

COMUNE DI LAVAGNO

PROVINCIA DI VERONA

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (P.U.A.) IN VIA CASTELLO

### **RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

L'area interessata all'intervento è situata nel Comune di Lavagno in Via Castello e comprende un lotto identificato al N.C.T. al Foglio 7 Mappali 787 di are 00.35, n. 789 di are 24.64, n. 599 di are 04.83 e n. 580 di are 00.56, per una superficie catastale complessiva di mq. 3.038,00.

Allo stato attuale il lotto, inserito all'interno di una zona ampiamente edificata in un contesto dove sono già presenti strade ed infrastrutture a rete, si presenta in buona parte incolto ed in minima parte pavimentato in asfalto (ramificazione della Via Castello), strada privata di accesso ai lotti confinanti interclusi.

Nel Piano degli Interventi (P.I.) l'area è inserita in zona C2/2 dove le Norme Tecniche Operative prescrivono la formazione di un P.U.A. al quale l'edificazione deve essere soggetta.

L'attuale perimetro di intervento previsto dal P.I. comprende i mappali 787, 789, parte del 599 e del 580, di proprietà della Ditta IMMOBILIARE LUCIA SNC di Antonini Claudio e Flavio, il mappale 788, parte del 786 e parte della Via Castello di proprietà del Comune di Lavagno, per una superficie complessiva di mq.2.925.

Il presente Piano Urbanistico Attuativo, di iniziativa privata, propone una modifica del perimetro di intervento, con variazione dello stesso e della superficie rientranti nei limiti del 10%, con lo scopo di includere i soli mappali di proprietà della Ditta IMMOBILIARE LUCIA.

Pertanto rispetto ad un perimetro di ml.232,90 del P.I., il PUA propone un perimetro di ml.238,20 (+ 2,28), rispetto ad una superficie di mq 2.925 del P.I., il PUA propone una superficie di mq. 2.989 (+ 2,19%). La superficie territoriale risulta quindi essere di mq. 2.989, il volume edificabile residenziale di mc.2.989. La capacità insediativa teorica, calcolata attribuendo ad ogni abitante teorico mc.150 di volume edificabile è di 20 persone. La dotazione minima di aree per servizi calcolata in mq.30 per ogni abitante teorico risulta essere complessivamente di mq.600, di cui mq.200 per opere di urbanizzazione primaria e mq.400 per opere di urbanizzazione secondaria.

Nel dimensionamento del piano in progetto si è tenuto conto della situazione oggettiva riscontrata, con particolare riferimento alla necessità di reperire aree a parcheggio e verde attrezzato, come indicato dall'Amministrazione Comunale. Pertanto in conformità a quanto disposto dall'art.120 delle Norme Tecniche Operative del P.I., le opere di urbanizzazione primaria vengono computate come opere di urbanizzazione secondaria.

Il P.U.A. prevede una cessione di aree aventi complessivamente una superficie di mq.873,58, di cui mq.237,40 di aree a parcheggio con pavimentazione in grigliato erboso, mq.114 di aree a verde libera, superficie pav. marciapiedi mq. 50,00, superficie pavimentata mq.104,60 e mq. 367,58 di Aree a verde attrezzato con giochi per bambini (n°2 altalene di cui una fruibile da bambini diversamente abili, n°1 scivolo e n°4 giostre a molla, n°2 panchine e n°1 fontanella) e piantumata con essenze arboree ed arbustive autoctone in grado di mitigare l'impatto ambientale dell'intervento come da relazione agronomica allegata. Con la cessione di queste aree a standard urbanistici, si garantisce ampiamente la dotazione minima di spazi destinati a parco, gioco e sport che risulta essere di mq. 100 e la dotazione minima di parcheggio che risulta essere di mq.100.

La strada di accesso alle abitazioni che fanno parte del piano in progetto e che ad oggi serve anche le

*Francesca Aldegheri*  
**ARCHITETTO**

costruzioni esistenti, è gravata da servitù di passo e rimarrà in proprietà ad uso pubblico.

A ridosso del parco giochi, nella fascia di rispetto cimiteriale, verrà creato un volume d'invaso per la raccolta delle acque meteoriche, dimensionato come da relazione di compatibilità idraulica, allegata.

La volumetria edificabile viene distribuita nella parte sud del lotto all'esterno della fascia di rispetto cimiteriale rispettando i limiti massimi di superficie coperta, altezza, numero dei piani, superficie coperta, superficie a verde e quant'altro indicato nella tabella allegata alle norme tecnico operative per la zona C2/2.

Per la progettazione delle aree verdi da cedere e delle aree pertinenziali, saranno adottate soluzioni che garantiranno spazi, strutture ed impianti ad elevata funzionalità tecnica e sociale e di qualità ambientale, con piantumazioni funzionali per il controllo climatico, per le quali si rimanda alla relazione agronomica allegata.

L'intervento edilizio sarà progettato con l'impiego di tipologie costruttive innovative e materiali ecocompatibili con caratteristiche tecniche ed impiantistiche ad elevata efficienza energetica e compatibilità ambientale.

Sia per quanto riguarda la progettazione del Pua che dell'intervento edilizio, si farà riferimento al Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale per garantire la sostenibilità delle opere che verranno calate sul territorio.

La fornitura di luce, acqua, gas metano, acqua potabile e lo smaltimento delle acque reflue vengono garantiti con gli allacci alle rispettive reti esistenti.

Per quanto non espressamente indicato nella presente relazione si fa riferimento alle cinque tavole di progetto allegate.

Lavagno, 09/11/2023

IL PROGETTISTA

Arch. Francesca Aldegheri



*Francesca Aldegheri*  
**ARCHITETTO**