del perimetro del PLIS Grugnotorto Villorosi (terza variante) approvata con delibera di C.C. n.18 del 19/06/2013 efficace

dal 11/09/2013;

- Variante al PGT modifica destinazione urbanistica dell'area corrispondente al Lotto 2VA4bis del Piano di Zona Consortile (quarta variante) approvato con deliberazione di C.C. n.19 del 19/06/2013 efficace dal 11/09/2013;

- Variante al PGT finalizzata alla modifica delle previsioni urbanistiche connesse all'area di trasformazione B7 adottato con deliberazione di C.C. n.25 del 25/07/2013;

- Variante al Piano Integrato d'Intervento denominato "Via Monte Bianco" avvio procedimento.

1.5 - Zonizzazione acustica del territorio Comunale

Il Comune di Varedo è dotato del Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale. In tale documento le aree incluse nel Piano Attuativo risultano, ai sensi del D.P.C.M. 14/11/97, pressochè totalmente classificate in "Zona III - Aree di tipo misto" (Rientrano in questa classe le aree urbane interessate da traffico veicolare locale o di attraversamento, con media densità di popolazione, con presenza di attività commerciali, uffici, con limitata presenza di attività artigianali e con assenza di attività industriali; aree rurali interessate da attività che impiegano macchine operatrici).

Solo parzialmente, il lotto accessibile dalle vie Goito e Custoza, è classificato in "Zona II - Aree destinate ad uso residenziale" (Rientrano in questa classe le aree urbane interessate prevalentemente da traffico veicolare locale, con bassa densità di popolazione, con limitata presenza di attività commerciali ed assenza di attività industriali ed artigianali).

Al presente P.A. è allegato apposito studio di "valutazione di clima acustico", al quale si rimanda per eventuali disposizioni particolari in materia.

2. CRITERI ED OBIETTIVI URBANISTICO-MORFOLOGICI ADOTTATI

La Amministrazione Comunale di Varedo considera obiettivo prioritario in conseguimento di un alto livello della qualità urbana; consegue che l'attuazione dell'area di trasformazione "B12" costituisce un'occasione importante di ridisegno di una parte della città.

Le previsioni progettuali sono rappresentate ed illustrate mediante i seguenti elaborati grafici con previsioni prescrittive:

A1 - Relazione illustrativa	
A2 - Computo metrico estimativo urbanizzazioni	
A3 - Norme tecniche di attuazione	
A4 - Relazione e studio geologico	
A5 - Valutazione di clima acustico	
A6 - Schema di Convenzione	
R1 - Inquadramento territoriale	scale varie
R2 - Inquadramento urbanistico	scale varie
R3 - Rilievo fotografico	scale varie
R4 - Rilievo planimetrico quotato	scala 1:500
R4.1 - Rete fognaria esistente	scala 1:1000
R4.2 - Rete idrica esistente	scala 1:1000
R4.3 - Rete gas esistente	scala 1:1000
R4.4 - Rete elettrica esistente	scala 1:1000
R4.5 - Rete teleriscaldamento esistente	scala 1:1000
R4.6 - Rete telecomunicazioni esistente	scala 1:1000
P1 - Planimetria prescrittiva	scale varie
P2 - Linee guida per la progettazione delle aree a servizi	scala 1:500
P2.1 - Rete fognaria progetto	scala 1:1000
P2.2 - Rete idrica progetto	scala 1:1000
P2.3 - Rete gas progetto	scala 1:1000
P2.4 - Rete elettrica progetto	scala 1:1000

P2.5 - Rete teleriscaldamento progetto	scala 1:1000
P2.6 - Rete telecomunicazioni esistente	scala 1:1000
P3 - Linee guida per la progettazione del verde	scale varie
P4 - Planimetria con principali sezioni e profili	scale varie
P5 - Planimetria indicativa autorimesse interrato e box	scala 1:500
P6 - Planovolumetrico e fotoinserimento	scale varie

Le norme tecniche cui si è fatto riferimento nella redazione del presente studio sono le NTA del PGT Documento di Piano, nonché le NTA del Piano delle Regole e le NTA del Piano dei Servizi approvate e vigenti.

