

**VALEGGIO SUL MINCIO VR**

TITOLARI

**DALMOLIN SILVANA - SYMFYO S.R.L.S.**

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO  
**"DALMOLIN COSTANTE"**  
LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE  
VIA DON GIOVANNI BELTRAME

DOC. rev.01	- RELAZIONE TECNICA - AGGIORNAMENTO ALLE OSSERVAZIONI
<b>02</b>	
15/02/2021	

PROGETTO e D.L.

RICHIEDENTI

ORDINE  
degli  
ARCHITETTI  
PIANIFICATORI  
PAESAGGISTI  
CONSERVATORI  
VENETA

Alfonso Martinelli Rizzieri  
n° 1001  
sezione A  
settore architettura  
ARCHITETTO

*Silvana Dalmolin*

**SYMFYO Srls**  
VIA EUROPA, 29 - 46040  
MONZAMBANO (MN)  
P.IVA: 02545300200  
CCIAA R.E.A. MN-261807

## INFORMAZIONI GENERALI

### RICHIEDENTI

I richiedenti in qualità di proprietari dei terreni oggetto del Piano di Lottizzazione Dalmolin Costante sono:

**DALMOLIN SILVANA**, nata il 02/05/1970 a Valeggio sul Mincio (VR), cod. fisc. 01574760175 (partita IVA n. 01574760175); nella sua qualità di proprietaria del 37,74%, pari a mq 4022 della superficie territoriale, identificabile al catasto terreni nel foglio 36 mappale 1101,

**SYMFYO Srls**, con sede in Mombellano (MN), Via Europa n. 28, Partita IVA n. 02426870206; nella sua qualità di proprietaria del 62,26, pari a 6634 della superficie territoriale, identificabile al catasto terreni al foglio 36 mappale 1060.

### RIFERIMENTI CATASTALI

Il Piano Urbanistico Attuativo si colloca su di un fondo contraddistinto al catasto del Comune di Valeggio sul Mincio al foglio 36 mappali 1101, 1060. La superficie catastale totale dell'ambito di intervento è di mq 10.656.

### COLLOCAZIONE UBICAZIONE

L'area d'intervento è ubicata a sud del capoluogo e si colloca all'estremità meridionale delle aree edificate. La lottizzazione avrà accesso via Don Giovanni Beltrame, che costituisce l'inizio della strada comunale per Vanoni Remelli.

### RIFERIMENTI URBANISTICI

Il terreno in oggetto è compreso nella Tav. 3 "Carta delle Fragilità" del P.A.T. come "Area idonea"; nella Tav. 4 "Carta delle Trasformabilità" del P.A.T. come area interessata da "Linea preferenziale di sviluppo insediativo residenziale"; nella Tav. 5 "Carta delle Azioni di Piano" del P.A.T. come "Ambito vocato all'espansione residenziale.

Nella zonizzazione del Piano degli Interventi è individuato come "zona C2 f".

### SINTESI URBANISTICA

L'iter di urbanizzazione dell'area ha avuto inizio con la richiesta di inserimento nel primo PI. presentata dalla sig. Dalmolin Silvana e da Pacchioni Denis, in qualità di rappresentante della ditta Edil Più Valeggio s.r.l. in data 08.01.2014 (scheda 38), la richiesta veniva rinviata per approfondimenti ad un successivo PI. Successivamente veniva ripresentata e accolta (scheda n. 121) nel Secondo Piano degli Interventi, adottato con D.C.C. n°55 del 27.10.2016. Successivamente in data 29.12.2016, veniva presentata un'osservazione con la quale si chiedeva di ridurre l'indice di edificabilità fondiaria da  $1 \text{ m}^2/\text{m}^3$  a  $0,80 \text{ m}^2/\text{m}^3$ . L'osservazione veniva accolta ed il secondo Piano degli Interventi veniva licenziato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 13 del 20.04.2017.

A seguito del preliminare di compravendita e successivo atto stipulato in data data 20.04.2018 presso lo studio del notaio Paolo Grimaldi (registrato a Verona al n°8156 Serie 1T) la ditta SYMFYO S.r.l.s. acquistava la proprietà della EDIL PIÙ VALEGGIO SRL.

In data 14.03.2019 veniva autorizzata con Delibera della Giunta Comunale n. 57 la stipula dell'accordo tra l'amministrazione e i proponenti per la realizzazione degli interventi soggetti a perequazione mediante monetizzazione del contributo straordinario in euro 255.750,00 come da richiesta dei proprietari.

L'accordo sottoscritto dall'architetto Anna Grazi in qualità di rappresentante legale del Comune di Valeggio sul Mincio e i promotori del PUA: DALMOLIN SILVANA e SYMFYO Srls rappresentata da Gelmetti Franca, è stato stipulato in data 04.04.2019 presso lo studio del Notaio Angelo Federici.

In data 10.12.2020 a cura dei richiedenti veniva presentata un'osservazione.

