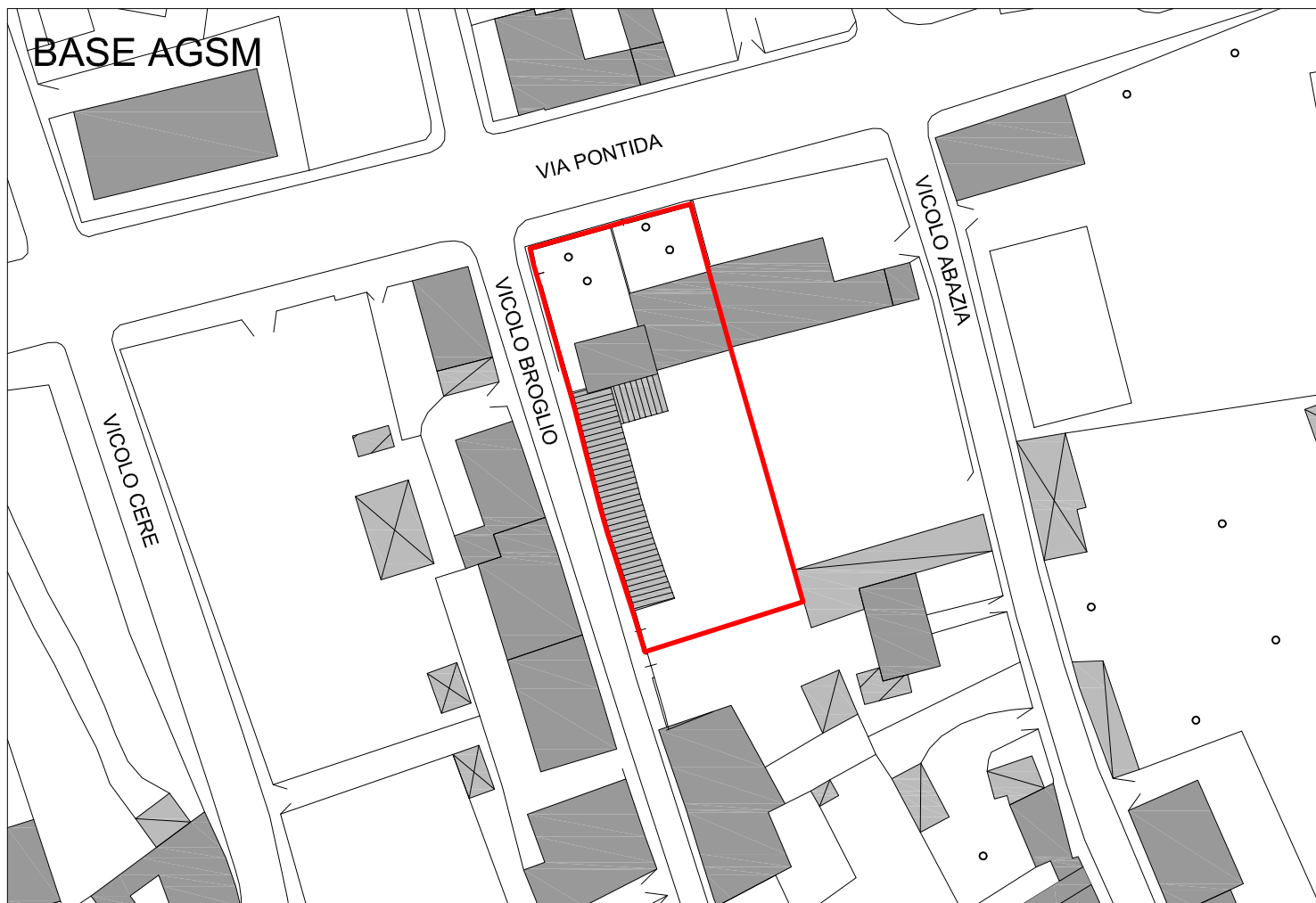
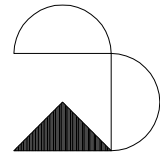
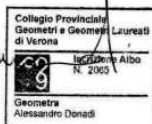
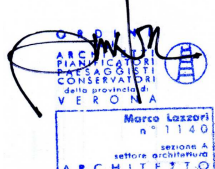
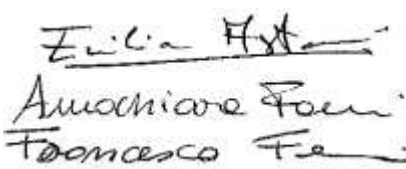




