

P.U.A.

**Piano Urbanistico Attuativo per
l'urbanizzazione di un'area sita all'interno
della ATO 06 – San Felice Extra – Verona
Via Belvedere – Scheda Norma 432.**

**(ai sensi del Piano degli Interventi del Comune di Verona
approvato con D.D.C n° 91 del 23/12/2011)**

**RICHIEDENTI: SIG. ALBERTO FALEZZA
AZ. AGRICOLA SAN FELICE**

DATA	ALLEGATO	TITOLO
Luglio 2012	DOC. 1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
PROGETTISTA		
RICHIEDENTE		
TIZIANO MAESTRELLO MARCO AMADORI		
ARCHITETTI		
VIA GALVANI 119_37138_VERONA_TEL/FAX 0458106232_info@mabstudio.it		
DIRITTI DI PROPRIETA', RIPRODUZIONE E DIFFUSIONE RISERVATI IN CONFORMITA' ALLE LEGGI VIGENTI		

L'area in oggetto è interessata da PUA – Scheda Norma 432 – ATO 6 localizzata in Loc. San Felice Extra a est della città di Verona e delimitata da Via Belvedere a Est, da Via San Felice Extra a Sud e da Via Pontedera a Ovest. A Nord l'area in oggetto confina con territorio agricolo di proprietà della stessa Az. Agricola San Felice, Legale Rappresentante Sig. Falezza Alberto.

Per il presente intervento valgono le disposizioni delle Norme Tecniche Operative e del Nuovo Regolamento Edilizio del Comune di Verona, nonché i parametri e le norme sancite dalla succitata scheda di norma 432 redatta in allegato al Piano degli Interventi del Comune di Verona approvato con D.C.C. n 91 del 23/12/2011 e le disposizioni della disciplina ecologica ambientale dello stesso.

-Superfici relative al comparto

Superficie territoriale del lotto sancita da Scheda di Norma 432 – ATO 6	12 680 mq
Superficie territoriale complessiva con variazione del 10% delle misure lineari (ai sensi dell'art. 4 comma 1 lett. B delle N.T.O del P.I.)	16 480 mq
Destinazione d'uso caratterizzante del PUA	U1- Abitativo
Superficie Utile Lorda (SUL) da scheda di Norma	1950,00 mq
Incremento S.U.L. ammesso : +15% (ai sensi dell'art 4, comma 1, lett. d delle N.T.O. del P.I.)	292,50 mq
Superficie Utile Lorda (SUL) massima ammissibile	2242,50 mq

Il comparto di attuazione del PUA è normato da:

Piano Regolatore Generale – Zona 1 , Zona 3

Piano di Assetto del Territorio artt. 50, 61, 4

Piano degli Interventi – SCHEDA DI NORMA 432, approvata con D.C.C. n. 91 del 23/12/2011.

Gli aventi titolo presentano al Comune la domanda per la formazione di un PUA ai sensi dell'art. 19 e 20 della LR 11/04 per la valutazione delle previsioni insediative dello sviluppo urbanistico dell'ambito in oggetto

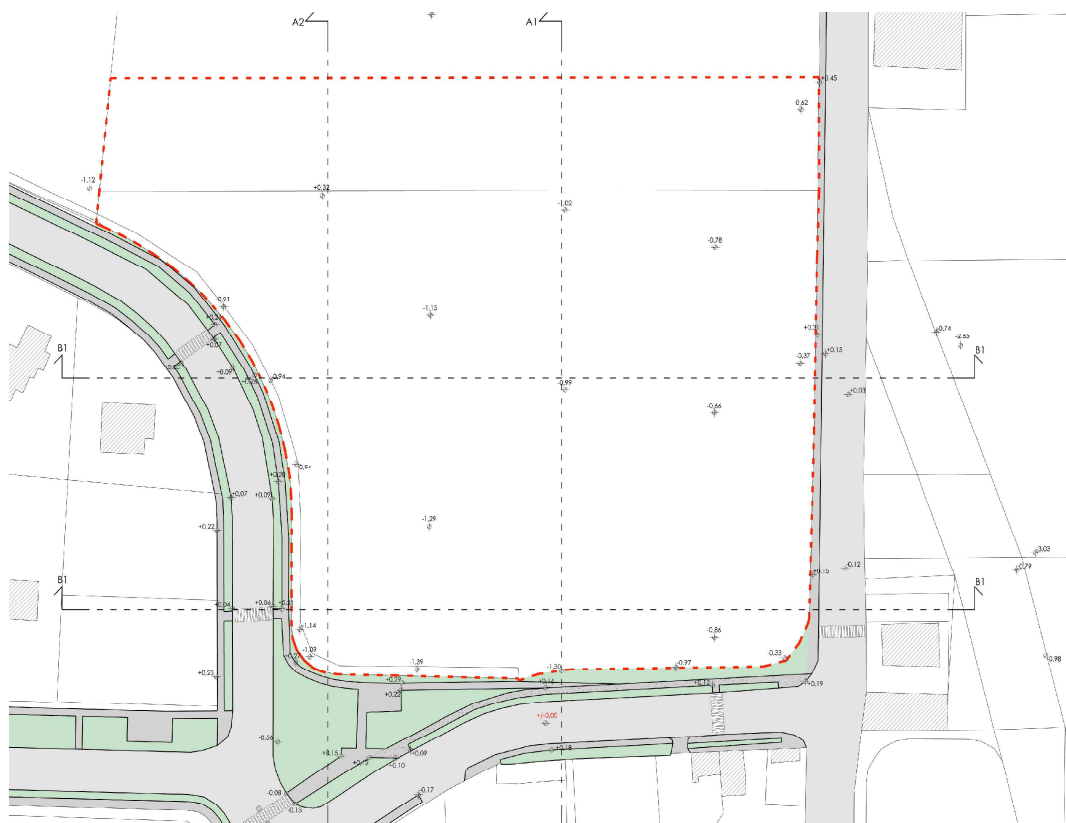
- Dati catastali relativi al comparto e definizione dei soggetti attuatori del PUA:

