





L'area oggetto delle proposte inerente la "VARIANTE di RIMODULAZIONE DEI PI." si trova collocata su Via Legnago ed era stata inserita nella prima redazione del Piano degli Interventi con la Scheda Norma 89. In quella prima stesura approvata e definitivamente adottata i proprietari avevano richiesto, con esito positivo, la trasformazione dell'area nell'ennesimo comparto residenziale di circa 4500 mq di S.U.L. complessiva.

La crisi del settore e le nuove dinamiche micro e macro-economiche, il difficile accesso al credito da parte di operatori privati e la dimensione impegnativa dell'intervento hanno di fatto impedito agli stessi di poter far fronte all'impegno economico anche con l'amministrazione comunale ed hanno fatto decadere la richiesta iniziale. Il Piano è stato quindi modificato e l'intera porzione, ivi ricompresa l'area di proprietà, sono diventate aree verdi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

Nella zona sud della stessa area è presente un piccolo edificio in parte destinato a ristorante e che insieme al residence "la Ricciolina" - Scheda norma n. n.90 - e il ristorante Filù tendono a costituire un asse di servizi turistici e di ristorazione che ben si adattano al sistema di accessibilità alla città di Verona anche sull'asse di ingresso sud-est.

**ESTRATTO CATASTALE**

Catasto terreni

foglio 355 particella 420, 943, 683, 423, 60

Catasto fabbricati

foglio 355 particella 61

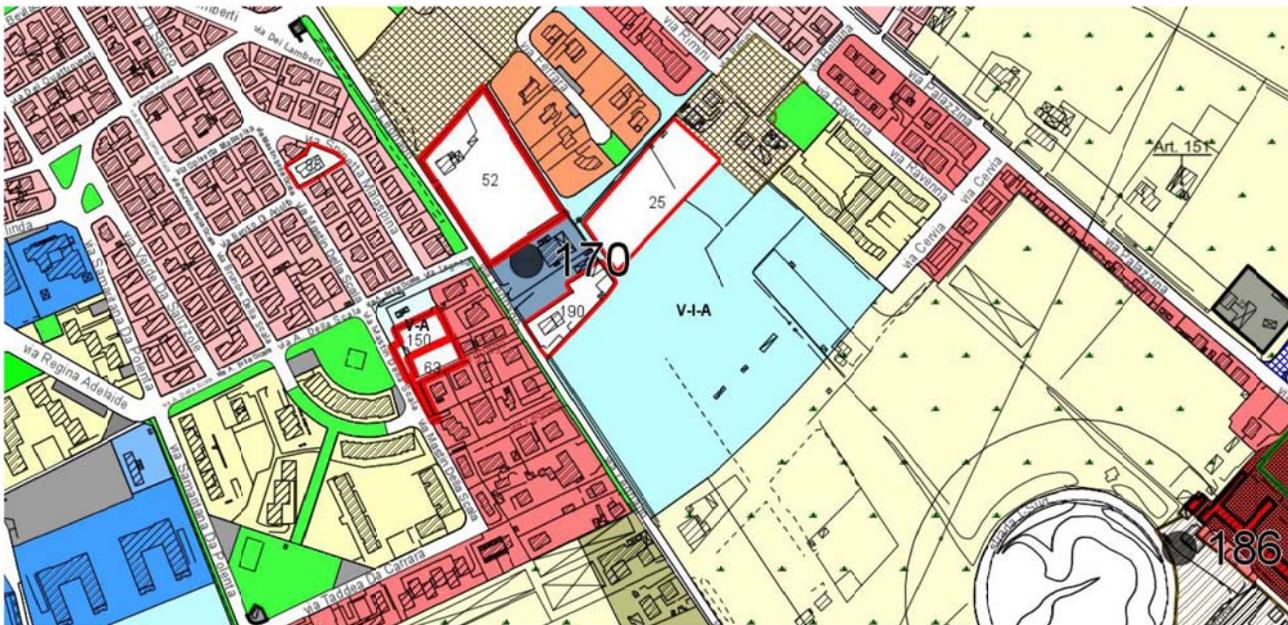
**PROPONENTI**

Vesenini Marco

[Redacted]

Vesenini Paolo

[Redacted]



Estratto P.I. Tav. 4 Regolativo - scala 1:5000

## SISTEMA DEI SERVIZI

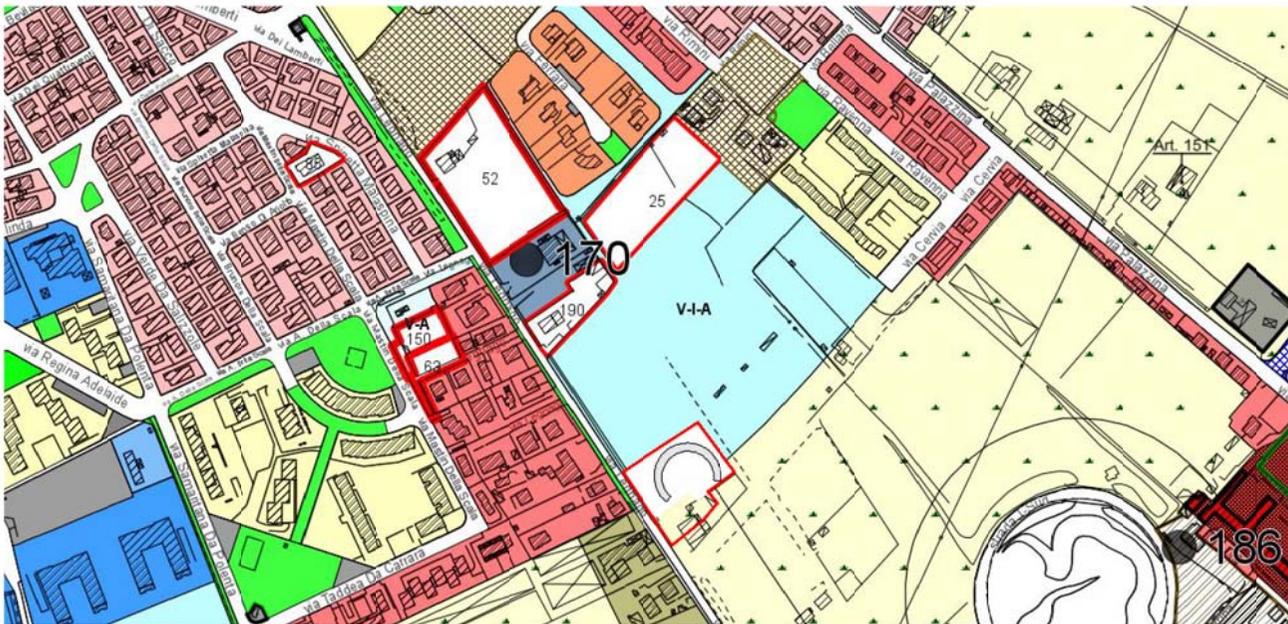
Verde ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico convenzionati (parte 2ª - titolo 3ª - Capo 2ª)

