

Comune di Costermano sul Garda

Provincia di Verona

RELAZIONE TECNICA

OGGETTO: PROGETTO PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE RELATIVE AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE, SITO IN MARCIAGA, VIA ROSSAR, PER CONTO DELLA SIG.RA ANGIOLETTI CLAUDIA.

Il progetto

La presente relazione si riferisce al progetto per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al Piano Urbanistico Attuativo su terreni di proprietà della sig.ra Angioletti Claudia ubicati nel Comune di Costermano sul Garda, Via Rossar. I terreni di pertinenza sono catastalmente identificati alla sezione B di Castion - Foglio 9, particelle n. 847-848-849-850-851-852-853-854-855-856-857-858-859-860-861-862-863-864-865-866-867 e 700 sub 1-2-4-5-7-9-10-11-12-13-14.

I subalterni di cui al mappale n. 700 ed i mappali 857-858-859-860 (ex mappale 497), vengono citati in quanto compresi nella campitura della ZTO C1d26, ma non oggetti di manifestazione di interesse prot. 11733 del 25.09.2019, depositata dalla sig.ra Angioletti Claudia riguardante solamente i terreni di sua proprietà identificati catastalmente al Foglio 9, particelle n. 702-703-704 ex mappale 549. I subalterni del mapp. 700 inoltre, sono stati già edificati in virtù del PDC n. 12575 del 21.07.2020 e successive varianti rilasciato antecedente l'avvento del vigente P.I. 11. Tali aree vengono comprese nella campitura di PUA, ma non saranno oggetto di opere, tranne per il sub. 5 e 12-13-14 (ex sub 8) del mapp. 700 e per i mappali 857-858-859-860 (ex mappale 497), che faranno parte delle zone edificabili del PUA. Tali aree, ed in particolare i sub 4,9,1,2,7,10 e 11 del mapp. 700 ai sensi e nei limiti del 10% previsto dall'art. 20 c. 8-bis della LR 11/2004 verranno stralciati come dimostrato nella tavola n. 3 – dimostrazione sperimentazione ambito.

Il P.A.T. vigente identifica l'area come segue: Tav. 1 – vedasi vincoli del P.I.; Tav. 2 – invariante di natura agricolo produttiva – Bardolino DOC (art 13 N.T.), aree di pregio

paesaggistico (art. 11.3 N.T.), Aree boscate (art. 11.2 N.T.); Tav 3 – compatibilità geologica ai fini edificatori area idonea (art. 15.1 N.T.) e area soggetta ad erosione (art.16.3 N.T.); Tav 4 – A.T.O. A.2.1 "Marciaga" (art. 53.1 N.T.), aree di connessione naturalistica (buffer zone) (art. 18 N.T.); Area di urbanizzazione consolidata (art. 28 N.T.).

Il Piano degli Interventi vigente identifica l'area oggetto dell'intervento come Z.T.O. "C1d/26 di Completamento edilizio". Inoltre è soggetto a Vincolo paesaggistico DLgs 42/2004, art. 142 - corsi d'acqua (art. 13 N.T.O.); Vincolo Destinazione Forestale, LR 52/1978 art. 15, Vincolo Paesaggistico DLgs 42/2004 – Zona Boscate (art. 14 N.T.O.); Matrice Naturale Primaria - Aree di pregio Paesaggistico art 28 e 32 e Fasce di rispetto stradale - Viabilità principale - DLgs 285/1992 e DPR 495/1992 (art. 24 N.T.O.).

La conformazione planimetrica del terreno in oggetto è di forma irregolare, con leggera pendenza costante discendente verso est. L'area di intervento è così delimitata: a nord con corso d'acqua denominato Valla Strova; ad ovest parte con aree a destinazione agricola e con aree di intervento C1d15; ad est con strada comunale via Rossar e a sud con zona C1d12 per la quale è stato attenuato P.D.C. n. 12575 del 21.07.2020 e succ. varianti. I lavori di costruzione dei fabbricati sono iniziati in data antecedente l'avvento del P.I. 11, anche per tali aree avrebbe richiesto la redazione di un PUA che non potrà essere attuato in quanto alcuni immobili sono già stati ultimati come le strade e gli accessi. Per tale area, i 200,00 mc richiesti e concessi, verranno inseriti nel calcolo degli standard dell'area oggetto del presente PUA in quanto di proprietà della stessa richiedente.

Come da Norme Tecniche dell'Undicesimo Piano degli Interventi, il presente Piano di Lottizzazione Zona C1d26 ha capacità edificatoria assegnata pari a 2.300,00 mc. Alla stessa verrà aggiunta la capacità edificatoria assegnata con il P.I. 11 alla adiacente ZTO C1d12 pari a 200,00 mc. Il Volume totale per il suddetto PUA risulterà pari a 2.500,00 mc. ai fini del calcolo degli standard urbanistici.

