

COMUNE DI VERONA

PROVINCIA DI VERONA

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DELLA SCHEDA
NORMA N. 218 ATO 3 SITO IN VIA L. NEGRELLI -
VERONA**

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAVOLA N.: 10		DATA: 06.06.2013	AGG.:
LA PROPRIETA':		L'IMPRESA:	
PROGETTO:		DIREZIONE LAVORI:	



ARCHITETTI ASSOCIATI

PROGETTAZIONE URBANISTICA E ARCHITETTONICA
Via Santa Maria Rocca Maggiore, n.1 VERONA CAP 37129
TEL.+39 045 8069220 - FAX +39 045 590416 e-mail: info@arcarchitetti.it



RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA RELATIVA AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO SITO IN VIA NEGRELLI, VERONA, PER CONTO DELLA SOCIETA' SAN MARCO COSTRUZIONI S.r.l.

PREMESSE

In ottemperanza alla richiesta degli uffici comunali si è rivisitato il progetto accogliendo la proposta di introdurre la rotatoria e gli allargamenti stradali.

L'intervento in oggetto si colloca in Borgo Milano zona "STADIO", un territorio di Verona, già ampiamente edificato.

Si tratta di un'area incolta a completamento del tessuto edilizio esistente. L'ambito risulta marginale rispetto ai grandi flussi di traffico che la zona, mercato settimanale e manifestazioni sportive.

L'ambito di P.U.A. ricade nel territorio della 3° circoscrizione ovest e nell'ambito dell' ATO n.3, è individuato nel nuovo catasto edilizio urbano al Foglio 251, mappali 233, 184, 283, 179, 293, 176, 177, 250, 347 (ex 280 parte), 353 (ex 292), 354 (ex 280 parte, 292 parte, 289, 285, 284, 286, 278, 282 parte, 277, 276, 68, 67), 390 (ex 349), 391 (ex 349), 350 (N.C.T. ex 288 parte, N.C.E.U. ex 67 sub 13 parte), 344 (ex 282).

Il P.U.A. è in attuazione alla Scheda Norma n° 218 ATO 3 approvata con delibera n°91/2011 e resa efficace con convenzione sottoscritta il 29.11.2012 dal Notaio Nicola Marino rep. n°7518, Reg. n°4090 il 10.12.2012 serie 1T.

La Scheda Norma prevede un ambito territoriale pari a 7050 mq. , una S.T. Superficie Territoriale per il calcolo della S.V. pari a 4276 mq, una SUL derivante dal tessuto di P.I. pari a 2493 mq e una SUL di Scheda Norma pari a 2565 mq. per una SUL totale di 5058 mq.

La scheda norma prescrive la realizzazione di una strada di collegamento tra via Cristofori e via Vitruvio.

Il P.A.T. e il P.I. prevedono per la zona i seguenti vincoli:

P.A.T.

- carta dei VINCOLI: art. 26 AEROPORTI- fascia di rispetto – art. 32 aree di ricarica degli acquiferi.

- carta delle INVARIANTI: nessuno
- carta delle FRAGILITA': art. 37 penalità ai fini edificatori, terreno ottimo - art. 38 Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi alta, Unita A'.
- carta delle TRASFORMABILITA': art. 50 Urbanizzazione consolidata.

P.I.

- tavola 1 - vincoli della pianificazione: art. 39 aree di ricarica degli acquiferi – art. 43 vulnerabilità intrinseca degli acquiferi.
- tavola 2.1 – IL PAESAGGIO-TUTELA DEL PAESAGGIO : nessuna.
- tavola 2.2 – IL PAESAGGIO –UNITA' DI PAESAGGIO : unità art. 57 – 1 ambito planiziale del fiume Adige.
- tavola 3.1 – RETE ECOLOGICA : nessuna.
- Tavola 3.2 – RETE ECOLOGICA – ZONIZZAZIONE : nessuna.
- Tavola 4 – PI REGOLAVITO – TAVOLA 5 PI OPERATIVO : manifestazione d'interesse scheda norma n°218.
- Quadro conoscitivo : nessuna.

Nello specifico il P.U.A. proposto assume le previsioni di piano e modifica le potenzialità edificatorie ed insediative, con i relativi standard nell'ambito della flessibilità concessa dal P.I. (art.4 N.T.O.)

