



RELAZIONE TECNICA

Relativa a PDC convenzionato per la
realizzazione di un parcheggio e di una strada
privata ad uso pubblico su terreno di proprietà
della società Epifarm s.r.l.

**Progetto generale
e coordinamento**

Arch. **Vittorio Sugole**



Il Committente

EPIFARM s.r.l.
Via G. B. Morgagni, 14
37136 VERONA
C.F./P.I. 028012220233



Indice

1. Inquadramento.....	2
2. Descrizione dell'immobile e del contesto in cui è inserito.....	4
3. Stato ultimo assentito	6
4. Rappresentazione grafica dello stato attuale.....	7
5. Descrizione degli interventi previsti	9
6. Simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto.....	14

RELAZIONE TECNICA

Relativa a PDC convenzionato per la realizzazione di un parcheggio e di una strada privata ad uso pubblico su terreno di proprietà della società Epifarm s.r.l.

1. Inquadramento

L'area interessata dall'intervento è situata nel Comune di Verona, nel quartiere "Pindemonte" tra le vie Sbusa e Monte Ortigara. L'area si trova nella zona subito sottostante le Torricelle di Verona, lato Ovest, sulla strada verso Avesa.



Immagine 1: Localizzazione dell'area di interesse in rapporto al territorio comunale.

L'area è situata nella zona Nord del Comune di Verona, al confine tra il quartiere di Borgo Trento e Avesa.

L'intervento che si intende realizzare è un parcheggio esterno privato ad uso pubblico. La costruzione del parcheggio si rende necessaria per la carenza di parcheggi dell'area e per la crescente necessità di posti auto della "Clinica San Francesco".

Inoltre è previsto l'allargamento della strada di collegamento tra l'attuale strada privata ad uso pubblico di accesso al nuovo parcheggio e via Sbusa. La strada si trova lungo il percorso stradale esistente sui mappali di proprietà 1276 (parte), 1277, 370 (parte) e 1280 (parte). Insieme all'allargamento della strada dovrà essere realizzato l'apertura di un portone murato nel lotto di proprietà che permetterà il collegamento diretto con via Sbusa. La nuova strada di collegamento sarà privata ad uso pubblico e garantirà un accesso ai residenti di Via Sbusa oltre ai mezzi di soccorso.

Gli immobili sono censiti al N.C.T. del Comune di Verona al foglio 116, mappali n° 27-370-1276-1277-1278-1280-1285 come da estratto di mappa catastale riportato di seguito.



Immagine 2 - Estratto di mappa catastale: Foglio 116, m.n. 27-370-1276-1277-1278-1280-1285 (catasto terreni)

2. Descrizione dell'immobile e del contesto in cui è inserito

L'area è situata nella zona Nord del Comune di Verona, al confine tra il quartiere di Borgo Trento e Avesa.



Immagine 3: Circoscrizioni e quartieri Comune di Verona. 30: Avesa; 10: Borgo Trento.

I due quartieri hanno caratteristiche morfologiche ed origini differenti: dalla tipologia di "paese" come [Avesa](#), ad uno sviluppo urbanistico su maglia viaria regolare di [Borgo Trento](#). Inoltre, Borgo Trento si sviluppa su un'area pianeggiante, mentre andando verso Avesa il terreno inizia ad assumere una lieve pendenza.

Il territorio oggetto di analisi è interamente compreso nel Comune di Verona. Il contesto geologico generale è quello di un'area di pianura delimitata, verso nord, da una serie di dorsali

collinari a direzione meridiana cui si intercalano valli con direzione circa nord - sud. Al limite meridionale dell'area collinare scorre il Fiume Adige con percorso meandri forme.



Immagine 4: Vista a volo d'uccello da Sud verso Nord con localizzazione dell'area di interesse

Il sito in oggetto si pone immediatamente a valle delle Torricelle sul versante in direzione di Avesa, in un ambito di transizione fra collina e pianura. A sud dell'intervento si sviluppa l'unità geomorfologica del Conoide dell'Adige, i cui depositi risultano scavati e terrazzati dall'azione erosiva di antichi corsi d'acqua. Mentre nelle zone montuose i caratteri salienti naturali e caratteristici del territorio si sono sostanzialmente preservati, nel settore di pianura le morfologie erosivo-deposizionali minori sono state invece annullate dalla forte antropizzazione del luogo.

Il contesto paesaggistico è caratterizzato da una corona di rilievi caratterizzati da pendii ripidi e da terrazze distribuite a varie altitudini, intercalate da spaccature profonde e da una movimentata trama di ondulazioni, sulle cui pendici sono sorti, in epoche diverse, numerosi aggregati residenziali.