L'osservazione riceveva il parere favorevole della Polizia Locale (prot.1229 del 15.01.2021), dall'Ufficio Lavori Pubblici (prot. 1534 del 20.01.2021) e dall'Ufficio Urbanistica Edilizia Privata (prot.1723 del 22.01.2021).

## DESCRIZIONE

Trattasi di una piccola lottizzazione composta da sei lotti, ubicata a sud del capoluogo, che si sviluppa ortogonalmente a via don Giovanni Beltrame, da cui ha accesso. La destinazione dell'area è interamente residenziale.

La conformazione allungata dell'ambito ha condizionato la distribuzione della lottizzazione che prevede i lotti su di un unico lato della strada di lottizzazione. Tutti i lotti sono posti sul lato nord allo scopo di orientare l'esposizione dei fabbricati verso sud.

A seguito dell'osservazione del 10.12.2020 l'ingresso alla lottizzazione veniva modificato mediante:

- l'eliminazione della doppia curva, che determinava pericolosi e repentini cambi di traiettoria ed una limitata visibilità delle strisce pedonali e dei veicoli in manovra di parcheggio;
- il miglioramento della sicurezza dei pedoni essendo previsto un attraversamento pedonale rialzato e arretrato rispetto dall'incrocio, che consente un'ottima visibilità da entrambi i lati;
- l'introduzione di un marciapiede sul lato sud, all'inizio della strada di lottizzazione, allo scopo di predisporre la continuità della viabilità pedonale futura;
- l'inserimento di due specchi parabolici, in posizione frontale al punto di arresto degli autoveicoli, che consentiranno la visibilità su entrambi i lati anche in presenza di siepi o recinzioni laterali;
- un incremento del numero dei parcheggi, collocati in una posizione fruibile dalla comunità anche al di fuori della lottizzazione;
- un aumento della superficie utilizzabile a standard e contestuale riduzione di quella adibita a sede stradale.

Nel ricalcolo degli standard si è potuto verificare che vengono garantiti interamente gli standard richiesti anche per le aree destinate a dotazioni diverse.

La conformazione allungata dell'ambito ha condizionato la distribuzione della lottizzazione che prevede i lotti su di un unico lato della strada di lottizzazione. Tutti i lotti sono posti sul lato nord allo scopo di orientare l'esposizione dei fabbricati verso sud. I parcheggi sono distribuiti uniformemente secondo una ritmica geometria che regola sul lato nord, lungo tutto lo sviluppo stradale, i parcheggi, i passi carrai e le

## SINTESI DELL'INTERVENTO



disabili, dal quale, per mezzo di rampe inclinate, è possibile salire alla quota dei marciapiedi. Per agevolare la fruibilità della lottizzazione anche a persone con ridotte o impedite capacità motorie, è stato scelto di mantenere piani tutti marciapiedi realizzando gli accessi carrai per mezzo di rampe e volta-testa. La larghezza dei marciapiedi sarà di 160 cm (sufficiente per una inversione di direzione), con dimensioni ridotte solo per brevi tratti di 120 centimetri in prossimità delle aiuole alberate. La tavola T.10 (rev.02 allegata), che contiene la segnaletica stradale orizzontale e verticale, è stata definita in accordo con la Polizia locale.

### RIEQUILIBRIO ECOLOGICO

Come previsto per le area assoggettate a PUA l'indice di Riequilibrio Ecologico è di 1 albero ogni 10 mq di area impermeabilizzata (superficie coperta) con un minimo di 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone.

Nel progetto di lottizzazione è previsto; un abaco di 4 specie arboree scelte tra le specie autoctone. L'area parcheggio contribuisce con 30 alberi disposti direttamente sul viale o nelle aree di sosta poste alle estremità. I lotti contribuiranno per regolamento con 6/4 alberi per ciascun lotto da scegliere tra le specie autoctone, mentre nell'area verde è prevista la piantumazione di 12 alberi ad alto fusto.

Il totale previsto è di 76 alberi a fronte dei 184 richiesti, i rimanenti 108 alberi saranno monetizzati a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile. La tabella di calcolo della rete ecologica di mitigazione compensazione è riportata nella tavola n. 07rev.02, mentre le essenze arboree previste nel progetto sono riportate nella tavola n. 09rev.02.

### RETE IRRIGUA

Adiacente all'ambito di lottizzazione, lungo via Beltrame, è presente un condotto consortile individuato con la sigla 75f. Trattasi di una tubazione in cls interrata per la parte prospiciente alla lottizzazione prima del 2015 e nella parte a nord di questa, antistante alla lottizzazione Borgo San Francesco, contestualmente all'urbanizzazione di quest'area nel 2016. Nella progettazione della lottizzazione Dalmolin Costante è stato tenuto conto delle prescrizioni per quanto attiene le interferenze con le strutture irrigue consortili: in sede esecutiva dovrà essere predisposta opportuna documentazione al fine di ottenere autorizzazione consortile di approvazione delle proposte risolutive dell'interferenza, inoltre, data la presenza delle reti irrigue consorziali, gli eventuali piani interrati dovranno essere adeguatamente impermeabilizzati in modo da non ricevere infiltrazioni, e dovranno essere previsti idonei sistemi di aggettamento per l'allontanamento dagli spazi interrati di eventuali venute idriche.