- AREE PER VERDE PUBBLICO, VERDE ATTREZZATO ED ORTI URBANI (Art. 122 lett. V)
- PARCHI PUBBLICI (Art. 123 lett. V) (Art. 124 lett. V)
- AREE PER L'ISTRUZIONE (Art. 122 lett. I), SPAZI PUBBLICI DI INTERESSE COMUNE E CIMITERIALE (Art. 122 lett. A) ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (Art. 123 lett. A) (Art. 124 lett. A)
- AREE PER LA SOSTA (Art. 122 lett. P) PARCHEGGI SCAMBIATORI (Art. 123 lett. P)
- I - A  
V - P VERDE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO Art. 121 - Art. 122 - Art. 123 - Art. 124

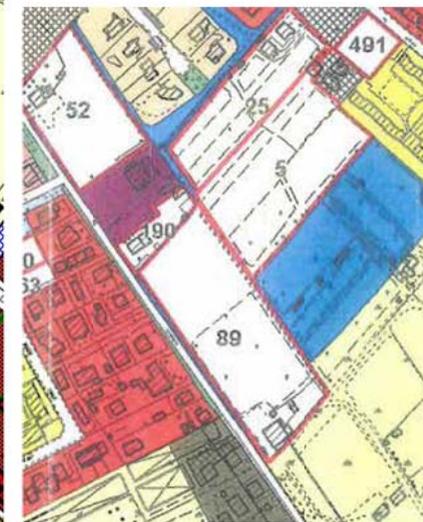
Richiesta Variante di rimodulazione PI

SUL richiesta: 1500 mq

N. piani fuori terra: max n. 2



Estratto P.I. Tav. 4 Operativo - scala 1:5000 - con inserimento proposta progettuale di Variante



Estratto P.I. antecedente, scheda norma 89

CARATTERISTICHE URBANISTICHE	
ST	17.820 mq
Classe Permeabilità	n° 6
U1 - Abitativi	3.630 mq
U2 - Commerciali	1.032 mq
U3 - Terziari	688 mq
U4 - Turistici, ricettivi congressuali	0 mq
U5 - Produttivi e manifatturieri	0 mq
U - altro (specificare dest. uso proposta)	0 mq
<b>SUL TOTALE ATTRIBUITA</b>	<b>5.350 mq</b>
N. Piani Fuori Terra	max n. 4
VS	min. 50%

MODALITA' DI ATTUAZIONE	
Compendio Urbanistico convenzionato	<input type="checkbox"/>
PUA	<input checked="" type="checkbox"/>

DIRETTIVE E PRESCRIZIONI	
<b>PRESCRIZIONI</b>	
1.	Il progetto dovrà essere sviluppato in coerenza con il Piano Guida della viabilità dell'Ambito compreso tra via Piazzina e via Legnago (Tavola Programmatica).
2.	Tutte le manifestazioni coinvolte (n. 5-52-89-100 e 25/1° b) contribuiscono alla realizzazione delle viabilità del Progetto Guida viabilistico "Piazzina".



Estratto PI. Tav. 3.2 - Rete ecologica - Zonizzazione  
 ambito di ammortizzazione della frangia urbana



Estratto PAT Tav. 4 - Carta delle trasformabilità  
 urbanizzazione consolidata  
 zona agricola di ammortizzazione e transizione

