

P.U.A. "PONTEDERA"

Progetto per la formazione di un piano urbanistico
attuativo di tipo residenziale localizzato via Pontedera a
Verona, approvato con accordo ex art. 6 L.R. 11/04 -
scheda norma n.525

tavola

10-A

Relazione illustrativa

Oggetto

- relazione tecnico
illustrativa
OPERE EDILI

I PROGETTISTI

arch. Simona Manara

arch. Marco Semprebon

06.06.2013

Codifica file

I PROPONENTI SIGG.RI

*Antolini Claudia, Antolini Graziella, Bianchi Danilo, Bianchi Renato,
Bianchi Renzo, Bianchi Valentina, Bianchi Wanna, Crema Renata,
Frapporti Fosco, Sbizzera Mario*

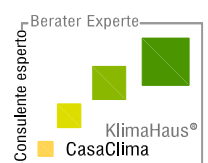
FIRMA

in qualità di procuratore speciale dei proponenti

Sbizzera Mario



m+s architetti s.r.l.
società di progettazione e ingegneria
architetti Simona Manara e Marco Semprebon
sede: via Giacomo Matteotti, 14h
Sant'Ambrogio di Valpolicella -VR
tel / fax 045.6862591 mail@msarchitetti.it
www.msarchitetti.it



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO “PONTEDERA”

Progetto per la formazione di un piano urbanistico attuativo di tipo residenziale localizzato in Via Pontedera a Verona, approvato con accordo ex art.6 L.R. 11/2004 scheda norma rep.525.

Premessa

In relazione all'accordo di pianificazione ex art.6 L.R. 11/2004 tradotto in atto dal notaio Claudio Berlini il 15.02.2013 rep.. 31743 raccolta n. 1944 e registrato a Legnago il 25.02.2013 al n.655 serie 1T tra il Comune di Verona e la ditta proponente composta dai sig.ri **Antolini Claudia, Antolini Graziella, Bianchi Danilo, Bianchi Renato, Bianchi Renzo, Bianchi Valentina, Bianchi Wanna, Corradi Gina, Crema Renata, Frapporti Fosco, Sbizzera Mario e Spiazzi Nicola**, è stata presentata come previsto dall'art. 14 del regolamento edilizio istanza d'approvazione del P.U.A tramite validazione dirigenziale per variazioni massime del 15%. L'istanza presentata in data 04.03.2013 prot. n. 70134 ha ottenuto validazione con provvedimento dirigenziale n.1120 del 14.03.2013.

Si procede ora alla presentazione del progetto preliminare ai sensi dell'art.19 delle N.T.O.

Inquadramento del P.U.A.

Il progetto riguarda la trasformazione dell'area individuata al foglio 218 del Comune di Verona mappali 110, 111, 161, 162, 205, 207, 221 di mq 15.834 come meglio definito nella scheda norma n.525 oggetto dell'accordo di pianificazione.

L'accordo individua le seguenti carature edificatorie:

- Intervento di tipo U1-Abitativi, da attuarsi mediante PUA ;
- Disciplina funzionale residenziale mq. 800 di SUL;
- Livelli fuori terra: massimo 2;
- Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo “VS” minimo 50% della ST;
- L'intervento è inoltre subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni *(riportate all'interno della Scheda norma o del Repertorio Sez. 1)*:

- Il verde di mitigazione può concorrere alla determinazione della "VS".

In applicazione ai criteri di flessibilità previsti dall'art. 4 comma 1 lettere d) delle N.t.o. del P.I. sarà possibile una variazione massima del 15% della SUL indicata nella scheda norma, nei limiti di dimensionamento del PAT per singola ATO e precisamente 120 mq di SUL aggiuntiva pari al 15% della SUL attribuita nella scheda norma 525 concorrendo al beneficio pubblico derivante dalla cessione e forestazione di una consistente parte di ambito per la formazione della Green belt, circa 9.800 mq, prevista all'interno della scheda norma.

Si dà atto pertanto che mq 488 di SUL sono riconosciuti come credito edilizio compensativo ai sensi dell'art. 158 delle NTO, classe 2, per la cessione e forestazione di un'area di circa 9.800 mq tenuto conto di una riduzione di circa 100 mq per il riconoscimento fatto nello schema progettuale della scheda norma n. 525 di un ambito di concentrazione volumetrica più ampio rispetto al dato numerico relativo alla ST in classe 6.

Al raggiungimento della VS, pari al 50% della superficie di ambito non ceduta per Green belt, concorrono gli standard e le superfici vincolate a verde di mitigazione (VM), queste ultime rimangono di proprietà privata.