SCHEDA DI NORMA 432 – ATO 6		
NCT-Comune di Verona FOGLIO E MAPPALE	SUP. CATASTALE mq	PROPRIETA'
Fg. 218 Mapp. 200	319,00	Az. Agricola San Felice
Fg. 218 Mapp 252	5.159,00	Sig. Falezza Alberto
Fg. 218 Mapp 253	7.202,00	Sig. Falezza Alberto
AMPLIAMENTO (art. 4, comma 1-b, N.T.O.- P.I.)		
Fg. 218 Mapp 250 (parte)	3.800,00	Sig. Falezza Alberto
TOTALE AREA INTERVENTO	16.480,00	

a. L' AREA DI INTERVENTO

L'area oggetto del presente P.U.A. è caratterizzata da una zona attualmente incolta dell'estensione di circa 16.480 mq ed è collocata nella circoscrizione 6^a del Comune di Verona, loc. S.Felice Extra.

E' delimitata ad est da via Belvedere, a sud da via San Felice Extra, ad ovest da via Pontedera e, a nord, da un'area attualmente destinata all'attività agricola.



RILIEVO PLANOALTIMETRICO DELL'AREA OGGETTO D'INTERVENTO

Il terreno è caratterizzato da un andamento privo di asperità , senza significativi salti di quota fatto salvo una lieve scarpata che si sviluppa lungo i tre confini (est, sud ed ovest); la superficie oggetto del presente intervento è infatti posta ad una quota inferiore rispetto alle strade circostanti (circa 1 ml.). Sul terreno non sono presenti edifici.

Le **aree circostanti**, che costeggiano Via Pontedera, sono state oggetto di recente edificazione e a tutt'oggi sono in fase di completamento; lungo il lato Sud di via San Felice sorge una corte "ex agricola" recentemente oggetto di ristrutturazione. La via Belvedere, infine, costeggia un ambito prettamente agricolo, con isolati fabbricati abitativi disposti in adiacenza alla strada stessa.

La **vegetazione** dell'area circostante all'intervento è composta da alberi (classe di grandezza: III^a) e arbusti (in particolare sei elementi delimitano il lato sud est del lotto) di essenze diverse, come visibile da rilievo, disposti a filari anche su via San Felice e da coltivazioni agricole (prevalentemente vigneti). In

corrispondenza del declivio del terreno lungo il confine del lotto inoltre è presente della vegetazione spontanea composta da piccoli arbusti e rovi.



LEGENDA		PERIMETRAZIONE AMBITO DI INTERVENTO		INDIVIDUAZIONE ACCESSO AI LOTTI		VIABILITA' E MARCIAPIEDI ESISTENTI
		SUPRIFICI LOTTI		ARREDO URBANO		VERDE ESISTENTE
SUPERFICI VS		SPAZI RISERVATI A PARCO, GIOCO E SPORT	2840,00 mq	4155,00 mq	8250,00 mq	
		VERDE ATTREZZATO RESIDENZIALE	1315,00 mq			
		STRADA DI LOTTIZZAZIONE (STRADA CORTILE) E CAMMINAMENTI	1695,00 mq			
		PARCHEGGI	400,00 mq			
		VM - VERDE DI MITIGAZIONE	2000,00 mq			

PLANIMETRIA DI PROGETTO CON INDICAZIONE DESTINAZIONI D'USO

b. IL PROGETTO

Il **progetto** del Piano di Lottizzazione prevede la realizzazione di un insediamento residenziale (U1 – abitativi) di 2242 di SUL (caratura stabilita dalla scheda di norma redatta per l'area in oggetto). L'insediamento sarà suddiviso in **14 lotti**, che contempleranno la realizzazione di 3 bifamiliari e 11 monofamiliari. La **superficie dei lotti** avrà dimensione variabile (unifamiliari da 450 a 500 mq; bifamiliari da 900 a 990 mq) per consentire il rispetto delle disposizioni relative ai dimensionamenti dettate dalle N.T.O del Piano degli interventi del Comune di Verona e dal Regolamento edilizio.