Comune di Verona Provincia di VERONA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO C.T. : Foglio 160 – Mappali 268–567	 
OGGETTO : RELAZIONE ILLUSTRATIVA	a r c h i t e t t o MARCO LAZZARI AB. VIA SARTORI, 38/e 37024 NEGRAR (VERONA) UFF. VIA B. BARBARANI, 6 37060 CASTEL D'AZZANO (VERONA) TEL. FAX 045-8520135 P. IVA N° 0236299 023 2 C.F. LZZ MRC 64C21 L781 G g e o m e t r a ALESSANDRO DONADI UFF. VIA ALBERE, 80 37138 VERONA TEL. 045-8100363 FAX 045-045-8107091 C.F. DND LSN 70H14 L781 N
PROPRIETARIE : ASTORI EMILIA FAURI ANNACHIARA FAURI FRANCESCA	IL PROGETTISTA :  
TAVOLA 10 DATA : DICEMBRE 2014	LE PROPRIETARIE : 

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

OGGETTO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

P.U.A. SAN ZENO – SCHEDA NORMA 373 –

1. PREMESSA

Con deliberazione Consiliare n. 91 del 23/12/2011, il Comune di Verona ha approvato il Piano degli Interventi.

Nello stesso, sono stati recepiti, mediante singole schede norma contenute nel repertorio normativo allegato alle NTO, gli accordi tra soggetti pubblici e privati ex art. 6 della L.R. Veneto n. 11/2004, che costituiscono espressione della valutazione dell'Amministrazione in merito alle manifestazioni presentate a seguito della pubblicazione del bando per la presentazione delle singole manifestazioni di interesse approvato con D.G.C. n. 206 del 08 luglio 2009.

Come disciplinato nell'art. 155 delle NTO del PI, le schede di norma di cui al punto precedente per trovare attuazione dovranno essere oggetto di convenzione redatta con atto pubblico a favore del Comune di Verona, e successivamente registrata e trascritta nei modi e nei termini di legge.

Nello specifico, in data 17 novembre 2009, il soggetto attuatore, signore Emilia Astori, Annachiara Fauri, Francesca Fauri, presentava la manifestazione d'interesse prot. n. 268026 per le trasformazioni da effettuare sui terreni catastalmente distinti al NCT del Comune di Verona: foglio 160, m. n. 268, 567.

In ottemperanza all'art. 10, comma 8 delle NTO del PI, in data 19 giugno 2013, con atto del notaio Mondardini (Repertorio n. 368 Raccolta n. 256 Registrato a Verona con n. 12247 in data 02 luglio 2013) veniva quindi sottoscritto l'accordo di pianificazione per l'attuazione della scheda norma n. 373.

2. CARATURE URBANISTICHE

L'attuazione dell'Ambito di Intervento definito dalla scheda norma n. 373 del PI e pari a 1.300 mq di Superficie Territoriale (ST), avviene mediante PUA avente le seguenti carature:

- disciplina funzionale: U1-Abitativo;
- Superficie Utile Lorda (SUL) pari a 665 mq;
- livelli fuori terra: massimo 3;

- verde, servizi pubblici e di interesse collettivo VS minimo 50% della ST;
- l'intervento è subordinato alle seguenti direttive:
 - a. il nuovo edificato dovrà integrarsi al tessuto morfologico circostante.
- l'intervento è inoltre subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni, riportate nella scheda norma n. 373:
 - a. all'interno della area VS dovranno essere localizzate le seguenti funzioni: verde pubblico e percorso pedonale di collegamento tra Vicolo Broglio e Vicolo Abazia in coordinamento con la scheda norma n. 612;
 - b. dovrà essere mantenuto il muro in sasso esistente su Vicolo Broglio.

3. AMBITO DI INTERVENTO

L'area in oggetto fa parte di un terreno perimetrato, tipo brolo, di maggiori dimensioni che si estende da vicolo Broglio sino a via Pontida e vicolo Abazia.