Criteri di progetto

Il progetto prevede la suddivisione del territorio in funzione delle indicazioni della scheda norma 525 e precisamente:

- area da riforestare e cedere quale zona per Green Belt composta da due porzioni di terreno rispettivamente mq 8.600 e mq 1.200 per complessivi mq 9.800. le due aree sono collocate a nord ed est dell'ambito di P.U.A. confinano con una strada vicinale, un' area boschiva di proprietà del comune di Verona e in piccola parte a sud ovest con gli orti privati;
- area a concentrazione volumetrica situata lungo via Pontedera e suddivisa in n. 5 lotti all'interno dei quali sono previsti interventi edificatori unifamiliari o bifamiliari. Davanti a quest'area è disposta una strada per l'accesso ai lotti la quale permette di individuare anche i parcheggi ed il verde da cedere quale standard primario. Lungo questa fascia è prevista una quota di parcheggio privato – standard primario che sarà destinato ad uso pubblico, la rimanente quota del parcheggio privato di standard primario si collocherà all'interno dei lotti privati.

- l'area per verde e servizi "VS" comprende strade, marciapiedi, aiuole verdi su bordo strada, ecopiazzola ed il verde di mitigazione posto all'interno dei 5 lotti. Complessivamente si coprirà il 50% della ST pari a mq 3.017.

Opere di urbanizzazione

Le opere d'urbanizzazione del P.U.A. Pontedera s'inseriscono nel quartiere tra via Callas e via Pontedera ancora in completamento, il nostro piano attuativo va ad integrarsi in un sistema urbano più complesso risultando così l'ultimazione di un'intenzione urbana già denunciata in parte nelle tavole del PAT volta a edificare entrambi i lati di via Pontedera.

In prossimità dei primi lotti edificati a sud di via Pontedera si affaccia a nord il nostro ambito lasciato incolto già da alcuni anni sul quale s'interviene innestando 5 lotti residenziali accessibili attraverso una strada a doppio senso di marcia collegata alla via principale.

La tipologia stradale progettata si articola secondo la prassi della viabilità locale: pedoni e ciclisti preferenzialmente avranno priorità sulle automobili, il traffico motorizzato che vi entra sarà limitato alla velocità di 10 km/h. La strada di piano è a doppia corsia, con due ingressi/uscite su via Pontedera progettati con restringimento di carreggiata a m 2.50+2.50. La zona marciapiede e di manovra s'è alla quota strada, la differenziazione si segnala con l'impiego di materiali diversi e con piccolo dislivello di cm 2. L'asfalto marcherà la carreggiata delle auto mentre una pavimentazione drenante colorata evidenzierà i marciapiedi e le aree di manovra.

Data la dimensione ridotta dell'intervento si sceglie di non realizzare uno specifico verde primario, ma di organizzare sul perimetro di soste pubbliche ed ecopiazzola un coronamento verde alberato affinché sia data ombreggiatura alle auto in sosta. Simultaneamente si crea un filtro visivo tra l'ambito di piano e la viabilità esistente.

Le opere d'urbanizzazione rimangono alla quota della strada principale m 63.85 s.l.m.m. mentre i lotti privati digraderanno a nord fino alla quota di campagna attuale. Tutti i lotti si presentano pendenti e raccordati al terreno circostante, gli edifici previsti sono concepiti per avere la quota di riferimento del piano terra a m 63.85 quindi si prevede che vi sia anche la possibilità di avere un piano seminterrato.

Le opere sono raccordate a via Pontedera dalla sopra citata asola verde alberata similmente a quanto esistente nel quartiere oltre che dai due accessi stradali.

Rete ecologica, aree di connessione naturalistica e ammortizzazione.

Buona parte dell'ambito di P.U.A. è compresa nella fascia verde "green belt" che circonda la città, quest'area assolve la funzione di connessione ed ammortizzazione tra il territorio agricole e contesto urbano laddove le due realtà si contrappongono con forza. Il confine nord s'innesta sui campi coltivati a vigneto o frutteto, mentre ad ovest un bosco di recente formazione fornisce già una certa mediazione con l'edificato. Nel nostro ambito circa 9.800 mq vengono ri-forestati e ceduti al Comune di Verona, la connessione al mondo naturale è gestita dinamicamente, si evita un fronte boschivo compatto ed omogeneo e si preferisce una sequenza alberi radura. Zone alberate orientate nord sud e zone prative gestiscono la fruizione del paesaggio verso la vallata ed i vicini campi coltivati. Questo aspetto è volutamente destinato a mutare con il crescere degli alberi lasciando così alla natura il compito di rimodellare il territorio. Le essenze arboree scelte sono quelle locali: principalmente si planterà l'acero campestre, l'orniello, il carpino nero, il biancospino e la roverella, più limitato sarà l'uso di piante da frutto che potranno consentire l'affluenza di piccoli animali ed uccelli selvatici.

Rete della viabilità

Il P.U.A. prevede la realizzazione di una strada secondo i criteri della viabilità locale con una velocità di transito di 10 km/h che s'innesta nella viabilità di quartiere a carreggiata ristretta. All'interno del piano sono collocati 7 stalli pubblici per le soste e vi sono 5 accessi carrabili ai lotti.

Trattandosi d'insediare un numero teorico di 14 abitanti l'intervento risulta di modesta entità così come è prevedibile un'altrettanto modesta e lenta movimentazione del traffico veicolare sulla strada di piano. Si ritiene pertanto che l'inserimento della nuova strada su una viabilità al solo servizio del quartiere determini un'incidenza sul traffico di zona pressoché ininfluenza.