Come dimostrato nella tavola di progetto n. 4, risultano insediabili n. 17 abitanti teorici (2.500,00 mc./150 mc. per abitante). Ne consegue che il Piano dovrà avere il seguente dimensionamento minimo, come previsto dalle vigenti normative: mq. 170,00 (10mq./ab.) destinati a standard urbanistici primari, mq. 340,00 (20mq./ab.) destinati a standard urbanistici secondari e mq. 51,00 destinati a aree a parco, gioco e sport (3 mq./ab).

L'accesso al presente PUA avverrà da stradello privato in ghiaia, già realizzato e autorizzato con P.D.C. n. 12575 del 21.07.2020 e succ. varianti, che collegherà i nuovi lotti alla strada pubblica via Rossar. Solamente il lotto n. 5 avrà accesso diretto dalla strada pubblica mediante accesso di dimensioni minime a salvaguardia della esistente barriera vegetazionale ai sensi dell'art. 18 delle NTA del PAT.

Lo stradello sarà caratterizzato da due rami perpendicolari, il primo da ovest verso est e il secondo da sud verso nord e avrà una larghezza di m. 5,00. Perpendicolarmente al secondo ramo della strada di lottizzazione, verranno posizionati gli standard urbanistici primari consistenti nell'area a verde, area a verde pubblico attrezzato e area a parcheggio pubblico. L'area sarà dotata delle principali rete di sottoservizi allacciati alle reti esistenti nell'area sottostante edificata: acquedotto; energia elettrica; rete fognaria.

Si richiede che venga accertato che l'intervento non necessiti delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 32 c. 5 LR 11/2004 consentendo la monetizzazione di tutti gli standard urbanistici.

E' prevista la realizzazione di n. 5 lotti sui quali verrà ripartita in maniera proporzionale la volumetria edificabile. Verrà rispettata una fascia di rispetto di 10 m. dal ciglio-argine posto a nord lungo il corso d'acqua Valla Strova.

Considerata la conformazione del terreno, si è scelto di suddividere i singoli lotti in differenti piani di quota per la posa dei fabbricati, seguendo le quote medie esistenti del terreno originario. Tale scelta garantisce un appropriato inserimento dei futuri edifici nel contesto, evitando eccessivi sbancamenti di terreno ed evitando anche di avere delle quote di posa dei fabbricati troppo elevate con il risultato di un notevole impatto visivo degli stessi edifici dell'intorno. La rappresentazione plani-volumetrica dimostrata negli elaborati grafici di progetto è da considerarsi comunque puramente indicativa a non vincolante per la futura edificazione, che seguirà per l'ambito di PUA oggetto della presente le nome di piano.

Ogni singolo progetto su ogni singolo lotto verrà valutato in rapporto al contesto e alle norme di edificabilità.

I muretti di recinzione avranno altezza massima di 50 cm. e soprastante cancellata in rete metallica tipo modulfil di altezza 100 cm.

Il volume di laminazione imposto per la presente zona C1d26, per la tipologia residenziale, è di 422 mc. Si prevede la realizzazione di n. 5 vasche di laminazione, una per ogni lotto, di volume pari a 80 mc. oltre ad una vasca posizionata lungo lo stradello di accesso di volume pari a 22 mc. Tale argomento verrà approfondito mediante redazione di Valutazione di Compatibilità Idraulica.

Come richiesto dal Parere VAS n. 24/2022, in sede di attuazione dell'intervento dovrà essere dato seguito alle "Misure di attenzione e di mitigazione ambientale" previste dalle schede di valutazione (intervento n. 10-C19).

Ai sensi dell'art. 79 NTO il progetto edilizio dovrà prevedere la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di superficie coperta, utilizzando almeno 3 specie arboree di tipo autoctono. Almeno il 30% delle aree scoperte del lotto dovranno essere destinate alla messa a dimora di tali piantumazioni e a verde inerbito. Negli eventuali parcheggi privati dovrà essere prevista la messa a dimora di 1 albero ogni 2 posti auto.

Trattandosi di un'area che si inserisce in adiacenza alle Barriere infrastrutturali - art. 29 NTO del PI, gli ambiti a verde dovranno essere collocati in corrispondenza del margine al confine con il territorio agricolo aperto e tra i lotti e/o i vari ambiti di avanzamento dello sviluppo insediativo.

Ai sensi dell'art. 18 delle NTA del PAT il filare arboreo-arbustivo presente lungo la viabilità dovrà essere conservato e riqualificato. Inoltre, ai sensi dell'art. 10 delle NTA del PAT, dovrà essere conservata e valorizzata la vegetazione ripariale del corso d'acqua posto al confine a nord, salve le sistemazioni connesse ad esigenze di pulizia idraulica. Il tutto verrà dimostrato nella tavola di progetto n. 5. Verrà verificato negli elaborati grafici il consumo suolo LR 14/17 come da scheda intervento n. 10-C19.

Per quanto non esposto si rimanda agli elaborati tecnici.

Pesina, lì 03.04.2024

arch. Roberto Dal Prete