Un tempo tale area era in buona parte edificata da un opificio per la lavorazione di filati realizzato negli anni '30 del Novecento. Tale fabbricato è stato successivamente abbattuto negli anni '70 e, ad oggi, rimangono visibili solamente alcune tettoie e la gran parte dei muri perimetrali che delimitano l'area, realizzati in pietrame misto.

Il lotto di intervento si trova a breve distanza dalla Basilica di S. Zeno, che rappresenta il simbolo di riferimento per tutta l'area, elemento di pregio sia dal punto di vista architettonico che culturale - sociale. L'area attorno al lotto si presenta abbastanza pianeggiante, senza particolari elementi paesaggistici e naturalistici rilevanti. Dal punto di vista urbanistico l'area risulta invece ben consolidata e dotata di tutti i sottoservizi.

L'area di intervento si affaccia su vicolo Broglio, sul lato settentrionale dello stesso. Al momento l'area ospita esclusivamente delle tettoie, elementi che possono essere mantenuti e recuperati in fase di progettazione, così come indicato dall'accordo di pianificazione.

Lo spazio di concentrazione volumetrica è localizzato nell'area che affaccia sul vicolo stesso come avviene lungo tutta la sua lunghezza, sul retro di tali volumi si prevede di realizzare degli spazi destinati a verde privato analogamente a quanto avviene anche nei fabbricati limitrofi.

Alcune superfici del lotto verranno cedute al Comune di Verona, come da accordo di pianificazione; esse sono le aree necessarie alla realizzazione di un percorso pedonale che, in armonia con la scheda norma 612, collegherà vicolo Broglio con vicolo Abazia. Oltre alla realizzazione di una nuova volumetria da destinare ad abitazione privata, verrà

prevista la realizzazione di un piano interrato da destinare a parcheggi privati, come già previsto ed approvato con Permesso di Costruire n. 06.03/001513/2009, rep. N. 57 del 19.01.2010. Quest'ultimo progetto prevedeva anche la realizzazione di un muro di cinta verso il lotto confinante, oggetto di P.U.A. n.612: tale previsione verrà mantenuta e verrà quindi realizzato un muro di cinta di altezza pari a 2,00 ml, intonacato e localizzato all'interno della scheda norma 373, oggetto del presente P.U.A.

4. IL PROGETTO

Le soluzioni presentate e proposte nel presente progetto di PUA sono coerenti con le indicazioni riportate nella scheda norma ove l'edificazione risulta concentrata nella parte Sud dell'ambito e distribuita in maniera corretta e coerente con il tessuto urbano esistente e confinante con il lotto stesso.

Il progetto del PUA prevede la realizzazione di un unico fabbricato, dotato di verde privato sul retro (disposto lungo il lato Nord dell'ambito). L'insediamento è di tipo residenziale (U1 – abitativo) con 665 mq di SUL realizzabili.

L'accesso viabilistico al nuovo ambito avviene da vicolo Broglio e permette esclusivamente l'accesso al piano interrato come già previsto nel citato progetto per la realizzazione delle autorimesse interrate.

L'opera pubblica, individuata da apposito perimetro nelle medesime tavole del PUA, è costituita da un percorso pedonale regolamentato che, in armonia con la scheda norma 612, permetterà il collegamento tra vicolo Broglio e vicolo Abazia. Come da accordo di pianificazione tale percorso rimarrà in proprietà privata e sarà regolamentato nel suo utilizzo prevedendo la completa chiusura durante le ore notturne.

4.1 L'INTERVENTO EDILIZIO

È stata prevista una sagoma planivolumetrica che rispetta le superfici, altezze e distanze come previsto dalle vigenti norme, e nel rispetto delle indicazioni della scheda norma.