Il richiedente dell'intervento è la società "EPIFARM S.R.L." in qualità di proprietario degli immobili siti in via M.Ortigara e via Sbusa a Verona.

A causa di una mancanza di aree standard a parcheggio nelle zone circostanti attualmente è stato realizzato un parcheggio temporaneo di superficie 1.871,61 mq. ricavato su una porzione di terreno agricolo di proprietà. Per il parcheggio attuale è stata rilasciata compatibilità

paesaggistica con pratica n° 06.03/001419 del 2021. Il parcheggio è stato realizzato per conto della Clinica San Francesco S.p.A. con sede in Verona, via Monte Ortigara 21/B su terreno di proprietà della società Epifarm S.r.l.

La Clinica San Francesco è una struttura privata, accreditata con il Servizio Sanitario Nazionale, è specializzata in ortopedia e traumatologia e sede del CORE – Centro di Ortopedia Robotica Europeo; si tratta pertanto di un riconosciuto servizio pubblico di primaria importanza rivolto non solo alla città di Verona, ma anche a livello nazionale.

Il terreno su cui si sviluppa il parcheggio è pianeggiante e posto ad una quota leggermente più bassa (dislivello di circa m 2,00) rispetto a quella stradale di via Monte Ortigara, motivo per cui è stata livellata la rampa in discesa per accedervi. Il tratto di via Monte Ortigara che consente l'accesso al parcheggio, ricadente sul mappale 1278, è strada privata di proprietà della società Epifarm s.r.l. Il parcheggio esistente misura una superficie di 1871,61 mq e si trova nel foglio 116, particella 1285.

Attualmente l'area prevista per l'ampliamento del parcheggio è destinata a verde incolto per tutta la sua superficie.

Per quanto concerne lo stato di fatto della strada di collegamento tra l'attuale strada privata ad uso pubblico di accesso al nuovo parcheggio e via Sbusa: la strada si trova lungo il percorso sterrato esistente sui mappali di proprietà 1276 (parte), 1277, 370 (parte) e 1280 (parte). Questa strada sterrata si conclude a nord su via Sbusa ma è separata dalla stessa da un muro e da un portone murato.

3. Stato ultimo assentito

L'ultimo titolo abilitativo che autorizza lo stato attuale del parcheggio oggetto di intervento è:

- 1- Compatibilità paesaggistica pratica n° 06.03/001419 del 2021.

4. Rappresentazione grafica dello stato attuale

Estratti tavole Stato attuale: Planimetria generale parcheggio temporaneo + strada privata,
Planimetria generale parcheggio temporaneo, Sezione A-A' parcheggio temporaneo



Planimetria generale parcheggio temporaneo + strada privata stato attuale



Planimetria generale parcheggio temporaneo stato attuale



Sezione A-A' parcheggio temporaneo stato attuale

5. Descrizione degli interventi previsti

L'intervento che si intende realizzare è un parcheggio esterno privato ad uso pubblico. La costruzione del parcheggio si rende necessaria per la carenza di parcheggi dell'area e per la crescente necessità di posti auto della "Clinica San Francesco". Il parcheggio viene realizzato per conto della Clinica San Francesco S.p.A. con sede in Verona, via Monte Ortigara 21/B su terreno di proprietà della società Epifarm S.r.l. La Clinica San Francesco è una struttura privata, accreditata con il Servizio Sanitario Nazionale, è specializzata in ortopedia e traumatologia e sede del CORE – Centro di Ortopedia Robotica Europeo; si tratta pertanto di un riconosciuto servizio pubblico di primaria importanza rivolto non solo alla città di Verona, ma anche a livello nazionale.

Inoltre è previsto l'allargamento della strada di collegamento tra l'attuale strada privata ad uso pubblico di accesso al nuovo parcheggio e via Sbusa. La strada si trova lungo il percorso stradale esistente sui mappali di proprietà 1276 (parte), 1277, 370 (parte) e 1280 (parte). Insieme all'allargamento della strada dovrà essere realizzato l'apertura di un portone murato nel lotto di proprietà che permetterà il collegamento diretto con via Sbusa. La nuova strada di collegamento sarà privata ad uso pubblico e garantirà un accesso ai residenti di Via Sbusa oltre ai mezzi di soccorso.

Come anticipato, a causa di una mancanza di aree standard a parcheggio nelle zone circostanti attualmente è stato realizzato un parcheggio ricavato su una porzione di terreno agricolo di proprietà (FG 116 particella 1285) di superficie di mq 6.088, di cui mq 1.871,61, occupati dal parcheggio esistente.

Per il parcheggio attuale è stata rilasciata compatibilità paesaggistica con pratica n° 06.03/001419 del 2021.