La fruizione del sistema del verde ha previsto efficaci collegamenti ciclopedonali in prosecuzione di quelli già esistenti o in progetto nella frazione Valera e a nord verso il Parco Locale del Grugnotorto - Villorosi.

La concentrazione del verde pubblico attrezzato viene progettata in posizione baricentrica e unitaria rispetto all'area di intervento con lo scopo di costituire preziosa risorsa per le nuove residenze e contemporaneamente elemento di riequilibrio e riqualificazione del contesto urbano.

L'area ad ovest di Via Brennero non può essere utilizzata per realizzare parte dell'insediamento residenziale, essendo totalmente compromessa dal passaggio dell'elettrodotto che la rende inedificabile. Contestualmente detto sedime viene sfruttato per individuare parte delle aree pubbliche da reperire.

La porzione di lotto posto ad est di Via Merano, per il contesto che lo circonda, caratterizzato da edificato residenziale di tipo mono/bifamiliare, si predispone per insediamenti con altezze contenute quali villette bi/quadri familiari immerse in aree a verde privato.

Considerando che l'area in oggetto era interamente destinata ad Edilizia Economica e Popolare (Legge 18/04/1962 n°167 e successive modificazioni), l'Amministrazione in sede di Variante al PGT a ritenuto coerente destinare una quota parte del volume realizzabile pari al 20% ad edilizia convenzionata. A tal fine vengono progettate quattro palazzine, prospettanti, due su Via Merano e due su Via Aquileia, con tipologia costruttiva in linea con la pianificazione in atto realizzando edifici di dimensioni contenute, lontane dall'immaginario popolare, di buona qualità, circondati da verde e ben inseriti nel contesto residenziale che si va a pianificare.

3. DESCRIZIONE MORFOLOGICO-TIPOLOGICA DELL'INSEDIAMENTO E SUE RELAZIONI CON IL CONTESTO

3.1 - Morfologia e tipologia dell'intervento. Relazioni con il contesto

Il progetto si prefigge l'obiettivo di conseguire effetti di riqualificazione urbana della frazione Valera (settore nord), mediante un intervento che, oltre a fornire spazi e strutture per la residenza, assicuri la razionalizzazione del sistema dei percorsi ed inoltre garantisca la disponibilità di ampi spazi di verde attrezzato e di spazi adeguati per il parcheggio delle autovetture.

La fruizione del sistema del verde, garantita da efficaci collegamenti ciclo pedonali, tende a promuovere opportunità di integrazione del nuovo insediamento residenziale sia col nucleo antico di Varedo che con la frazione Valera.

Il progetto colloca le nuove aree verdi in posizione baricentrica rispetto all'area di intervento tale da costituire preziosa risorsa per le nuove residenze e contemporaneamente elemento di riequilibrio e riqualificazione dell'intero contesto urbano.

Occorre rilevare che il disegno del parco indica – oltre al verde, agli elementi di arredo, ai percorsi e alle aree di sosta di cui si prevede la realizzazione – anche alcune attrezzature sportive aventi carattere non competitivo; l'indicazione di dette attrezzature deve considerarsi quale mero suggerimento di utilizzo dell'area verde, non previsione cogente.

La previsione di collegamenti, sia ciclopedonali che veicolari, delle nuove aree verdi con quelle già esistenti – in particolare il Grugnotorto a nord e le aree pubbliche (scolastiche, sportive, per il tempo libero) a sud – mira in definitiva a potenziare e a rendere massimamente fruibile il sistema del verde.

Per la rilevante importanza assegnata al sistema del verde il progetto è corredato di un apposito elaborato - "Linee guida per la progettazione del verde" – indicante modalità prescrittive e criteri di progettazione delle aree verdi.

