

Istanza di variante al P.U.A. "**PONTEDERA**"

Progetto di variante al piano urbanistico attuativo di tipo residenziale denominato "Pontedera", localizzato in via Pontedera a Verona

tavola

10

Relazione tecnica illustrativa

Stato in variante

Oggetto

- Relazione tecnica
illustrativa

I PROGETTISTI

arch. Simona Manara

arch. Marco Semprebon

09.04.2018

IL PROPONENTE SIGNOR

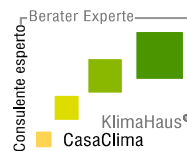
Luca Buonfigli

COLLABORATORI

dott. Jenni Accordini



m+s architetti associati
architetti Simona Manara e Marco Semprebon
sede: via Armando Diaz 2/b, 37015 Domegliara - VR
tel. 045.6862591 - P. iva 03627480233
mail@msarchitetti.it - www.msarchitetti.it



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Premessa

Si propone una variante al Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato "Pontedera" approvato con delibera della Giunta Comunale n° 136 del 15.05.2014 relativo alla Scheda Norma rep. 525 ATO 6 2° Bando, Piano presentato dai proponenti sig.ri Antolini Claudia, Antolini Graziella, Bianchi Danilo, Bianchi Renato, Bianchi Renzo, Bianchi Valentina, Bianchi Wanna, Crema Renata, Frapporti Fosco, Sbizzera Mario.

Le modifiche al PUA sono presentate dal sig. Luca Buonfigli, proprietario dei lotti 2 e 3, e trattano l'accorpamento degli stessi al fine di realizzare un unico edificio bifamiliare anziché i due edifici mono-bifamiliari previsti inizialmente.

Inquadramento e modifiche del P.U.A.

Il P.U.A. approvato è catastalmente individuato al foglio 218 del Comune di Verona mappali 110, 111, 161, 162, 205, 207, 221 ora frazionati ed individuati con nuovi mappali n. 110, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361 per una superficie catastale di mq 15.834 come meglio definito nella scheda norma n.525 oggetto dell'accordo di pianificazione.

La variante riguarda esclusivamente l'accorpamento di due lotti 2 e 3 ed i relativi mappali n. 342, 345, 346, 357, 358. Si formerà un unico lotto le cui carature urbanistiche saranno al somma delle precedenti carature dei lotti 2 e 3.

Complessivamente il PUA Pontedera mantiene invariate le indicazioni della Scheda Norma 525:

- Intervento di tipo U1-Abitativi;
- 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 prescrizioni riportate all'interno della Scheda norma o del Repertorio Sez. 1;

Il nuovo lotto "2-3" si forma con la somma dei lotti 2 e 3 la cui caratura urbanistica risulterà:

- Superficie fondiaria: $1.032+731= 1.763$ mq
- SUL: $185+115 = 300$ mq
- Superficie permeabile minima: $310+220= 530$ mq
- Alberi (DA): $15+8= 23$
- Arbusti (Dar): $15+8= 23$
- Livelli fuori terra: 2
- Verde, servizi pubblici e di interesse collettivo "VS" minimo 50% della ST;

Le modifiche introdotte risultano conformi a quanto previsto dall'art. 21 delle NTO del P.I..

Volumi e spazi non variano, rimangono sostanzialmente invariate le caratteristiche tipologiche e costruttive del P.U.A. approvato; ovvero l'area fondiaria approvata con il precedente P.U.A., la suddivisione in lotti, le altezze, gli ingombri, la S.U.L. e pertanto la sua conformazione.

Nel dettaglio:

- La variante è proposta dagli aventi titolo sull'immobile ricadente all'interno dell'area di PUA e non incide sui criteri generali informativi del PUA;
- Volumi e spazi rimangono invariati e sono rispettate le distanze legali con le altre proprietà;
- I passi carrai non vengono modificati;
- Non si formano percorsi di penetrazione interni ai lotti;
- Si modifica la suddivisione dei lotti tramite la soppressione della dividente tra lotto 2 e 3 trattandosi di fondere due lotti confinanti dello stesso proprietario;
- Si modifica il numero dei lotti complessivi del PUA, da 5 si passa a 4 lotti;
- Le modifiche non variano le superfici delle aree destinate a standard o servizi pubblici/uso pubblico e infrastrutture a rete.