Il terreno su cui si sviluppa il parcheggio è pianeggiante e posto ad una quota leggermente più bassa (dislivello di circa m 2,00) rispetto a quella stradale di via Monte Ortigara, motivo per cui è stata livellata la rampa in discesa per accedervi.

L'intervento ha la finalità di garantire agli utenti della Clinica la possibilità di posteggiare l'auto in modo da non creare traffico nelle vie residenziali circostanti alla Clinica San Francesco: si fa presente infatti, che prima della realizzazione del parcheggio attuale, gli utenti, ingorgavano il tratto cieco di via Monte Ortigara che ora conduce al parcheggio, creando situazioni di ingorgo. Era una situazione frequente trovare automobili parcheggiate su entrambi i lati di questo tratto di strada stretto e a "cul de sac" che spesso intralciavano gli accessi carrai privati

delle abitazioni sul lato Nord della strada, le quali molte volte hanno dovuto contattare la Clinica stessa per risolvere il problema del traffico.

Per risolvere la problematica legata alla carenza di parcheggi si rende quindi necessaria la realizzazione di un parcheggio privato di uso pubblico di superficie 5000 mq., permanente e più ampio di quello esistente sull'area libera ubicata sul mappale 1285 – Foglio 116.

Il nuovo parcheggio sarà caratterizzato da:

- 143 stalli per automobili realizzati in grigliato erboso carrabile realizzate con piastre forate in calcestruzzo vibrocompresso ad alta resistenza. I fori della pavimentazione verranno riempiti a raso con terreno vegetale, opportunamente concimato e seminato al fine di ottenere una perfetta crescita del tappeto erboso.
- Superficie complessiva di 5000 mq;
- Aree di manovra e rampe di ingresso pedonale e carrabile (rampa carrabile già esistente) in asfalto ad alta permeabilità.
- Pali da illuminazione stradale;
- Cestini per la spazzatura metallici nei pressi della rampa di ingresso e dell'ingresso pedonale;
- Due colonnine all'ingresso (già esistenti) per il controllo di accessi e uscite e relative barre automatizzate per limitare gli accessi. Tali opere verranno mantenute.
- Cartello stradale (già esistente) con indicazione del parcheggio posizionato all'inizio del tratto privato di via Monte Ortigara.
- Opere di mitigazione composte da filari alberati (*Tilia cordata*) ai lati del parcheggio ed un'aiuola alberata centrale.

La realizzazione di un parcheggio privato di uso pubblico sul mappale 1285 e di una strada privata di uso pubblico sui mappali 370 (parte), 1276 (parte), 1277 e 1280 (parte) si configura esattamente come opera di pubblico interesse in regime di sussidiarietà orizzontale, da regolarsi con apposita convenzione che garantisca la tutela culturale ed ambientale e l'uso pubblico, ancorché regolamentato, dello stesso.

Si ritiene che gli interventi previsti non comporteranno rilevanti differenze rispetto alla situazione attuale in quanto la tipologia, i materiali e i colori utilizzati saranno in sintonia con il contesto paesaggistico circostante.

La compagine vegetale non subisce modifiche significative poiché l'intervento sarà realizzato su un terreno incolto a prato. Inoltre non vengono apportate modifiche allo skyline naturale o antropico essendo un parcheggio a raso.