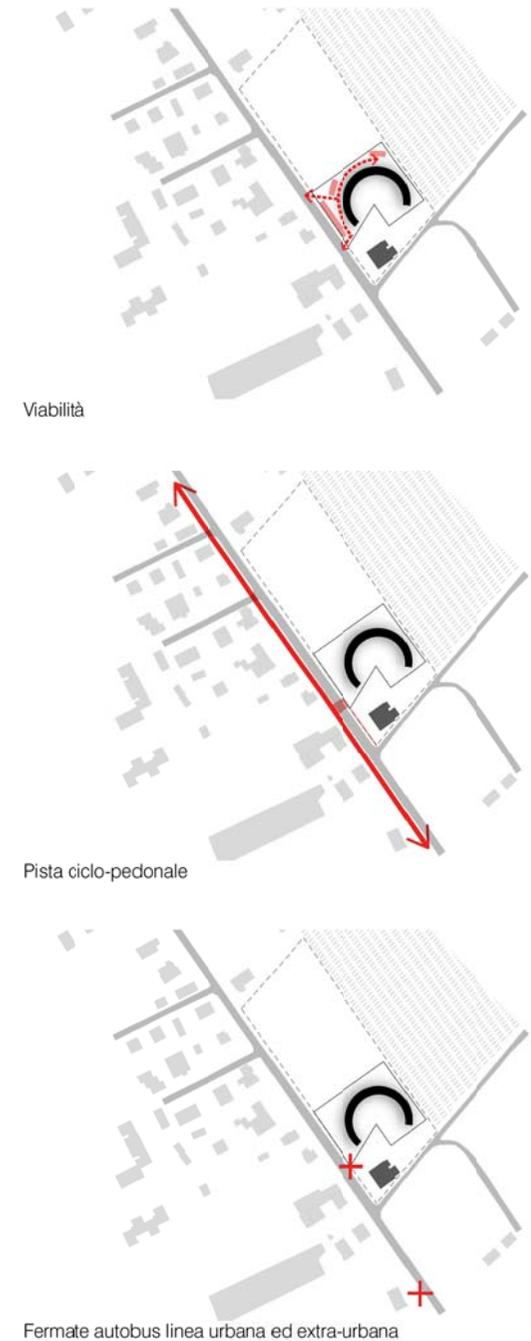
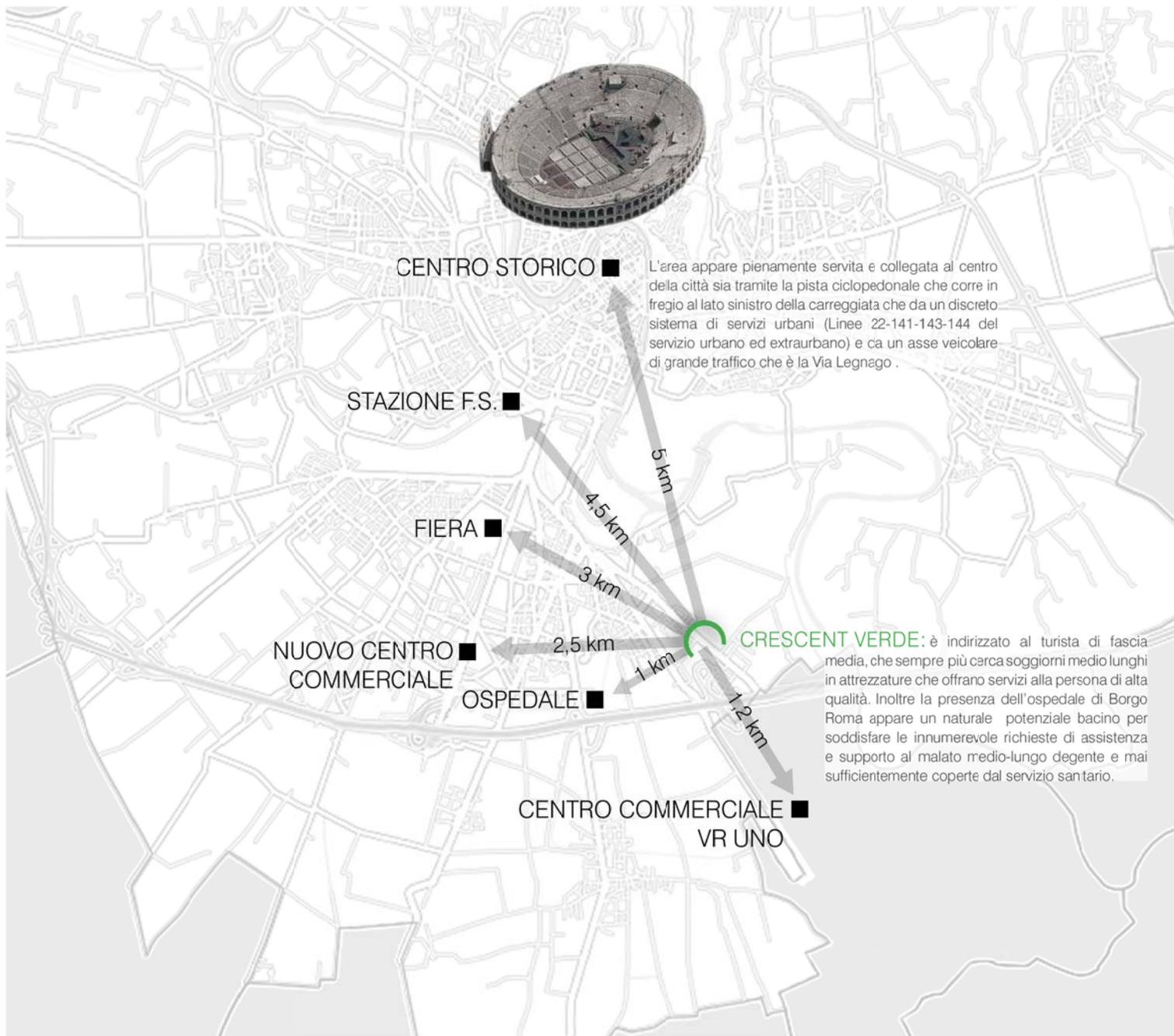


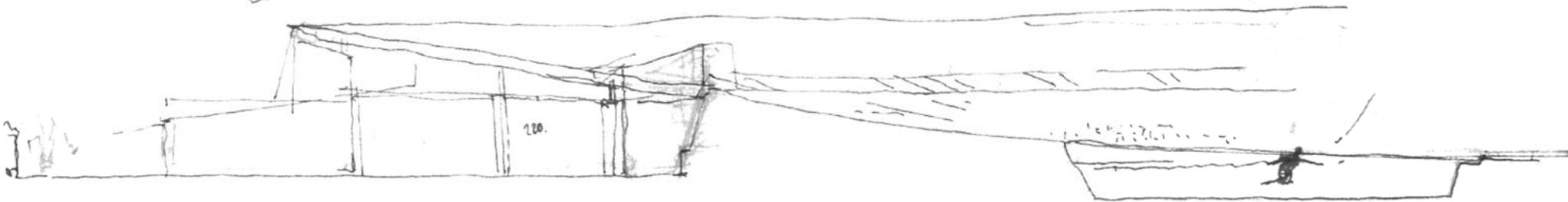
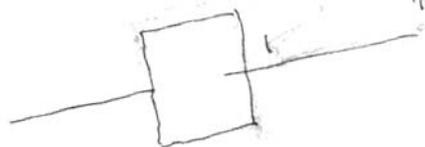
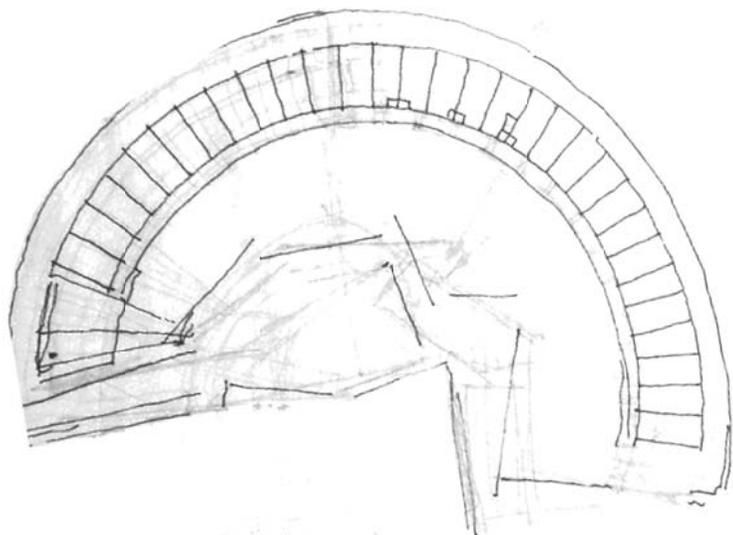
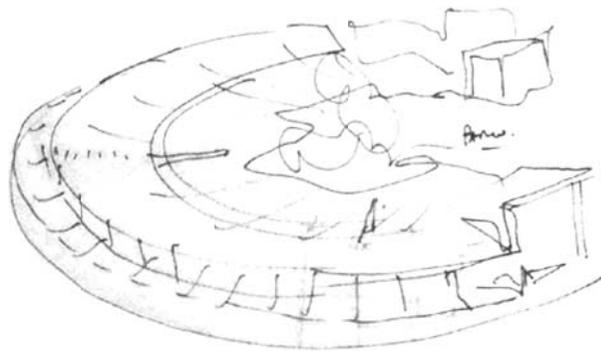
Estratto PI. Tav. 3.1 - Rete ecologica - Ambiti ed elementi di interesse naturalistico ambientale  
 rete delle aree verdi