Complessivamente gli elaborati presentati in variante al Pua approvato con delibera della Giunta Comunale n° 136 del 15.05.2014, sono:

- *Tavola 4: stato attuale, planimetria generale e tracciamento dei confini;*
- *Tavola 7: planivolumetrico e sezioni, stato in variante;*
- *Tavola 7.1: lotto 2-3 dati stereometrici, estratto NTA, stato in variante;*
- *Tavola 7.2: lotto 2-3 sistemazioni esterne e inserimento dell'edificio nel lotto, stato in variante;*
- *Tavola 7.3: lotto 2-3 piante di progetto, stato in variante;*
- *Tavola 7.4: lotto 2-3 prospetti e sezioni di progetto, stato in variante;*
- *Tavola 7.5: relazione geologica e geotecnica, stato in variante;*
- *Tavola 7.6: valutazione previsionale del clima acustico;*
- *Tavola 7.7: tracciato delle reti tecnologiche comprese le singole modalità di allaccio, stato in variante;*
- *Tavola 7.8: tracciato delle reti tecnologiche comprese le singole modalità di allaccio, stato in variante;*
- *Tavola 8: individuazione delle aree da cedere o da vincolare, stato in variante;*
- *Tavola 10: relazione tecnica illustrativa, stato in variante;*
- *Tavola 11: norme tecniche attuative, stato in variante;*

m+s architetti associati

architetti Simona Manara e Marco Semprebon

via Armando Diaz 2/b, 37015 Domegliara - VR

tel 045 6862591 - P.iva 03627480233

mail@msarchitetti.it - www.msarchitetti.it

- *Tavola 13: schema di convenzione, stato in variante;*
- *Dichiarazione del geologo.*

In relazione all'art.15 del regolamento Edilizio, *“requisiti minimi dei PUA affinché gli interventi in essi previsti possano realizzarsi in base a denuncia di inizio attività”*, per il lotto 2-3 s'introduce tale opportunità. La variante descritta nella tavole 7 “planivolumetrico” è integrata con le tavole 7.1, 7.2, 7.3, 7.4, 7.5, 7.6, 7.7, 7.8, per fornire tutte le indicazioni tecniche mancanti nello stato approvato del PUA Pontedera.

Le tavole forniscono le informazioni relative ai requisiti dell'articolo 15 del Regolamento Edilizio:

- Relazione geologica geotecnica specifica per il lotto 2-3, con prescrizioni ed accorgimenti tecnici di dettaglio, tavola 7.5;
- Inserimento dei nuovi volumi in pianta e sezione con localizzazione piano altimetrica ed orientamento degli stessi, tavole 7 e 7.1;
- Indicazione delle fasce di rispetto e distanze da rispettare, tavole 7 e 7.1;
- Schemi delle reti dei sotto servizi ed allaccio previsto. In questo caso sono già realizzati con le opere di urbanizzazione e rimarranno invariati rispetto le previsioni iniziali, tavole 7.7 e 7.8;
- Individuazione dei parcheggi a valenza edilizia, tavola 7.1;
- Valutazione del clima acustico, tavola 7.6;
- Recinzioni perimetrali e disposizione delle essenze vegetali con indicazione di materiali e tipologie, tavole 7.2 e 12 dello stato approvato;
- Tipologia edilizia adottata. Rimane la tipologia bifamiliare indicata inizialmente per tutti i lotti del PUA Pontedera, descritta nelle tavole delle piante, prospetti e sezioni, rappresentate alla scala edilizia 1:100, tavola 7.3;
- Definizione degli accessi carrai e pedonali, delle superfici ed altezze massime, verifica dei parametri stereometrici e delle caratteristiche geometriche definiti dal PUA, dalle NTO del P.I. e del Regolamento Edilizio, tavole 7.1 e 7.2;
- Schemi delle forometrie e sporti di gronda, descritti negli elaborati di tavole 7.1 e 7.4;
- Indicazione delle destinazioni d'uso ammesse, tavola 7.3;
- Tecniche costruttive, materiali e colori impiegati, impianti tecnologici presenti su prospetti e copertura sono descritti nella tavola 7.4 e tavola 10-A.

Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione previste dal PUA Pontedera sono ultimate e in corso di collaudo, mentre l'esecuzione è stata attuata tramite il seguente iter autorizzativo:

- Approvazione del PUA con deliberazione della Giunta Comunale n.136 in data 15 maggio 2014;
- Stipula della Convenzione urbanistica il 13 giugno 2014 innanzi al notaio Claudio Berlini rep. 34897 racc n. 21166;
- permesso di costruire PG 328535 del 25.11.2014 sono già state realizzate e sono in corso di collaudo
- autorizzazione all'attuazione del PUA con p.g. n. 168533 del 20.06.2014;
- inizio lavori per le opere d'urbanizzazione in data 05.12.2014 con p.g. n. 337650 del 03.12.2014;
- dichiarazione di fine lavori in data 23.03.2017;
- atto di collaudo, da parte del collaudatore incaricato ing. Ines Moratello depositato presso il Comune di Verona con P.G: n. 241969 in data 07.08.2017.

Assoggettabilità a VAS

Trattandosi di un intervento di variante al PUA Pontedera già sottoposto a parere VAS n. 84 del 16 aprile 2014 espresso dalla Commissione Regionale VAS, il cui intervento prevede un modesto intervento in cui si accorpano due lotti, lasciando invariati il sistema tipologico-insediativo previsto dal PUA (non variano gli abitanti insediati e la tipologia costruttiva rimane uni-bifamiliare), gli standard urbanistici, ed il sistema infrastrutturale si ritiene di escludere la presente variante urbanistica dalla verifica di assoggettabilità.