La richiesta di poter usufruire della flessibilità trova ragion d'essere nell'evoluzione che la manifestazione presentata dalla San Marco Costruzioni Srl in data 16.11.2009 ha avuto nell'iter di approvazione.

La proposta originale, in conformità alle previsioni del PAT, prevedeva la realizzazione di un PUA unitario senza divisioni interne e con una dotazione di SUL (all'epoca volume) comparabile con la zonizzazione del PRG (Z13 Abitazioni intensive I indice 6,5 mc/mq).

A seguito delle richieste della circoscrizione terza e del dibattimento in consiglio si è ottenuta una scheda norma notevolmente più restrittiva e più gravosa finanziariamente, anche dovuta alla realizzazione di una strada non prevista dal PAT, ed ininfluyente per l'accessibilità ai lotti.

L'incidenza di detta strada di 6 mt. a norma con il D.M. 05.11.2001 è pari a circa 100.000,00 €.

Dopo la presentazione del PUA, P.G. 29678 del 28.01.2013, con lettera del comune in data 07.02.2013, gli uffici auspicavano *"Alcune valutazioni preliminari hanno condotto alla definizione di uno schema viabilistico che vede la collocazione di una rotatoria in corrispondenza dell'incrocio di via pascoli, via Pirandello e la strada di nuova realizzazione di collegamento con via Vitruvio. La nuova strada dovrà pertanto avere una sezione di 8 m, così come previsto dal DM 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade) ed essere a doppio senso di marcia.*

Si auspica pertanto una revisione della soluzione progettuale di PUA proposta, che tenga conto delle indicazioni dell'Ufficio, trattandosi di interventi migliorativi, utili a sostenere l'incremento di SUL richiesto".

L'accoglimento delle sopradescritte opere comportano l'incremento delle superfici e dei costi per la nuova strada e per la rotatoria.

Questi incrementi di costo, la frammentazione dei lotti e la riduzione delle superfici fondiarie, giustificano la richiesta di aumento della SUL da 5058 mq. a 5442 mq. (< al 15% di flessibilità) così come definita nella scheda norma.

L'incremento dei costi per le opere di raccordo (Tav. 14-b), che prevedono la demolizione e riedificazione di parti di viabilità extrasagoma, saranno compensate con le somme dovute per il contributo di sostenibilità.

Per razionalizzare la viabilità della zona circostante si prevede, come concordato con gli uffici comunali, una strada di viabilità interzonale che unisce i due nodi posti sia in via Cristofori che in via Vitruvio. Le superfici delle strade e dei marciapiedi che ricadono all'interno dell'ambito verranno cedute interamente al Comune.

A ridosso della nuova viabilità si collocano le zone di verde stradale alberato.

Lo standard a parcheggio viene realizzato in area privata con vincolo ad uso pubblico. Il verde attrezzato e gli standards derivanti dalla SUL di tessuto verranno monetizzati.

Il verde di mitigazione, sarà realizzato in area privata con vincolo ad uso pubblico.

Il dimensionamento degli standards è stato determinato dall'applicazione del N.T.O. del P.I. (servizi 30 mq/ab, verde attr. 3 mq/ab e parcheggio 1mq/10 mq SUL). La definizione delle superficie calcolabili per gli standards sono quelle definite nel Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale all'Art. 60 *"Articolo 60 – Superfici calcolabili per gli standards"*.

La conformazione planivolumetrica dell'area prevede la formazione di quattro U.M.I. per una SUL complessiva di mq 5442, la cui edificazione potrà avvenire in tempi diversi fermo restando il collaudo, parziale, delle opere di urbanizzazione.

STATO DI FATTO

Allo stato attuale l'intero ambito si caratterizza per una forma irregolare priva di edifici ed urbanizzazioni lasciata incolta. Il contesto in cui si insedia è urbano.

Il lotto non è coltivato e si caratterizza per la prevalenza di terreno erboso ad eccezione di qualche piccolo arbusto selvatico verso il confine ovest e qualche relitto di albero da frutta.

DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

L'ambito di intervento del PUA si estende su una superficie territoriale complessiva di mq 7050.