Estratto PI. Tav. 1 - Vincoli della pianificazione  
 area di ricarica degli acquiferi







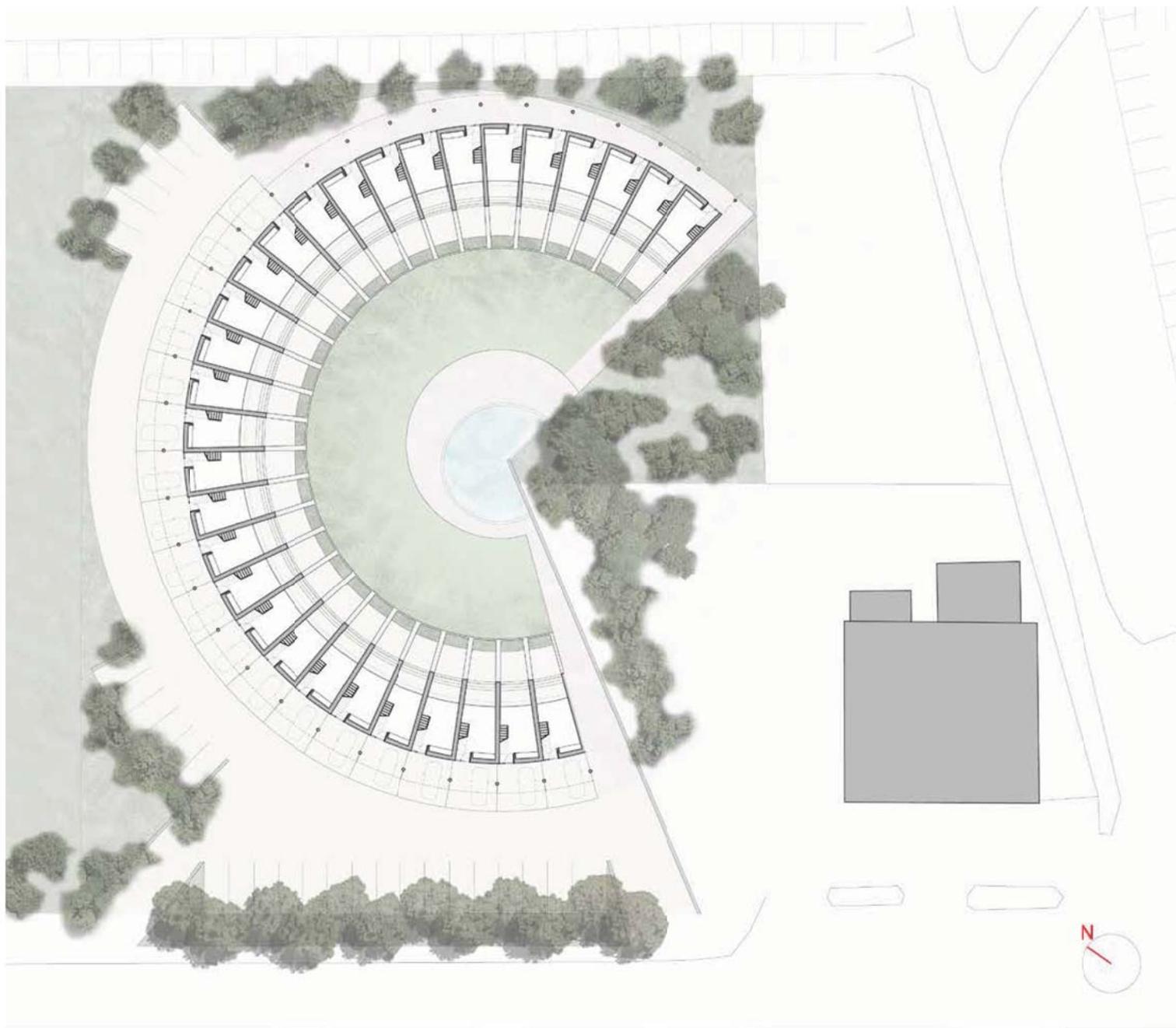
IL CRESCENT VERDE è la formula di un edificio-paesaggio in cui natura e funzioni di accoglienza trovano una nuova particolare forma di strategia ambientale e di articolazione delle funzioni che in essa trovano posto. L'edificio propone 30 unità abitative dotate di soggiorno, cucina, camera e bagno, organizzate su due livelli generosamente intercomunicanti fra loro, dotate di posto auto privato e disposte a formare un'arena verde il cui spazio interno è declinato come il luogo collettivo in cui la piscina e le funzioni pubbliche trovano un naturale luogo protetto dalle funzioni più propriamente private.

Una grande catino interamente coperto di verde: muschi e licheni per la parte costruita e da un delicato sistema di terrapieno per la parte radicata direttamente al suolo, che permette di formare una espansione in cui le persone possano anche sdraiarsi al sole senza recare disturbo agli ospiti.

Verso la campagna il fronte appare delicatamente sfuggivo e lo sguardo accompagna il piegarsi dell'edificio come un sistema iterato senza fine. Un'arena verde che coniuga modalità comuni e private in modo innovativo e moderno, anche se il rapporto fra architettura e paesaggio ha nella storia innumerevoli esempi di reciproca contaminazione a reciproca influenza fra natura e artificio.