Dal punto di vista viabilistico il progetto si pone l'obiettivo del ridimensionamento dei flussi di traffico lungo le vie principali, anche mediante l'istituzione di misure di riduzione della velocità di scorrimento (dossi rialzati), la formazione di una rotonda collocata all'incrocio con via Brennero e la disponibilità di percorsi alternativi.

L'ubicazione dei nuovi accessi ai lotti residenziali ed ai parcheggi determinerà percorrenze del traffico veicolare con destinazione alle nuove residenze diluite lungo le vie poste al perimetro dell'insediamento.

Il progetto di intervento nell'area prevede la realizzazione di un complesso residenziale di qualità collocato in un contesto territoriale particolarmente qualificato sia sotto il profilo ambientale, che morfologico.

L'organizzazione planimetrica dell'area si articola in due distinti compendi: il primo è compreso tra le vie Pastrengo, Merano, Longarone e Brennero; il secondo ubicato tra via Merano (oltre i fabbricati artigianali), Pastrengo e via Aquileia.

Nel primo compendio gli edifici aventi SLP maggiore sono disposti quasi a definire una cortina edilizia che cinge l'ampio spazio destinato a verde pubblico attrezzato e dotato di percorsi di collegamento. Ai margini di detta corte edilizia lungo via Longarone e via Merano è prevista l'edificazione di fabbricati con SLP contenute aventi tipologia architettonica bi-quadrifamiliari.

Nel compendio posto ad est gli edifici sono ideati in modo tale da integrarsi con l'edilizia più minuta esistente che forma gli isolati posti ad est e a sud.

Pertanto, realizzata la schermatura verde verso l'insediamento produttivo ad ovest, sono stati indicati quattro fabbricati con tipologia bi-quadrifamiliare circondati da verde privato raggiungibili da una viabilità di penetrazione che si diparte da via Pastrengo.

La SLP destinata ad edilizia convenzionata viene suddivisa in quattro palazzine con altezze contenute ben inserite nel contesto progettato, e precisamente due vengono collocate tangenti a via Aquileia e due tangenti a via Merano.

Per quanto concerne l'area inclusa nel lotto 2VA4 bis posta ad ovest di via Brennero, pressoché totalmente interessata dall'elettrodotto da 380 KVh a doppia linea che la attraversa da nord a sud e dalla relativa servitù e rispetto, se ne prevede la semplice sistemazione a verde attrezzato.

Le destinazioni d'uso in progetto – oltre le aree per gli standard urbanistici - sono residenziali e commerciali compatibili.

I dati metrici qualificanti le unità di intervento in progetto sono riassunte mediante la tabella che segue.

DATI PLANO VOLUMETRICI					
EDILIZIA RESIDENZIALE					
unità di intervento	SLP	Superfici Box interrati	volume	n. piani	tipologia
A1-3	1062	1080	3186	2	quadrifamiliare
A2-4	1062	1080	3186	2	quadrifamiliare
E1-2	980	708	2940	2	a schiera
F1	2250	848	6750	4-5-6	in linea
F2	2250	848	6750	4-5-6	in linea
G1	2564	905	7692	5-6	in linea
G2	2564	905	7692	5-6	in linea
H	1600	651	4800	4-6	in linea
I	1914	673	5742	4	in linea
L	754	910	2262	2	a schiera
TOTALE	17000	8608	51000		
EDILIZIA CONVENZIONATA					
unità di intervento	SLP	Superfici Box interrati	volume	n. piani	tipologia
B1	1130	422	3390	4	in linea
B2	1130	422	3390	4	in linea
C	1130	413	3390	4	in linea
D	870	343	2610	4	in linea
TOTALE	4260	1600	12780		
TOTALE COMPLESSIVO	21260		63780		

3.2 - Aspetti di natura paesistica connessi all'intervento in progetto

Il presente insediamento residenziale individua uno schema distributivo coerente e compatibile con l'ambiente nel quale si inserisce - persegue obiettivi di innalzamento della qualità urbana ed ambientale percepita, soprattutto a livello locale.

