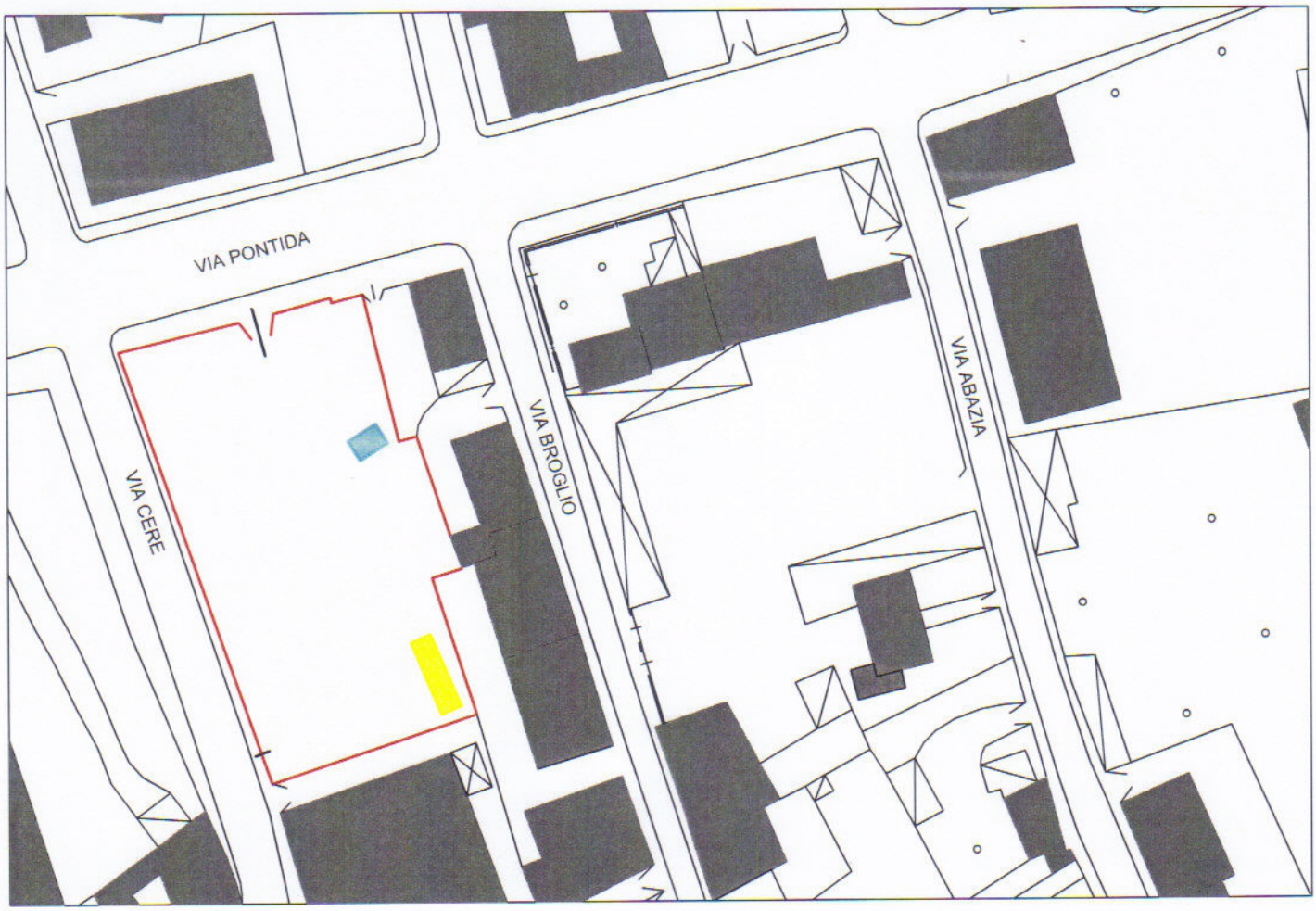

Comune di Verona Provincia di VERONA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO S.N. 69

C.T. : Fg 160 MM. nn. 29 – 495 – 496 – 500 - 379

OGGETTO :

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROPRIETARI :

Tesini Alessandro
Tesini Roberta
Tesini Nicola

a r c h i t e t t o

Arch. Marino Pinali

Via A.Guerrieri,6/a
37137 Verona

Tel. 338 6774732 - Fax 045 952286

email
marino.pinali@gmail.com
marino.pinali@pec.it

TAVOLA
10

DATA :
Aprile 2016

PROPRIETARI :

IL PROGETTISTA :

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI della Provincia di Verona
Marino Pinali n° 931 sezione A settore architettura ARCHITETTO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA
OGGETTO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE
P.U.A. 69 SCHEDA NORMA 69

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.
Il soggetto attuatore, signori TESINI ALESSANDRO, TESINI ROBERTA, TESINI NICOLA, presentava la manifestazione d'interesse per le trasformazioni da effettuare sui terreni catastalmente distinti al NCT del Comune di Verona: foglio 160, m. n. 379 – 29 – 500 – 495 - 496.
In ottemperanza all'art. 10, comma 8 delle NTO del PI, veniva sottoscritto l'accordo di pianificazione per l'attuazione della scheda norma n.69.