Il crescent di Bath è la forma perfetta di un sistema che abbraccia lo spazio vuoto come parte necessaria dell'architettura mentre alcune esperienze più recenti come quella pugliese declinano, anche se in modo forse strumentale, l'utilizzo del verde per mitigare la presenza dell'architettura.

Qui noi cerchiamo una piena e chiara relazione fra edificio e natura in cui l'utilizzo di particolari strategie in sezione dell'edificio, oltre a corretti rapporti di scale e dimensioni, formano una piena interazione non strumentale fra artificio a natura, fra architettura e paesaggio, e dove l'apparente consumo di suolo viene risolto a basso o nullo impatto ambientale.



## IL CRESCENT VERDE.

La proposta di costruire un edificio circolare che abbraccia il verde centrale destinato alle attività collettive, che in questo spazio si svolge, ha anche il senso di ricomporre nel disegno generale l'edificio esistente in parte destinato all'esercizio della ristorazione di proprietà degli stessi attori della presente proposta.

Tale sinergia permette il reciproco sostegno funzionale ed economico delle due funzioni, permetterà una progettazione unitaria e di riqualificazione dell'ambito di intervento fornendo una immagine di qualità urbana dell'edificio sull'asse di Via Legnago.

Il grande catino verde funziona anche come separatore funzionale delle parti più private da quelle collettive e permette di mitigare l'impatto dell'edificio con la zona circostante.

### NORMATIVA (unità abitative ammobiliate ad uso turistico)

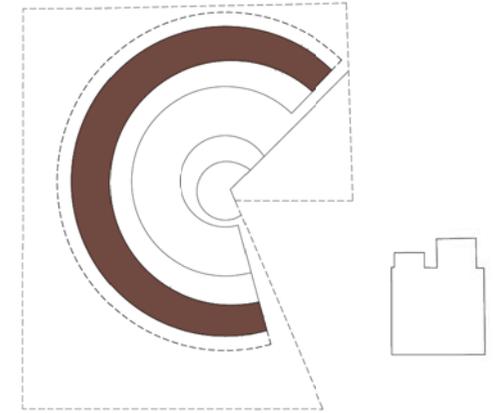
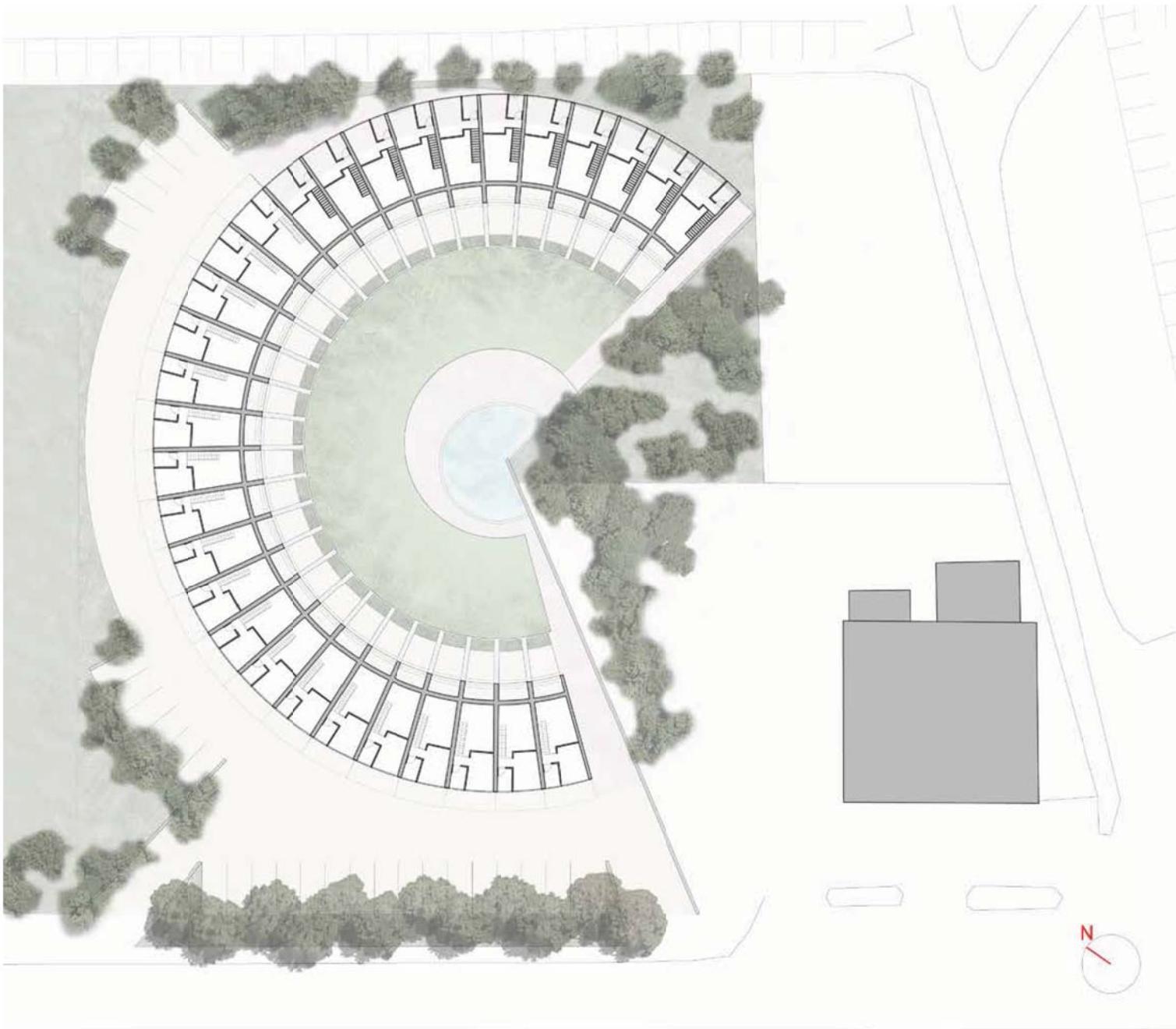
Le 30 unità abitative rispettano i requisiti indicati dall'allegato D alla Dgr n.419 del 31 Marzo 2015.