La formazione di ampi spazi a verde attrezzato ed il sistema dei percorsi (soprattutto ciclo-pedonali) favoriscono l'integrazione dell'intervento con il contesto e con il territorio sia esso urbanizzato, che naturale.

Le considerazioni precedentemente espresse permettono in sintesi di concludere che - nonostante la dimensione - l'intervento è sostanzialmente "tollerabile" dal punto di vista dell'impatto paesistico, come sostenuto dallo studio di Valutazione Ambientale Strategica allegato alla quarta Variante Parziale, dalla quale si recepiscono metodi e

misure di mitigazione ambientale per ovviare alle criticità emerse dal consumo delle risorse naturali e dall'aumento di popolazione.

L'impianto urbanistico/architettonico del Piano Attuativo favorisce il pieno adempimento di quanto prescritto dallo studio di Valutazione Ambientale Strategica.

Sarà obbligo in fase esecutiva delle opere di urbanizzazione analizzare e progettare puntualmente le opere di mitigazione emerse dal Rapporto Ambientale allegato allo studio di VAS di seguito elencate:

- utilizzare per l'illuminazione esterna e pubblica lampade conformi ai criteri anti-inquinamento luminoso, secondo quanto previsto dalla L. R. 17/2000 e dalla L.R. 38/2004;
- reperimento all'interno degli spazi pubblici di idonee aree destinate ad "isole ecologiche" opportunamente schermate e di facile fruizione;
- utilizzare specie arboree ed arbustive per spazi pubblici e privati di origine autoctona;
- realizzazione di fasce albero-arbustive lungo i perimetri prospicienti gli ambiti del PLIS o aperti;
- prevedere all'interno dei parcheggi pubblici alberature e privilegiare l'utilizzo di lastricati inerbiti per limitare la superficie impermeabile;
- la rete dedicata alla raccolta delle acque bianche deve essere sempre predisposta anche se non indispensabile, per lo smaltimento delle acque meteoriche di dilavamento delle aree in progetto;
- i progetti dei fabbricati dovranno aderire appieno alle prescrizioni di cui all'art. 6 "disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica", commi 1 e 2 del Regolamento Regionale 24/03/2006, n. 2.

4. ANALISI DEL LIVELLO DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E DESCRIZIONE DELLE OPERE DA REALIZZARE. STIMA DEI COSTI.

4.1 - Stato attuale delle urbanizzazioni primarie

Per quanto concerne la dotazione di urbanizzazioni primarie, la situazione rilevata è così sinteticamente riassumibile.

Tutte le strade interessate dal Piano Attuativo sono dotate di rete fognaria pubblica.

Per quanto è dato sapere detta rete è adeguata ai fabbisogni della zona.

Parimenti tutte le vie principali ad esclusione di via Longarone e via Aquileia sono dotate di rete idrica adeguata alle esigenze degli insediamenti previsti dal Piano.

La rete del gas è presente in tutte le vie principali; essa fa capo alla cabina generale ubicata all'estremità settentrionale di via Merano.

L'area di intervento è inoltre interessata dalla rete di teleriscaldamento

Tutte le strade che lambiscono l'area sono dotate della pubblica illuminazione, eccezion fatta per via Longarone.

Le sedi stradali hanno ampiezza variabile, ma comunque sostanzialmente adeguata rispetto ai volumi di traffico prevedibili.

Tutte le strade sono attualmente percorribili in entrambi i sensi di marcia ad eccezione di via Aquileia che viene percorsa in senso unico da via Merano a via Zara.

Si evidenziano inoltre le circostanze seguenti :

- via Merano, tramite via Feltre, collega direttamente l'area con il centro della frazione Valera; essa è percorribile in senso unico verso nord;
- la parallela via Fiume è invece percorribile in senso unico nord-sud e realizza un secondo collegamento con il centro della frazione Valera;
- via IV Novembre è a doppio senso e collega direttamente l'area con l'asilo della Valera.