### COMPATIBILITÀ IDRAULICA

Sono state eseguite le opportune indagini idrauliche ed idrogeologiche sui terreni interessati dal Piano di Lottizzazione. Lo studio è stato eseguito dal Geol. Cristiano Tosi secondo le indicazioni operative per la "valutazione di compatibilità idraulica per la redazione degli strumenti urbanistici" contenute nella D.G.R.V. n°2948 del 6 ottobre 2009.

Dalla relazione allegata è stato rilevato che il substrato dell'area in esame è costitui-



### RETI INFRASTRUTTURALI

to da ghiaie e sabbie alluvionali e che l'intervento non andrà ad interessare l'idrografia superficiale in quanto la falda freatica si attesta ad un livello di almeno 40 metri di profondità dal p.c. attuale. La permeabilità degli strati costituenti il sottosuolo è buona ed i coefficienti di deflusso da utilizzare nelle considerazioni tecniche sono quelli previsti dalla D.G.R.V. n°2948 del 6 ottobre 2009.

## RETE FOGNARIA

La lottizzazione Dalmolin Costante si presenta come una continuità funzionale, oltre che geografica, della lottizzazione Borgo san Francesco adiacente. I due ambiti, sono collegati fisicamente da un'unica area verde nella quale è stato predisposto un pozzetto per il collegamento della rete fognaria della nuova lottizzazione.

La quota del pozzetto di allacciamento della rete è a 82,14 con un cielo tubo a -2,09. La quota della strada di lottizzazione è a 81,75 ed è prevista completamente piana. I pozzetti di ispezione sono sette e presentano una quota cielo tubo che varia da -1,60m a -1,15m. Questi sono costituiti da cilindri calcestruzzo vibrato, diametro da 80 cm, dotati di soletta carrabile e chiusino in ghisa sferoidale. Le tubazioni saranno in gres ceramico del diametro di mm 200. La pendenza prevista, allo scopo di conseguire una profondità idonea alla sicurezza della tubazione e dello scarico di almeno il piano terra dei fabbricati, presenterà una pendenza uniforme dello 0,3% sull'intero sviluppo della rete, in analogia a quanto realizzato nella lottizzazione di Borgo san Francesco.

## RETE METEORICA

La rete di smaltimento delle acque meteoriche stradali e dei lotti residenziali avverrà mediante posa di tubazioni e pozzi, indipendenti da quella fognaria, smaltite all'interno dell'ambito d'intervento secondo quanto previsto dall'articolo 12-13 del Regolamento Servizio Fognatura di AGS SFA e comunque nel rispetto dell'art. 30-31-39 delle Nonne Tecniche del P.T.A.

La permeabilità delle litologie presenti, unitamente alla profondità della falda, consente di realizzare lo scarico nel suolo delle acque meteoriche. Inoltre date le dimensioni dell'intervento, che non comportano alterazioni significative nel regime idraulico, non necessita nemmeno di opere compensative.

Analogamente a quanto realizzato nella lottizzazione adiacente, le acque provenienti da superfici stradali, convogliate attraverso pendenze, saranno scaricate in caditoie munite di una prima camera finalizzata alla separazione dei solidi grossolani (foglie, inerti ecc..) raccordate in pozzetti disperdenti (dotati di pareti forate) collegati in rete tra loro, attraverso i quali le acque bianche si infiltreranno nel sottosuolo.

Il dimensionamento dello Studio idraulico ha ottenuto il Parere favorevole di competenza dal Consorzio di Bonifica Veronese ai sensi del DGRV 2948/2009 con le seguenti prescrizioni: i sistemi di invaso delle acque di laminazione a servizio delle aree pubbliche dovranno avere una capacità complessiva di accumulo di almeno 155 mc; la capacità di infiltrazione complessivamente assicurata dai pozzi a servizio delle aree pubbliche non dovrà risultare inferiore a 90 l/sec.; i sistemi di invaso delle



estremità della lottizzazione. La rete prevede la predisposizione di cavidotti per fibra ottica.

### ILLUMINAZIONE PUBBLICA

L'illuminazione del quartiere sarà realizzata con corpi illuminanti a tecnologia led emittente luce calda (3000K) come prescritto dall'Ufficio dei Lavori Pubblici, nel rispetto dell'attuale Norma regionale in tema di inquinamento luminoso.

L'illuminazione stradale sarà assicurata da corpi illuminanti posti su pali di 8 metri mentre quelle dell'area verde pubblica e nei due parcheggi posti alle estremità della lottizzazione, sarà effettuata con corpi illuminanti su pali di 4 metri. I corpi illuminanti sono previsti in continuità, per marca e modello, con quelli già presenti nella lottizzazione adiacente.

### ALTRI IMPIANTI

Sono previste l'installazione di una colonnina di ricarica per veicoli elettrici, posta nel parcheggio ovest e di un impianto di videosorveglianza dell'ingresso/uscita dalla lottizzazione.