LA STRADA CORTILE

• La viabilità

L'elemento della viabilità ha rappresentato una componente importante della progettazione ponendosi fin da subito non come semplice elemento di distribuzione ai singoli lotti, quanto piuttosto come valore aggiunto di una progettualità finalizzata all'innalzamento degli standard qualitativi della vita che troppo spesso non contemplano la dimensione urbana: da qui la scelta (ricependo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale.) di realizzare una strada-cortile, un **woonerf** -in olandese: area condivisa- ossia una *strada* dove *pedoni* e *ciclisti* hanno la precedenza e dove, grazie a una serie di accorgimenti, gli *automobilisti* sono costretti ad adottare comportamenti di guida più prudenti. **L'accesso alla lottizzazione** avverrà da Via Belvedere e la distribuzione all'interno della stessa verrà quindi attuata mediante una viabilità a bassissima intensità con la realizzazione della **strada cortile**: una strada intesa come "spazio abitabile", in cui lo spazio urbano (la strada) viene organizzato secondo "ambiti residenziali", intesi come insiemi di isolati la cui viabilità è interessata solamente da traffico di accesso e dove la mobilità pedonale e ciclabile risulta privilegiata. L'ambito residenziale non viene ad essere attraversato da strade di scorrimento, ma è delimitato da esse; le strade di scorrimento, destinate ai flussi di attraversamento, non devono essere gravate da livelli insostenibili di traffico, ma devono diventare la rete di un efficiente sistema di trasporto collettivo e evitando di costituire

barriere che separano, in modo inaccettabile, le abitazioni dai servizi di base.

Nella strada-cortile viene lasciata la priorità all'uso pedonale, che generalmente viene destinato ad attrezzature di gioco per bimbi e di sosta per adulti: la strada cortile quindi attraverserà l'area residenziale e consentirà oltre alla distribuzione interna e opportuna viabilità anche la realizzazione di aree di sosta per i veicoli e zone verdi e attrezzate per l'utenza della lottizzazione.

L'accesso ai lotti avverrà dalla strada-cortile che dall'accesso da via San Felice Extra lambirà con un percorso a senso unico di marcia tutte le proprietà fino a condurre all'uscita su Via Pontedera.

• Il verde

Il verde (inteso come un **sistema** di parchi e di verde residenziale organicamente inserito nel tessuto edilizio) ed il concetto stesso di strada-cortile hanno rappresentato fin dalla genesi del progetto elementi caratterizzanti l'intervento al pari della componente residenziale: **un sistema integrato di zone a parco e a Verde di Mitigazione** connesso con la messa a dimora di alberature a filare e con l'integrazione di aree verdi esistenti (angolo sud-ovest) è stato concepito nell'ottica di un miglioramento della qualità complessiva dei luoghi in seguito alle trasformazioni apportate (diminuzione del terreno agricolo e di terreno incolto).

Sono state quindi previste, in accordo con l'Amministrazione Comunale **due aree verdi** che andranno ad integrare quella esistente situata nell'angolo sud-ovest all'incrocio tra via San Felice Extra e via Pontedera: la prima posta all'estremo nord-ovest della proprietà contigua con la vicina lottizzazione regolata dalla scheda di norma 525. La seconda sul lato est prospiciente via Belvedere. Quest'ultima, recependo le indicazioni delle N.T.O. De P.I. (art. 66, comma 11), sarà caratterizzata dalla presenza di elementi verdi a rilievo dell'altezza inferiore a ml 1,50 ed "in negativo" attrezzati con essenze arboree ed arbustive. Entrambe le aree saranno cedute al Comune insieme alla strada-cortile di lottizzazione che per le sue caratteristiche e la presenza di specie arboree rappresenta un ulteriore elemento di compensazione.

Opere di mitigazione e compensazione verranno attuate sia nelle aree specifiche di cui sopra, appositamente dedicate al verde e attrezzate con arredo urbano, sia in aree prive di attrezzature e servizi, le aree VM-Verde di Mitigazione: trattasi di zone "filtro" che oltre ad ottemperare a quanto previsto dall'art.66 delle N.T.O. svolgeranno la funzione di **sedimentare il legame tra l'insediamento di progetto e le aree limitrofe** integrando e completando gli spazi verdi in cessione al comune e rappresentando una vera e propria zona di passaggio tra queste e l'ambito da destinarsi all'edificazione. La scheda di norma fornita dal Comune ha individuato lungo il lato nord della lottizzazione una fascia da adibire a verde di mitigazione che verrà piantumata; lungo via San Felice Extra e via Pontedera verranno messi a dimora alberi a filare con la duplice funzione di isolare l'abitato dalla strada e di valorizzare le infrastrutture esistenti.

La scelta delle essenze arboree e arbustive, è stata operata in base alle essenze suggerite dal prontuario della mitigazione ambientale, con particolare attenzione al mutamento stagionale delle chiome, alla caducità e alle infiorescenze caratterizzanti lo svolgersi delle stagioni.



PLANIMETRIA DI PROGETTO E SEZIONE PARZIALE



IL PARCO