2. CARATURE URBANISTICHE
L'attuazione dell'Ambito di Intervento definito dalla scheda norma n. 69 del PI e pari a 2030 mq di Superficie Territoriale (ST), avviene mediante PUA avente le seguenti carature:
- disciplina funzionale: U1-Abitativo;
- Superficie Utile Lorda (SUL) pari a 1562,00 mq;
- Livelli fuori terra: massimo n. 3 più sottotetto;
- 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. 69:
    a. all'interno dell'area VS dovranno essere localizzate le seguenti funzioni:
       Area di parcheggio pubblico con accesso da via Pontida;
    b. il nuovo edificio dovrà mantenere l'allineamento sul ciglio del marciapiede di Vicolo Cere.

3. AMBITO DI INTERVENTO
L'area in oggetto fa parte di un terreno perimetrato, che si estende fra vicolo Cere sino a via Pontida.
Un tempo tale area era adibita a parcheggio privato senza particolari edifici se non quello precario e mobile in metallo ed un piccolo manufatto murario per ricoverare piccoli macchinari.
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 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 Cere , sul lato Ovest dello stesso.
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 parcheggio pubblico ed a verde.
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.
Verrà mantenuta parte della recinzione esistente ed anche la siepe retrostante tale recinzione per delimitare le aree da cedere per parcheggio pubblico ed alcune piante arboree d’alto fusto.

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/Ovest dell’ambito e distribuita in maniera corretta e coerente con il tessuto urbano esistente e confinante con Vicolo Cere.
Il progetto del PUA prevede la realizzazione di un unico fabbricato, dotato di verde privato sul retro (disposto lungo il lato Nord ed est dell’ambito).
L’insediamento è di tipo residenziale (U1 - abitativo) con un massimo di 1562 mq di SUL realizzabili.
L’accesso viabilistico al nuovo ambito avviene da vicolo Cere e permette esclusivamente l’accesso al piano interrato come già previsto citato per la realizzazione delle autorimesse interrate.
Esisteranno anche due accessi pedonali: uno per il vano scale ed uno per il giardino.
L’opera pubblica, è costituita da un parcheggio pubblico che recupera l'attuale passo carraio esistente anche in considerazione della maggiore visibilità che consente la posizione centrale dello stesso, sia in entrata che in uscita da Via Pontida.
Come da accordo di pianificazione tale parcheggio sarà di uso pubblico mentre le aree necessarie al conseguimento del VS richiesto saranno di uso privato e costituite da terreno a verde profondo (aree VM1 e VM2).

Inseriamo, di seguito, la tabella stereometrica del calcolo degli standard e della permeabilità del fondo:
SCHEDA NORMA 69
ST MQ. 2030,00
UI MQ. 1562,00
N° abitanti equiv. 1562,00 / 66,7 = n° 23,42
Standard urbanistici richiesti n° abit. X 30 mq. = mq.
Standard urb. Richiesti n° 23,42 x 30 mq. = mq. 702,60
Standard urbanistici ottenuti verde es 1 + verde es 2 + verde es 3 + verde es 4 + P2 = mq.
Standard urb. Ottenuti 32,46 + 25,47 + 12,37 + 60,53 + 576,00 = mq. 706,83 > mq. 702,60
VS RICHIESTA 50% ST = MQ. 1.015
Verde es 1 + verde es 2 + verde es 3 + verde es 4 = mq.
32,46 + 25,47 + 12,37 + 60,53 = mq. 130,83
VM 1 + VM 2 = VM tot. Mq.
172,94 + 142,79 = mq. 315,73
Verde esist. + VM TOT. + P2 = mq. VS TOTALE
130,83 + 315,73 + 576,00 = mq. 1022,56
VS TOTALE = MQ 1022,56 > MQ. 1015,00
PARCHEGGIO P2 RICHIESTO = 1/10 U1
Parcheggio P2 richiesto = 1/10 1562,00 = mq. 156,20
Parcheggio P2 ottenuto = mq. 576,00 > mq. 156,20