Lungo le strade del Piano non sono presenti piste ciclopedonali.

L'area del Piano Attuativo, come evidenziato nell'analisi dello stato di fatto, è inserita in un contesto urbano già dotato delle infrastrutture principali (fognatura, impianto idrico, rete gas, reti tecnologiche, ecc.).

4.2 - Opere di urbanizzazione primaria di cui è prevista la realizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria di cui è prevista la realizzazione sono descritte ed illustrate mediante i seguenti elaborati grafici:

R4.1 - Rete fognaria esistente

R4.2 - Rete idrica esistente

R4.3 - Rete gas esistente

R4.4 - Rete elettrica esistente

R4.5 - Rete teleriscaldamento esistente

R4.6 - Rete telecomunicazioni esistente

Si precisa che le indicazioni contenute negli elaborati sopra riportati sono vincolanti per quanto riguarda in generale i tracciati, le quantità, e la individuazione delle infrastrutture e delle reti canalizzate da realizzare.

Modalità tecniche di esecuzione, tracciati di dettaglio, dimensionamenti, posizionamento delle reti, coordinamento reciproco fra i sottoservizi e materiali dovranno invece essere definiti in sede di progettazione esecutiva delle opere.

Più in generale, il progetto urbanistico prevede la esecuzione delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- demolizioni, rifacimenti, ripristini e sistemazioni di sedi stradali esistenti;
- nuove sedi stradali;
- piste ciclopedonali;
- marciapiedi;
- aiuole spartitraffico;
- parcheggi;
- fognatura acque bianche e nere;
- impianto di trattamento delle acque di prima pioggia;
- rete pubblica illuminazione;
- rete energia elettrica, media tensione;
- rete energia elettrica, bassa tensione;
- rete telefonica;
- rete idrica;
- rete gas metano;
- rete teleriscaldamento.

Si precisa inoltre :

Strade e reti tecnologiche

Tutte le nuove sedi stradali verranno realizzate in conglomerato bituminoso a caldo su idoneo cassonetto di misto inerte per sottofondi stradali, con manto d'usura compresso vibrato e rullato e complete dei necessari manufatti per la raccolta delle acque meteoriche; generalmente avranno sezione trasversale a “monta centrale” per lo scolo delle acque meteoriche in caditoie poste lungo i lati. Le sedi stradali saranno completate dalla necessaria segnaletica orizzontale e verticale .

Le nuove sedi stradali saranno generalmente dotate delle seguenti reti tecnologiche:

- rete fognaria separata, acque nere, per la raccolta dei reflui fognari (provenienti dagli insediamenti residenziali);
- impianto di trattamento dell'acqua di prima pioggia;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica in bassa tensione derivata da cabina elettrica di trasformazione, composta da tubazione in pvc di tipo pesante con pozzetti d'ispezione;
- impianto di pubblica illuminazione realizzato con apparecchi illuminanti con ottica stradale e corpo testa palo e relativa rete canalizzata di alimentazione realizzata come al punto precedente; la rete di illuminazione avrà apposito manufatto contenente quadri generali e gruppo di misura consumi collocato in adiacenza alla nuova cabina elettrica di trasformazione;
- rete telefonica realizzata con tubazioni in pvc di tipo corrugato e pozzetti d'ispezione;
- rete idrica realizzata con tubazione pad;
- rete gas metano, realizzata con tubazione "normale" in acciaio rivestito;
- rete teleriscaldamento, composta da doppia tubazione in pad.

I nuovi tratti delle reti tecnologiche sono generalmente derivati dagli impianti già presenti nell'area.