Le unità hanno una superficie utile di 40 mq circa, con la possibilità di avere al suo interno un massimo di 4 posti letto. La singola unità è organizzata su due livelli, al piano terra vi è la cucina e il soggiorno, con la possibilità di convertirlo in camera con due posti letto; mentre nel piano soppalcato vi è la camera da letto matrimoniale ed il bagno. Ogni alloggio ha uno spazio esterno pergolato che affaccia sulla piscina. Esternamente ad ogni unità vi è un posto auto coperto recintato annesso o nel parcheggio privato, così come indicato nel schema della superficie a parcheggio privato.

L'intervento garantisce la presenza di n. 2 alloggi (>5% celle unità) usufruibili da persone diversamente abili.



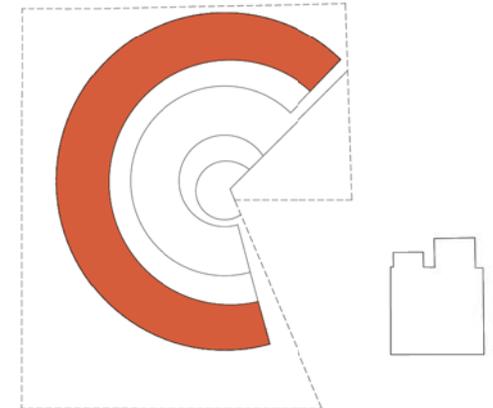
Sezione alloggio tipo



SUL

1500 mq

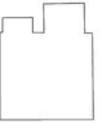
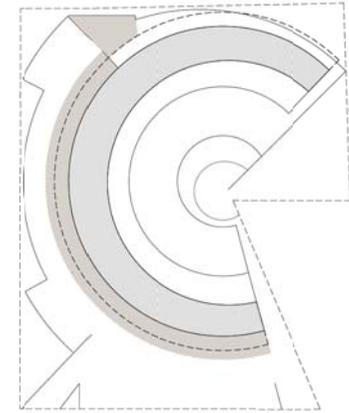
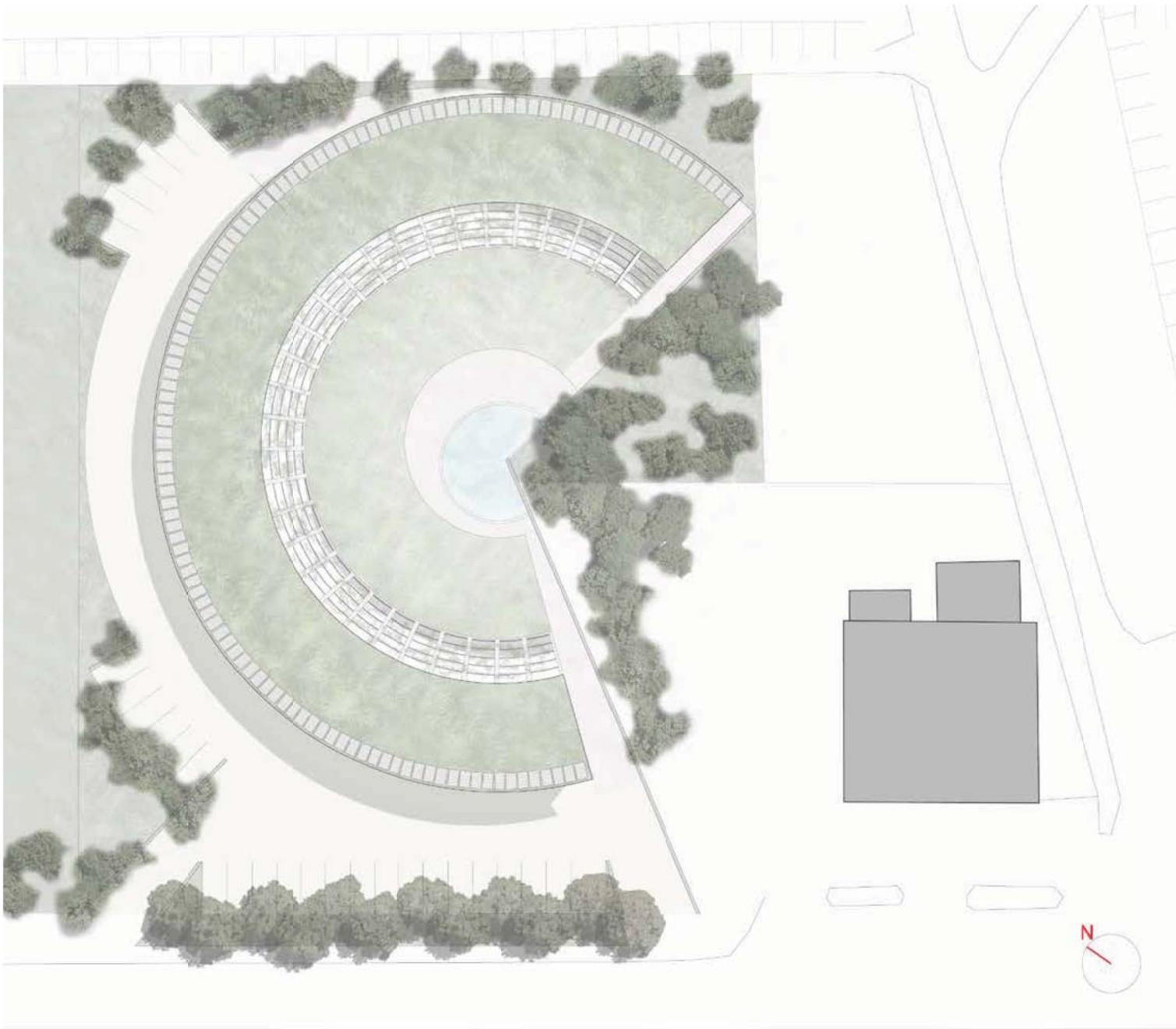
L'intervento prevede la realizzazione di n. 30 unità abitative ammobiliate, con una superficie calpestabile media di 40mq ed una sul di 50 mq ciascuna