PERMEABILITA' RICHIESTA
ST X 30% = SPT e SUP. LOTTO X 30% = SPF
SPT richiesta = mq. 2030,00 x 30% = mq. 609,00
SPT ottenuta = mq. Verde esit. + MV + P2/2 = mq.
SPT OTTENUTA = mq. 130,83 + 315,73 + 576,00/2 = mq. 734,56 > 609,00
SUP. LOTTO = ST 2030,00 – STANDARD MQ. 706,83 = MQ. 1323,17
SPF richiesta = mq. 1323,17 x 30% = mq. 396,95
SPF ottenuta = VM1 + VM2 + verde profondo = mq.
SPF ottenuta = 172,94 + 142,79 + 82,35 = mq. 398,08 > mq. 396,95

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. La distanza del fabbricato dall'area di parcheggio sarà di mt. 5 ma potrà essere anche inferiore od a confine di detto limite qualora le esigenze di distanza rendessero obbligatoria detta scelta di ubicazione.
A maggior chiarimento comunque delle intenzioni dei proprietari, intenzioni queste espresse sin dalla manifestazione d'interesse, è quello di costruire un volume edilizio lungo vicolo Cere, a ricomposizione della cortina edilizia presente negli isolati che caratterizzano l'area.
L'edificio al piano terreno avrà un porticato di uso privato per consentire una adeguata privacy alle finestrature poste lungo la pubblica via.
Al solo titolo maggiormente esplicativo delle intenzioni progettuali viene allegata una bozza planivolumetrica in assonometria che potrebbe costituire l'effettivo volume del fabbricato da realizzarsi.
Si tratterebbe in sostanza di circa 16 unità indipendenti, organizzate su un massimo di 3 piani (Piano terra, piano primo, piano secondo) fuori terra (h max = 10 ml.) che, in qualche modo, riprendono gli allineamenti delle costruzioni presenti nel vicolo come previsto dalla scheda norma e che rappresenta anche la volontà della proprietà.

4.2 IMPATTO AMBIENTALE DELL'INTERVENTO

L'intervento non andrà ad impattare con l'attuale immagine urbana in quanto, mantenendo la siepe esistente alta circa 4,00 mt. e la esistente recinzione, non modificherà i prospetti.
I coni visivi da Via Pontida e da Vicolo Cere non verranno alterati e consentiranno una invarianza nella visibilità del complesso monumentale dell'Abbazia di San Zeno e del suo campanile e della torre adiacente a questo come rilevabile dalla documentazione fotografica inserita nella tav. 4.2
La tipologia del fabbricato, dal punto di vista architettonico, rispecchierà la tipologia dei fabbricati esistenti con utilizzazione di materiali costruttivi tradizionali (tufo, mattoni, sassi), scuri in legno, gronde in rame, tetto rivestito in laterizio a coppo, colori a terre naturali.

4.3 ANALISI DELLA VIABILITÀ E DEI SERVIZI DI RETE

L'ambito di intervento, affacciandosi direttamente su vicolo Cere non necessita la realizzazione di collegamenti viari con lo stesso. Il flusso di traffico lungo vicolo Cere 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'eseguità 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.

5. OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le aree di urbanizzazione saranno quelle previste per la scheda norma costituita da un parcheggio pubblico integrato da aree a verde pubblico.
A tale proposito verrà recuperata buona parte della siepe perimetrale in lauro ed alberatura ad alto fusto quali due magnolie, un cipresso, un tiglio.
Verranno inseriti tre lampioni di tipo a basso consumo energetico, un rubinetto per l'acqua, un piccolo percorso pedonale in ghiaino.
La pavimentazione del parcheggio sarà in cemento drenante tipo DRAIN BETON di colore terre naturali per non alterare l'armonicità e l'impatto dello stesso con l'ambiente circostante.
La nuova recinzione interna fra l'area di parcheggio e le aree a verde profondo VM1 e VM2 sarà di tipo metallico di altezza mt. 2,00

6. VERIFICA ART. 159 NTO COMUNE DI VERONA

Per quanto attiene alla possibilità che nell'ambito della destinazione d'uso principale U1 si potrebbero inserire altre destinazioni accessorie nella misura massima del 20% quali le destinazioni: U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/3.2, U3/4, U4/1 lett. a.,b.,c.,d.,e. ed U5/3, e considerando che (art. 14 NTO) un Cu basso data la localizzazione degli immobili, si deduce che il massimo utilizzo possibile sarà determinato da un uso commerciale dove il P2 richiesto è di 5mq/10 mq SUL, quindi avremo:
P2 prevista nel PUA 69 = MQ 576
Attività di cui art. 159 NTO MQ 1562 SUL X 20% = 312,40 SUL possibile
P2 necessario 312,40/10= MQ 31,24
P2 necessario MQ 31,24 x MQ 5 = MQ 156,20
P2 AGGIUNTIVO MQ 156,20 + P2 richiesto dal PUA MQ 156,20 = MQ 312,40 < MQ 576,00 P2 ottenuto