Percorsi ciclo-pedonali

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di percorsi pedonali e ciclo-pedonali completamento del sistema della mobilità nell'area; il tracciato di detti percorsi, oltre a riprendere quello di tipo veicolare, collega direttamente le aree di sosta attrezzate, offrendo la possibilità di percorsi alternativi e garantendo la “

permeabilità" dell'insediamento.

I marciapiedi sono generalmente posti a completamento delle sedi stradali, sia di nuova formazione che esistenti; in particolare si prevede:

- la realizzazione di nuovi marciapiedi lungo le vie Brennero, Longarone e Merano;
- il rifacimento, integrazione e/o sistemazione dei marciapiedi esistenti lungo via Pastrengo.

I marciapiedi saranno realizzati con cordoni laterali in cemento e manto di pavimentazione in elementi autobloccanti di cls posati con malta di cemento; avranno inoltre massetto di fondazione in cls. poggiante su strato di ghiaietto.

Gli attraversamenti pedonali delle sedi stradali sono generalmente previsti su dossi e verranno realizzati con elementi autobloccanti di cls, posati con malta su sottostante massetto di cls.

I percorsi ciclo-pedonali, di larghezza pari a ml. 2,50, saranno invece realizzati con massetto in cls. di fondazione, cordoni laterali in calcestruzzo vibrocompresso, manto di pavimentazione in pastina di quarzo sferoidale e cemento (sp. 15÷20 mm.) colorata con pigmenti, completato da inserti in lastre di pietra naturale lavorata.

Parcheggi

E' prevista la realizzazione di aree destinate a parcheggio pubblico.

Tutti i parcheggi dovranno essere completati da elementi vegetativi posti a mitigazione (alberi ed arbusti).

A completamento delle opere stradali è prevista la realizzazione di aiuole e spazi a verde; dette aiuole saranno delimitate verso le aree pavimentate da cordoli, sistemate a prato e piantumate con alberi ed arbusti, secondo le indicazioni riportate nell'elaborato "P2 - Linee guida per la progettazione delle aree a servizi".

Esaminando puntualmente le opere di urbanizzazione primaria necessarie per la dotazione dell'area, le previsioni di progetto possono essere riassunte come segue.

Nuova intersezione stradale a rotatoria all'incrocio fra le vie Pastrengo e Brennero

E' prevista la realizzazione di una nuova intersezione stradale a rotatoria - avente diametro esterno di mt. 16,20 e corona di transito veicolare di mt. 8,00 di larghezza -

all'incrocio fra le vie Pastrengo e Brennero.

Detta rotatoria verrà spostata dall'attuale punto d'intersezione fra le vie citate, sia per ridurre la velocità dei flussi veicolari in transito lungo via Pastrengo che per garantire adeguati spazi di transito e manovra per l'accesso ai passi carrai esistenti; conseguentemente alla realizzazione della nuova intersezione verranno spostati i tracciati ed adeguare le reti tecnologiche esistenti.

Le opere necessarie alla realizzazione dell'intervento possono essere così riassunte:

- demolizione delle opere stradali esistenti, con mantenimento del cassonetto di fondazione e delle reti tecnologiche esistenti ove giudicate idonee e non interferenti;
- formazione della nuova sede viaria;
- realizzazione di percorso ciclo pedonale;
- realizzazione di nuovo marciapiede;
- formazione delle aiuole per la protezione dei percorsi ciclo-pedonali e delle isole spartitraffico;
- realizzazione degli spazi di transito e manovra per l'accesso ai passi carrai esistenti;
- formazione delle aiuole laterali alle nuove sedi stradali;
- realizzazione della rete per la raccolta delle acque meteoriche,
- adattamento ed integrazione della rete di raccolta acque meteoriche esistente;
- formazione della rete di pubblica illuminazione;
- rifacimenti, ripristini e sistemazioni da effettuarsi sulle sedi stradali esistenti, in conseguenza dell'intervento.