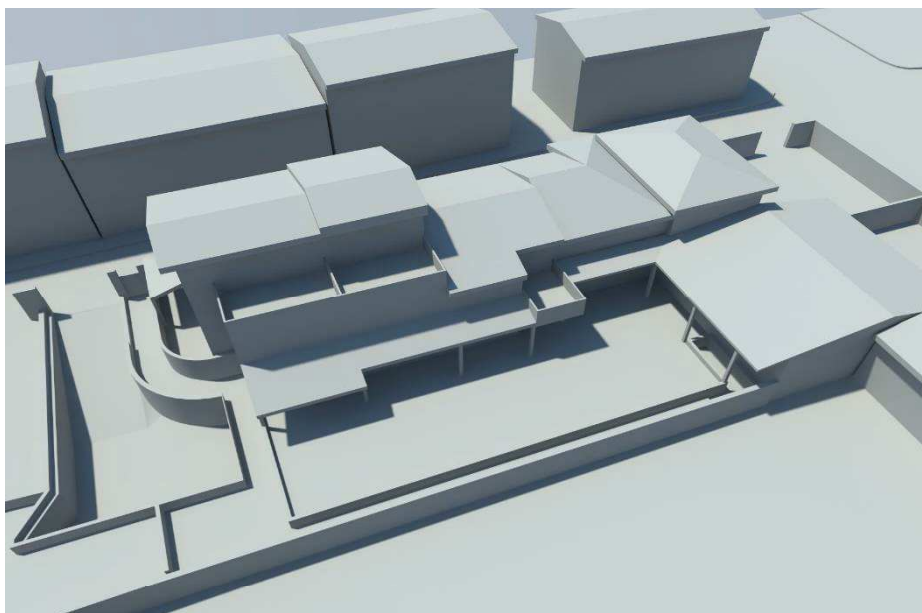
Tale sagoma costituisce il volume di massimo ingombro su cui si svilupperà il successivo progetto edilizio che verrà preso in esame da chi successivamente realizzerà l'intervento edilizio.

A maggior chiarimento comunque delle intenzioni delle proprietarie, intenzioni queste espresse sin dalla manifestazione d'interesse, è quello di ricostruire un volume edilizio lungo vicolo Broglio, a ricomposizione della cortina edilizia presente negli isolati che caratterizzano l'area posta a nord di piazza San Zeno sino a via Pontida.

Al solo titolo maggiormente esplicativo delle intenzioni progettuali viene allegata una bozza planivolumetrica in 3D che potrebbe costituire l'effettivo volume del fabbricato da realizzarsi.

Si tratterebbe in sostanza di 4 unità indipendenti, organizzate su un massimo di 3 piani fuori terra ($h_{max} = 10,50$ ml), che in qualche modo riprendono gli allineamenti delle costruzioni presenti nel vicolo, in parte differenziate tra loro in modo da riprendere la varietà di altezze ed elementi architettonici che si susseguono, forse in maniera disomogenea, ma che nell'insieme forse ne costituisce proprio il fascino architettonico di questi vicoli, ove ai fabbricati che vi si affacciano si susseguono porzioni di muri di cinta in sasso che celano verdi cortili interni.

Questa a nostro avviso è proprio l'indicazione espressa al punto A della scheda norma e che, come già detto, rappresenta anche la volontà della proprietà.



Vista aerea da sud-est della rappresentazione in 3D di una possibilità realizzativa all'interno dell'ambito del PUA (i volumi rappresentati sono puramente indicativi).



Vista da sud di vicolo Broglio con inserimento della rappresentazione in 3D di una possibilità realizzativa all'interno dell'ambito del PUA (i volumi rappresentati sono puramente indicativi).

4.2 ANALISI DELLA VIABILITÀ E DEI SERVIZI DI RETE

L'ambito di intervento, affacciandosi direttamente su vicolo Broglio, non necessita la realizzazione di collegamenti viari con lo stesso. Il flusso di traffico lungo vicolo Broglio al momento risulta minimo. Non si ritiene quindi necessario presentare uno studio di impatto viabilistico (TAV.16 prevista dall'art. 12 del Regolamento) poiché non si introducono variazioni sostanziali rispetto alle previsioni del PI, vista l'esiguità dell'intervento che si innesta su una strada scarsamente trafficata.

Per quanto attiene le dotazioni dei sottoservizi presenti in zona, va evidenziato che l'area risulta essere inserita all'interno di un tessuto abitativo dotato di tutti i sistemi di rete (Acque Veronesi, AGSM: luce, gas, energia elettrica). Si renderà quindi necessario esclusivamente l'allacciamento alle reti esistenti.