

**PROGETTO**  
**P.U.A.. "Merlin"**

Per il Piano Urbanistico Attuativo, denominato "Merlin", di un'area con destinazione "C2b - residenziale di espansione" sita nella frazione di Boi nei pressi di Via Domenico Andreis nel Comune di Caprino V.se.

**Ditta:**           **Uboldi Angela - Chignola Paola**

**Relazione Tecnica**

Le signore Uboldi Angela e Chignola Paola sono proprietarie di appezzamenti di terreni siti in loc. Boi nel Comune di Caprino Veronese nei pressi di Via Domenico Andreis, identificati in mappa al foglio n°38 con mappali n°510 e 477, della Sig.ra Uboldi, il n°762 di proprietà della Signora Chignola che nel P.R.G. ricadono in Zona "C2b - Residenziale di espansione", che è stato sottoposto ad un Piano di Lottizzazione denominato "Merlin".

All'interno di tale ambito sono inoltre presenti due piccole strisce di terreno identificati con i mappali n°507 e 860 le quali saranno stralciate dal nuovo comparto.

Come si evince dalla Tav. 2 , parte del mappale n°507 ( circa 10 mq ) sarà stralciato per la sua piccola consistenza in termini di superficie e perché di fatto detto mappale è uno stradello cementato usato dalla Signora Chignola per accedere al garage di sua proprietà insistente sul mappale n°762; inoltre su tale stradello (mapp n°507) sono presenti da diversi anni i sottoservizi (luce, telefono, acqua, gas, fognatura, che servono il garage sopra menzionato).

Per ciò che concerne parte del mappale n°860, anch'esso stralciato, è di fatto uno stradello utilizzato come entrata privata ad un'area boscata e piantumata ad olivi, che non ha nulla a che fare con l'area oggetto di P.U.A.

Un ulteriore stralcio sarà parte di mappale n°477, di proprietà della Signora Uboldi, dato che tale area non è contigua al mappale n°510, ma bensì diviso dall'ambito dal mappale n°860.

Oltre ai terreni delle signore Uboldi e Chignola, all'interno dell'ambito di P.U.A. sono presenti, in minima parte e ai confini dell'ambito, altri proprietari, che come previsto dalla L.R. 20.21/10/2004 (Disposizioni sull'applicazione della legge regionale 23 aprile 2004) art. 1quater, si è deciso di stralciare; tale articolo (art.11 comma 2 L.R. 27 giugno 1985, n.61), prevede infatti la possibilità di modificare il perimetro dello strumento urbanistico attuativo fino al 10%.

Tali trasposizioni sono state necessarie in quanto , come precedentemente descritto, in seguito alla definizione esecutiva di quello che sono la strada , il verde e i parcheggi , tali aree stralciate non influiscono negativamente sulla realizzazione di tali opere ed inoltre non concorrono a diminuire ne' la capacità insediativa teorica , ne' le superfici a standards, proprio perché trattasi di piccole strisce di terreni poste non ai limiti dell'ambito, e quindi in questo caso nelle vicinanze della strada , del verde pubblico, e dei parcheggi, ma poste all'interno dell'ambito, creando di per se stesse già i confini e i limiti dei futuri lotti privati.

L'ambito di P.U.A. da retino di P.R.G., si estende su un area di mq. 2.911 per un perimetro di ml. 307, come sopra descritto; L'area complessiva totale del P.U.A. è di mq. 3.093, di cui mq. 192 saranno stralciati e non considerati ai fini volumetrici.

Con la ridelimitazione dell'ambito sono state inoltre aggiunte delle aree di proprietà delle Sig.re Uboldi e Chignola rimaste fuori dall'ambito di P.R.G. per una totalità di mq.373, con un di scostamento del perimetro totale rispetto all'ambito di P.R.G. inferiore al 10%.

**Risulta dunque una superficie totale ridelimitata del PUA di mq. 3.093, con una superficie per il calcolo del volume di mq. 2.719** (mq 2.911,00 - mq 192,00) che moltiplicata per l'indice di edificabilità territoriale, che per questa zona è di 1.00, da un volume totale di mc.2.719.

Il P.U.A. prevede n°3 lotti che sviluppavano la volumetria complessiva di mc.2.719, tutti con destinazione residenziale per un h. max di ml.6.50 e con una superficie di mq 803,00 per il Lotto 2, mq 810,00 per il Lotto 3 e mq. 1060,00 per il lotto 1.

Per tutti i lotti è ammessa una superficie coperta del futuro fabbricato del 30% rispetto alla superficie del lotto con un massimo di due piani abitabili.

Gli standard urbanistici richiesti per tale P.U.A. che ha destinazione totalmente residenziale sono i seguenti:

- aree destinate a parcheggi di mq. 67,90 con 19,40 ab. insediabili
- aree per verde attrezzato di mq. complessivi 97,00 con 19,40 ab. Insediabili.

Gli standard urbanistici da progetto sono i seguenti:

- aree destinate a parcheggi di mq. 70,10 > mq 67,90
- aree per verde attrezzato di mq. 98,77 > mq 97,00

Il parcheggio è stato localizzato lungo Via Domenico Andreis, baricentrico all'intera zona residenziale. Il verde pubblico, immediatamente a ridosso del parcheggio presenta un'area pedonale pavimentata sulla quale sarà posta una panchina, un cestino portarifiuti e sarà piantumata con n°2 piante di tiglio.

Un ulteriore parte di verde pubblico, posta sempre in prossimità del parcheggio, sarà piantumata con cespugli tappezzanti al fine di portare tali aree ad un minimo di manutenzione da parte dell'amministrazione Comunale.

Per la viabilità di accesso ai tre lotti è stata prevista una rotatoria con raggio di ml 11,25 intorno alla quale sarà realizzato un marciapiede di ml 1,50 in pietra locale con cordonata in nembro rosato ribassata così da aumentare lo spazio di manovra dei veicoli.

Vi è inoltre una piccola parte di lavori da effettuare come opere di urbanizzazione fuori dall'ambito (lungo Via Domenico Andreis) che consistono nel rifacimento dello strato di usura dell'asfalto, il posizionamento della segnaletica orizzontale e verticale ( Allegato A ).

Per quanto riguarda i pareri dei vari enti sono già stati ottenuti e vengono messi in allegato con gli elaborati progettuali.

Distinti saluti.

Caprino Veronese, li 18/02/2015

IL TECNICO

Il progettista del P.d.L.

Arch. Zambotto Andrea