La destinazione d'uso principale è residenziale. Per le destinazioni d'uso accessorie si rimanda alla N.T.O. del P.U.A. e all'art. 159 delle N.T.O. del P.I. Non si ritiene necessario presentare uno studio di impatto viabilistico poiché non si introducono variazioni sostanziali rispetto alle previsioni di P.I.

Le aree a standard sono calcolate secondo gli art. 14 20 e 23 delle N.T.O. del P.I.

La città pubblica:

saranno reperiti, realizzati e ceduti oltre alle strade, marciapiedi e sottoservizi, così definiti, come nel "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale", i seguenti standards: Verde a standards mq 312, marciapiedi a standards mq 78.

Saranno vincolati ad uso pubblico i seguenti standards: verde ad uso pubblico di mitigazione mq 414 e parcheggio vincolato ad uso pubblico mq 300. La parte rimanente per il raggiungimento dello standard prefissato sarà monetizzata. Per il prospetto del calcolo del corrispettivo a compensazione delle aree da monetizzare si rimanda alla redazione della tabella relativa a cura dell'ufficio competente. Oltre alle opere di ripristino e collegamento con le infrastrutture esistenti si realizzeranno 485 mq, circa, di marciapiede e opere di collegamento extra ambito. Le opere relative agli standards saranno realizzate in tre fasi funzionali così come definite nella tavola 9.N.

DATI STEREOMETRICI			scheda	P.U.A.	note
	Superficie Territoriale dell'ambito P.U.A.	mq		7050	
ST	Superficie Territoriale su cui calcolare la VS	mq	4276	4276	
SUL	SUL tessuto	mq	2493	2493	
CI	Capacità Insediativa (SUL/66.7)	ab	-	37	
	STANDARD primari/secondari (CIx30mq)	mq	-	1110	
	di cui Verde Attrezzato (CI x 3 mq)	mq	-	111	MONETIZZATO
P2	di cui Parcheggio Pubblico (1 mq/10 mq SUL)	mq		249	MONETIZZATO
SUL	SUL scheda norma	mq	2565	2949	con 15 %
CI	Capacità Insediativa (SUL/66.7)	ab		44	
	STANDARD primari/secondari (CIx30mq)	mq		1320	
	di cui Verde Attrezzato (CI x 3 mq)	mq		132	MONETIZZATO
P2	di cui Parcheggio Pubblico (1 mq/10 mq SUL)	mq		295	
SUL	SUL Totale	mq	5058	5442	(15%=384)
	STANDARDS TOTALI			2430	
P2	Parcheggio ad uso pubblico		>295	300	
	standards in cessione (verde, ecc.)			250	
	standards a verde ad uso pubblico			414	
	standards monetizzati			1466	
	totale standards		>2430	2430	
VS	Verde Servizi pubblici (> 50% ST 4276)	mq	>2138	2464	
SPt	Superficie Permeabile Territoriale (>30%ST)	mq	>2115	2115	

VERIFICA STANDARDS			
	AMBITO PUA mq. 7050		
ST	Superficie Territoriale su cui calcolare la VS	mq	4276
FABISOGNO STANDARDS		1110+1320=2430	
TOTALE STANDARDS REPERITO O MONETIZZATO		250+714+1466=2430	
DA CEDERE mq. 250			
		Verde a standard mq 172	
		marciapiedi a standard mq 78	
DA VINCOLARE AD USO PUBBLICO mq. 714			
		parcheggio ad uso pubblico mq 300	
		verde ad uso pubblico mq 414	
DA MONETIZZARE mq. 1466			
	STANDARD PRIMARI E SECONDARI mq 1466		
		di cui P2 PARCHEGGIO PUBBLICO mq. 244	
		di cui VERDE mq. 1222	