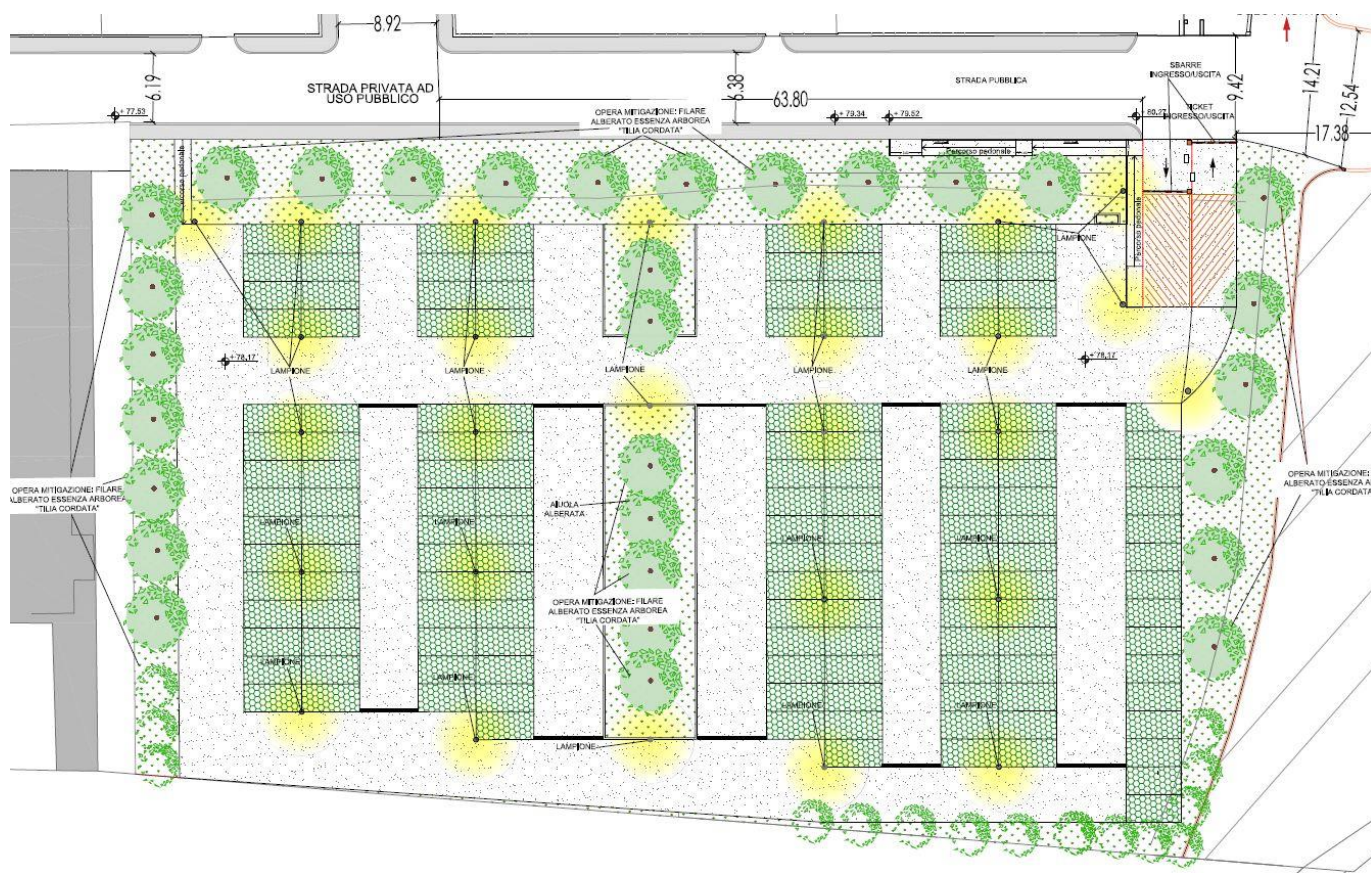
A livello percettivo, la vista del parcheggio da quota stradale è minimizzata grazie al fatto che si trova in una zona più isolata rispetto alla viabilità principale e ad una quota di circa m 2,00 più in basso rispetto alla strada; dalla zona collinare subito al di sopra dell'area, inoltre la visuale verrà schermata dagli alberi presenti ed in previsione nelle immediate circostanze. Non verrà eseguito alcun espianto di essenza arborea.

Si ritiene che l'opera realizzata non genera effetti dovuti a trasformazioni dal punto di vista paesaggistico, dirette e indotte ed irreversibili, a breve o medio termine sia per l'opera stessa che per il contesto paesaggistico circostante. L'impatto visivo dell'intervento è limitato alle zone limitrofe all'ambito. Si ritiene che l'intervento previsto non comporterà rilevanti differenze rispetto alla situazione attuale in quanto gli stalli saranno realizzati in grigliato erboso e il parcheggio sarà mitigato da filari alberati (*Tilia cordata*).

Estratti tavole Stato di progetto: Planimetria generale parcheggio + strada privata, Planimetria generale parcheggio, Sezione A-A' parcheggio



Planimetria generale parcheggio + strada privata stato di progetto



Planimetria generale parcheggio stato di progetto



Sezione A-A' parcheggio stato di progetto

6. Simulazione dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione del progetto



Immagine 7- Vista planimetrica Parcheggio– Stato ultimo e Stato di progetto



Immagine 8-Vista lato Sud-Est opera di collegamento – Stato attuale



Immagine 9-Vista lato Sud-Est opera di collegamento – Stato di progetto

In riferimento al punto 7) della lettera di integrazioni pervenuta dal SUEP Verona, sentito l'ufficio mobilità e traffico del comune di Verona, non si necessita dello studio del traffico. Trattandosi di intervento puntuale, non va ad incidere negativamente sul quartiere, ma va ad "alleviare" quello che è la concentrazione di veicoli sulle strade limitrofe. Vista la presenza della clinica S.Francesco e di un quartiere ad alta densità abitativa di tipo residenziale, l'intervento proposto va a ridurre la circolazione sgravando pertanto la continua ricerca di parcheggio.

Verona, 16 ottobre 2023

Il Tecnico

Arch. Gugole Vittorio