SUPERFICIE COPERTA

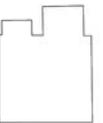
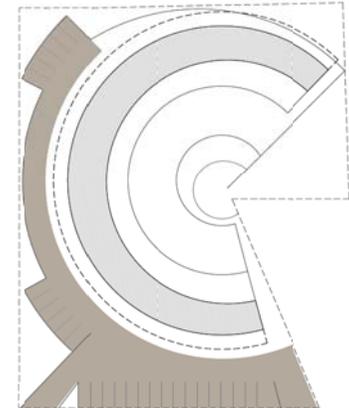
1170 mq

La superficie coperta dell'intervento ricopre una percentuale inferiore del 20% dell'intera area. Il suolo rimanente viene trattato a verde, fatto salvo le superfici da destinare a parcheggi privati e pubblici da standards



P1 - PRIVATI di progetto

465 mq



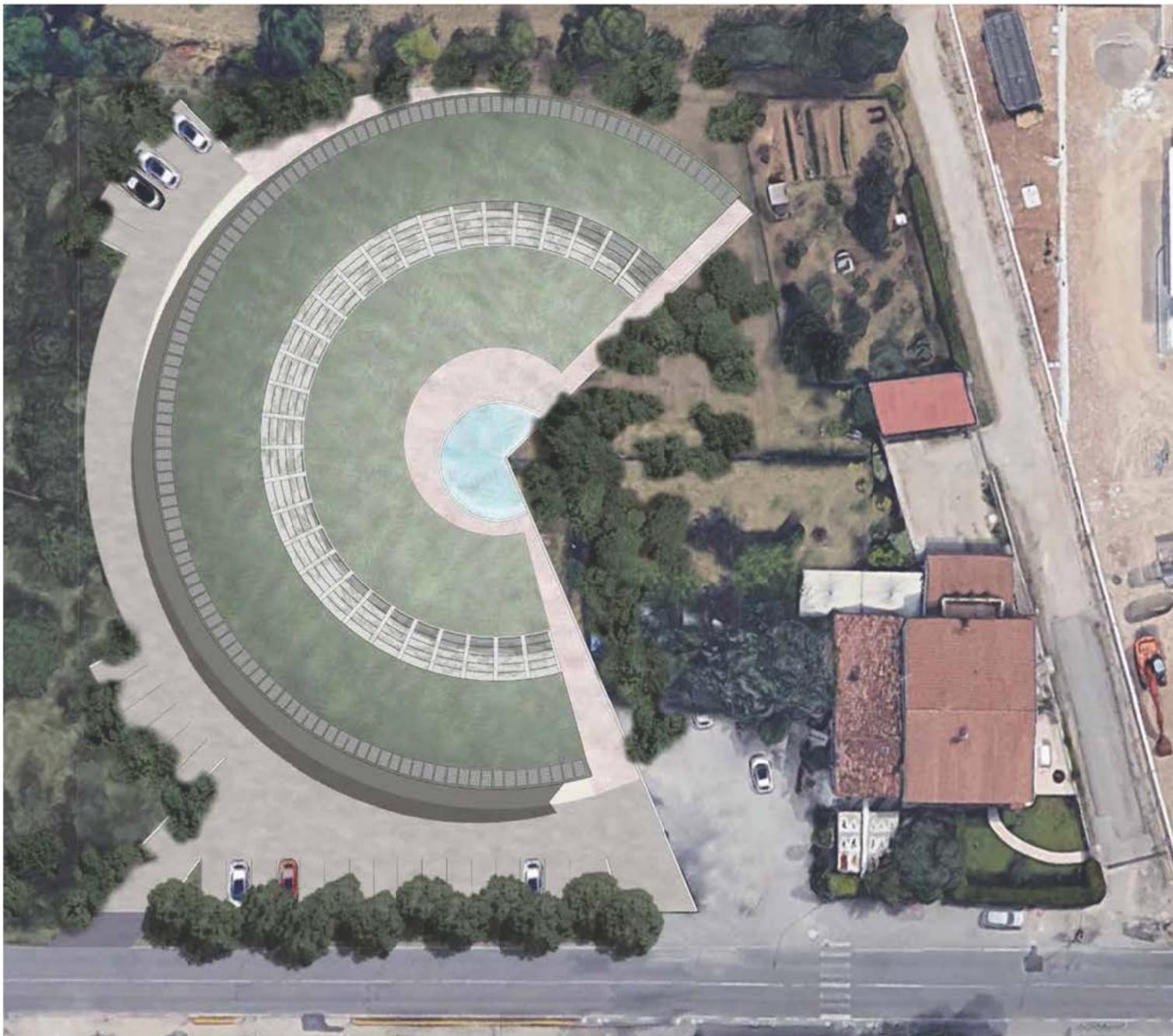
P2 PUBBLICI di progetto

1050 mq

Il progetto rientra nella destinazione d'uso U4/3 - usi turistico ricettivi, b) unità abitative ammobiliate ad uso turistico imprenditoriale. (Cu M)

P1 - PRIVATI ammissibili  $3\text{mq}/10\text{mq SUL} = 450\text{ mq}$

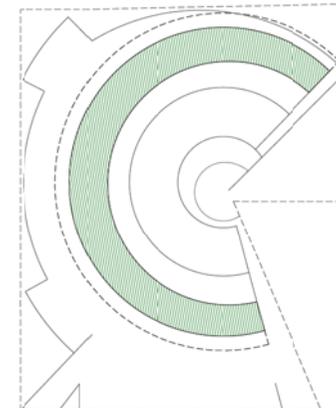
P2 - PUBBLICI ammissibili  $5\text{mq}/10\text{mq SUL} = 750\text{ mq}$