VERIFICA VS			
	AMBITO PUA mq. 7050		
ST	Superficie Territoriale su cui calcolare la VS	mq	4276
VS 50% ST >2138 mq			
VS PUA (>2138 mq) = 2464 mq di cui:			
	Superfici da cedere mq 1750 di cui:		
	 Verde a standard mq 172		mq 250
	 marciapiedi a standard mq 78	totale	
	 marciapiedi in cessione mq 339		
	 strade e cessioni stradali mq 1161 di cui:		
	 S.P. Ter. mq 69		
Superfici da vincolare ad uso pubblico mq 714 di cui:			
	 Sup. a parcheggio da vincolare ad uso pubblico mq 300		
	 Sup. a verde da vincolare ad uso pubblico mq 414		
	Superfici private da vincolare a VM mq 1460		
	Area di proprietà comunale mq 189		
	Area comunale extra ambito oggetto di intervento mq 485		

VERIFICA Superficie Permeabile fondiaria			VERIFICA Superficie Permeabile territoriale	
			S P t >30% ST = 2115 mq	
Superficie Permeabile fondiaria > 30%			S P t PUA 2115 mq di cui:	
				Verde a standard mq 172
				verde ad uso pubblico mq 414
				S.P. Ter. (verde rotatoria) mq 69
	Superficie fondiaria	S.P.f. minima		
	UMI 1 mq 1319	>395		UMI 1 mq 395 S.P.f.
	UMI 2 mq 1351	>547		UMI 2 mq 547 S.P.f.
	UMI 3 mq 987	>296		UMI 3 mq 296 S.P.f.
	UMI 4 mq 740	>222		UMI 4 mq 222 S.P.f.

La città privata:

Le singole Unità Minime di Intervento saranno così determinate:

dati stereometrici UMI									
AREA DI GALLEGGIAMENTO EDIFICI									
	S F	n Piani	TIPOLOGIA	SUL	S.P.f.		D a 2a/100mq	D arb 2a/100mq	Dest
UMI 1	1319	4	TORRE	1550	>395		26	26	res
UMI 2	1351	4	ESISTENTE	572*	>547		27	27	res
UMI 3	987**	7	TORRE	1660	>296		20	20	res
UMI 4	740	7	TORRE	1660	>222		15	15	res
TOTALE	4397			5442	>1318		88	88	
* SUV come definita nella Tav. 4b									
** SF comprende la superficie della rampa per garage di 139 mq. (UMI 3b) in comune con UMI 4. Rampa edificabile autonomamente									

Il non raggiungimento della densità arborea ed arbustiva, in sede di autorizzazione al suap, comporterà la monetizzazione delle essenze mancanti.

E' data la possibilità di edificare liberamente sotto il sedime dell'aria destinata a parcheggio ad uso pubblico.

L'area definita UMI 3b definisce lo scivolo per accedere ai garage interrati. Data l'esiguità della SF si ritiene auspicabile la realizzazione di un unico scivolo per servire la parte di garage interrati dell' UMI 3 e 4. Detto scivolo potrà servire anche i parcheggi privati realizzati sotto l'area vincolata a parcheggio pubblico.

Il PUA riduce la distanza minima dei fabbricati dal ciglio stradale a ml. 3.00, e a domanda al Codice Civile la distanza dai confini. La tipologia dell'edificato, con esclusione del fabbricato esistente, sarà a torre con possibilità di piano terra a piloti e copertura libera. La sagoma e la disposizione dei fabbricati, nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, potrà essere variata rispetto al planivolumetrico e potrà collocarsi all'interno del lotto rispettando l'area di galleggiamento rappresentato nella tav. 8. Per tale ragione è stato inserito un limite di massimo ingombro degli edifici in cui la singola costruzione si può muovere liberamente. Le distanze dai confini non si applicano per le parti interrate.

Le recinzioni, qualora progettate in sede SUEP, faranno riferimento al regolamento edilizio.

Le costruzioni adotteranno dispositivi di contenimento del fabbisogno energetico sia per quanto riguarda gli impianti idro-termo-sanitari sia nella scelta dei materiali da costruzione che avranno caratteristiche di isolamento termico ed acustico elevate e le scelte saranno dettate da obiettivi di contenimento delle risorse naturali attraverso l'uso di materiali rinnovabili, naturali e riciclabili anche nell'intento di adottare gli edifici di un comfort abitativo elevato.

Anche la progettazione del verde privato sarà determinata da principi di percezione visiva, barriere al rumore e sarà caratterizzata dalla piantumazione di essenze arboree autoctone.

Verona, 06.06.2013

Arch. Enzo Ferreri