L'esclusione risulta in linea con quanto riportato nella D.G.R.V. n. 1717 del 03.10.2013: presa d'atto del parere n.73 del 2 luglio 2013 della Commissione regionale VAS "Linee d'indirizzo applicative a seguito della sentenza n.58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 40L.R. Veneto n. 13 del 06.04.2012, nella parte in cui si aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art.14 della L.R. Veneto n.4 del 26.06.2008". si esclude dalla verifica di assoggettabilità le varianti ai PUA già valutati e già convenzionati che comportino esclusivamente limitate modifiche al sistema infrastrutturale, agli standard urbanistici e al sistema insediativo, così come si verifica nella presente istanza di variante.

Rete ecologica, aree di connessione naturalistica e ammortizzazione.

Rimangono invariate le considerazioni previste ed approvate con il piano urbanistico, che nel dettaglio recitavano: *“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

Rimangono invariate le considerazioni previste ed approvate con il piano urbanistico, che nel dettaglio recitavano: *“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”.

Abitazione bifamiliare sui lotti 2-3

Area d'intervento



Planimetria di Progetto lotto 2 -3

Descrizione del progetto architettonico

Il progetto riguarda la costruzione di un edificio bifamiliare che sorgerà sui lotti 2 e 3 e sarà realizzato rispettando tutti i criteri previsti dal PUA.

La committenza ha deciso di mantenere un'unica zona di accesso pedonale e carrabile al lotto individuabile lungo il lato di confine sud che si affaccia sulla viabilità interna del PUA (è prevista la predisposizione di un secondo accesso carraio, realizzabile in futuro). All'interno della proprietà, poi, attraverso un vialetto si arriverà ai due ingressi separati per le unità immobiliari. Le due abitazioni non hanno dimensioni confrontabili, una sarà molto più grande ed occuperà parte del piano terra e tutto il piano primo, mentre l'altra sarà un piccolo appartamento al piano terra

m+s architetti associati

architetti Simona Manara e Marco Semprebon

via Armando Diaz 2/b, 37015 Domegliara - VR

tel 045 6862591 - P.iva 03627480233

mail@msarchitetti.it - www.msarchitetti.it

destinato ad ospitare i genitori del proprietario. L'interrato ospiterà spazi di servizio comuni alle due abitazioni.

A nord i lotti confinano con l'area riforestata tramite "green Belt", ad est e ovest con altri lotti di diversa proprietà.

Le scelte architettoniche partono dal desiderio del proprietario di avere un unico organismo edilizio pur nella suddivisione in due unità immobiliari. Si tratta di un semplice volume, la cui articolazione parte dalla rilettura delle tipiche cascine venete a portico con fienile che si possono spesso trovare nelle campagne circostanti

Per le finiture esterne i paramenti murari saranno intonacati e dipinti con sfumature del color nocciola, fatta eccezione per il setto murario che sottolinea l'ingresso all'alloggio padronale che sarà realizzato in pietra a vista, e per il rivestimento delle pareti del terrazzo interrato. Proprio queste parti in pietra portano alla scelta dei colori utilizzati per le pareti intonacate. La stessa pietra sarà utilizzata per i camminamenti del giardino e per le cornici di porte e finestre.

Si prevede di coprire i canali di scolo e la gronda con un fascione metallico dipinto con vernice marron scuro, con il quale sarà rivestita anche una piccola parte dei pilastri intonacati, quasi a simulare un capitello. Con lo stesso metallo saranno realizzati i parapetti dei balconi.

I serramenti saranno in alluminio color marron scuro opaco, i portoncini di ingresso avranno una finitura superficiale in legno scuro.

*Esempi di pietra con
diverse lavorazioni*



La recinzione esterna sarà in metallo e muratura e riprenderà i colori dei diversi elementi dell'edificio.

La sistemazione degli spazi esterni prevede la realizzazione di un'area permeabile a prato con alberi ed arbusti nella quantità prevista dalla norma. Per gli alberi le essenze saranno l'*acero campestre*, il *frassino*, il *noce*, la *betulla*, il *ginko*, il *carpinello*, il *liquidambar* e la *roverella*, mentre per gli arbusti il *nocciolo*, il *biancospino*, il *ligustro*, il *prugnolo*, la *lavanda*, l'*ibisco*, il *gelsomino* e il *glicine*.

Simulazioni dell'intervento.

La simulazione dell'intervento rappresenta l'impatto post opere di costruzione.
L'intervento di forestazione e la fascia verde lungo l'esistente via Pontedera previste dal PUA mitigano l'inserimento dell'edificio.



Vista dell'edificio bifamiliare percorrendo la strada di lottizzazione da ovest verso est.



Vista dell'edificio bifamiliare percorrendo la strada di lottizzazione da est verso ovest.



Vista dell'edificio bifamiliare dall'area di green belt posta a nord del lotto.

m+s architetti associati

architetti Simona Manara e Marco Semprebon

via Armando Diaz 2/b, 37015 Domegliara - VR

tel 045 6862591 - P.iva 03627480233

mail@msarchitetti.it - www.msarchitetti.it