Interventi su via Brennero

E' correlata e conseguente alla realizzazione della nuova intersezione a rotatoria ed all'edificazione delle unità residenziali la sistemazione di via Brennero per la quale si prevede la esecuzione delle opere seguenti :

- interventi di rifacimento, ripristino e sistemazione del manto stradale, anche in relazione all'interramento della rete elettrica di media tensione;
- formazione di porzione di nuovo marciapiede;

Allargamento e sistemazione di via Longarone

Il presente progetto prevede la sistemazione di via Longarone per il solo tratto ricadente all'interno dell'area di trasformazione "B12".

Le opere necessarie alla realizzazione dell'intervento possono essere così riassunte:

- realizzazione di nuovo marciapiede;

Nuova strada interna di collegamento Via Pastrengo con Via Longarone e Via Merano

Si prevede la realizzazione di un nuovo tronco di viabilità interna, con accesso dalle vie Pastrengo, Longarone e Merano.

Detta sede stradale a doppio senso di marcia avrà larghezza di mt 5,75.

Le opere necessarie alla realizzazione dell'intervento possono essere così riassunte:

- formazione della nuova sede viaria;
- realizzazione di nuovo marciapiede;
- realizzazione di attraversamenti pedonali su dossi in rilevato;
- formazione delle aiuole laterali all'imbocco su Via Pastrengo;
- realizzazione della rete fognaria;
- formazione della rete di pubblica illuminazione;
- formazione della rete di energia elettrica, in bassa tensione;
- formazione della rete idrica;
- formazione della rete di distribuzione del gas metano;
- formazione della rete di teleriscaldamento.

Interventi di sistemazione su via Merano

Il presente progetto prevede i seguenti interventi per la sistemazione di via Merano:

- realizzazione di nuovo marciapiede;
- integrazione della rete di pubblica illuminazione;
- rifacimenti, ripristini e sistemazioni da effettuarsi sulle sedi stradali esistenti, in conseguenza dell'intervento.

Nuovo tronco stradale di collegamento via Pastrengo e via Aquileia

Si prevede la realizzazione di un nuovo tronco stradale, sia a servizio delle unità bi-quadri familiari che delle palazzine destinate ad edilizia convenzionata.

Le opere necessarie alla realizzazione dell'intervento possono essere così riassunte:

- formazione della nuova sede viaria;
- realizzazione di nuovo marciapiede;
- formazione delle aree a parcheggio privato e pubblico;
- realizzazione della rete fognaria;
- formazione della rete di pubblica illuminazione;
- formazione della rete di energia elettrica, in bassa tensione;
- formazione della rete telefonica;

- formazione della rete idrica;
- formazione della rete di distribuzione del gas metano.

Interventi di sistemazione su via Aquileia

Si prevedono i seguenti interventi per la sistemazione di via Aquileia:

- realizzazione di nuovo marciapiede.

Interventi di sistemazione su via Pastrengo

Il progetto prevede i seguenti interventi per la sistemazione di via Pastrengo:

- realizzazione di nuovi marciapiedi;
- integrazione della rete di pubblica illuminazione esistente;
- rifacimenti, ripristini e sistemazioni da effettuarsi sulla sede stradale esistente, in conseguenza degli interventi proposti.

4.3 Stima dei costi da sostenere per la esecuzione delle urbanizzazioni primarie

Il costo da sostenere per la esecuzione delle urbanizzazioni primarie al servizio dell'insediamento in progetto è stimato in € 1.280.613,00 come da Computo metrico estimativo allegato (A2 - Computo metrico estimativo urbanizzazioni).

5. EVENTUALI NORME E PRESCRIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI.

Gli interventi previsti in progetto devono assicurare il rispetto delle Norme tecniche di Piano, delle Regole e dei servizi del PGT vigente.

Dette Norme vengono comunque integrate e precisate dall'elaborato:

A3 - Norme tecniche di attuazione

Il suddetto elaborato, facente parte integrante e sostanziale del presente progetto, deve ritenersi prescrittivo in ogni sua parte e prevalente rispetto a precedenti disposizioni normative.