Superficie a verde, permeabile



1390 mq

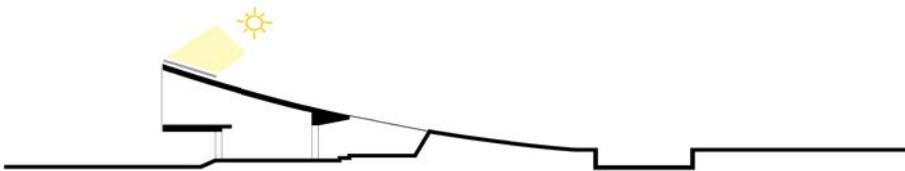
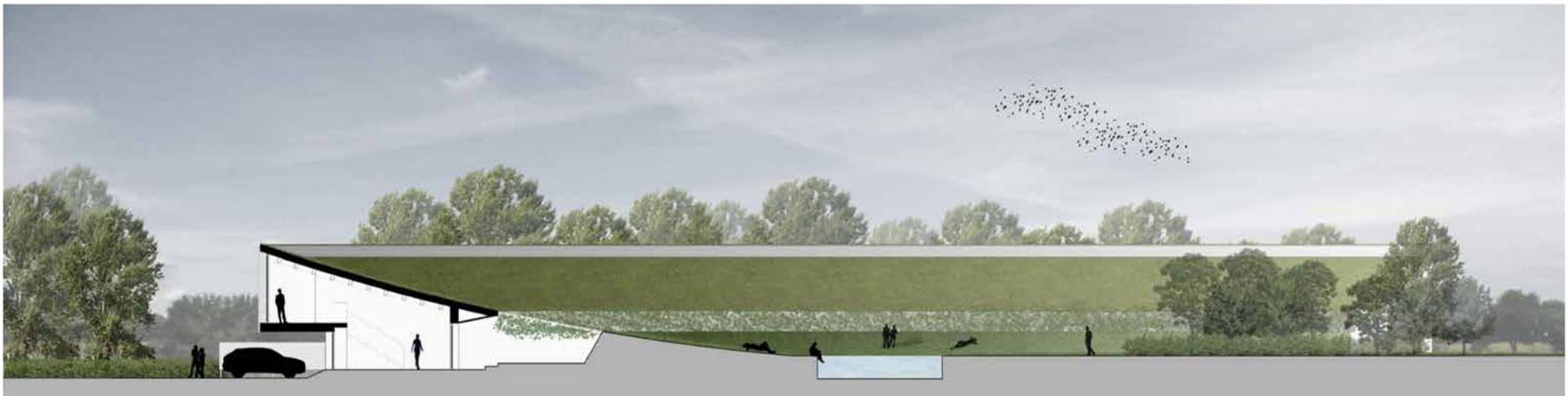


Superficie tetto verde



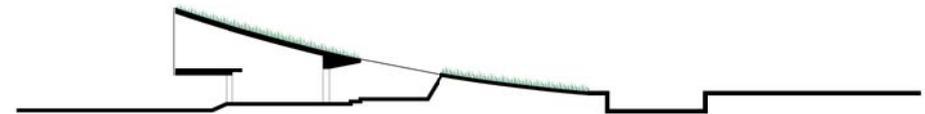
790 mq

Il principio di sostenibilità è qui interpretato soprattutto, anche se non solo, nell'ottica ambientale e non della semplice implementazione di soluzioni legate all'efficienza energetica e alle performance tecnologiche. Il sistema della copertura inerbata permette la mitigazione del cosiddetto Cool Heating, tecnica fortemente stimolata in altri paesi europei e che consente di mitigare l'effetto isola di calore, permette il trattenimento delle acque meteoriche che tramite l'evaporazione dei muschi consente la produzione di anidride carbonica in atmosfera. Questo sistema è un efficiente sistema di controllo dell'erosione dei suoli anche perché non vi sono previste parti interrata a favore di un sistema di parcheggio a raso e posizionato sotto la sagoma dell'edificio.



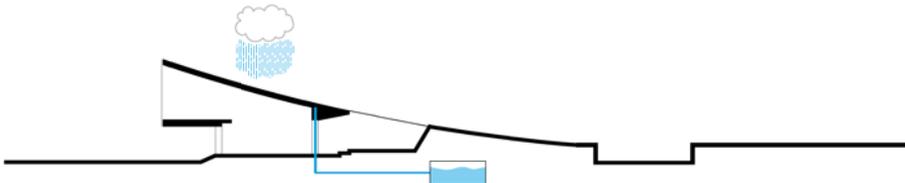
Fotovoltaico

I pannelli fotovoltaici, posizionati sulla parte superiore della copertura, orientati a sud, forniranno una buona parte dell'energia elettrica per le singole unità e per le parti pubbliche. Ciò permetterà una drastica riduzione del fabbisogno della rete, limitando così la produzione di CO2.



Tetto verde

La copertura delle unità è prevista a "tetto verde", con la duplice funzione di rallentare il deflusso delle acque meteoriche e di evitare l'effetto isola di calore. La copertura verde inoltre permette un isolamento maggiore dell'unità abitativa rispetto a un tetto tradizionale.



Recupero acqua piovana

Il progetto prevede un sistema di raccolta delle acque meteoriche, che le fa defluire in una opportuna cisterna di raccolta. L'acqua raccolta viene impiegata per la subirrigazione delle parti a verde previste nel progetto.



Controllo esposizione e ventilazione

La distribuzione dell'alloggio con i due fronti finestrati contrapposti e l'attenta organizzazione degli spazi a verde, permettono alle unità di sfruttare la ventilazione naturale.



Veduta a volo d'uccello





Veduta a volo d'uccello





Vista da via Legnago

**OGGETTO:** Proposta di Accordo di Pianificazione in variante al PI, ex art. 6 della L.R. 11/2004 di ambiti di ristrutturazione urbana, ambiti I e II del Masterplan della ZAI Storica nonché per i contesti dei centri storici e delle Corti Rurali di pregio.

#### **PREMESSO CHE:**

- le ditte Vesentini Marco e Paolo sono proprietari in quota parte dell'area distinta al mapp.le 60 della piena proprietà dei mappali 420/61 e promissari acquirenti del mapp.le 943 tutte censite al Fg 355 del comune di Verona per complessivi mq. 4630 circa;

- che gli immobili sopra indicati, in base al PI approvato, rientrano in precedente scheda norma n. 89 decaduta e attualmente a Verde ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico ;

- che intervengono al presente atto i Sig.ri Vesentini Marco e Paolo in quanto hanno la disponibilità di tutti gli immobili sopra descritti nelle relative quote e disponibilità;

- è interesse delle proprietà realizzare l'intervento edilizio di riqualificazione urbanistico-edilizia accollandosi al contempo gli oneri relativi alla realizzazione di opere di perequazione;

- l'intervento consente di dare impulso alla riqualificazione dell'edificio rurale esistente e dare avvio ad un'implementazione dell'attività imprenditoriale turistica ricettiva e di accollarsi l'onere di perequazione devoluto all'Amministrazione comunale che potrà disporre secondo modalità che verranno di seguito stabilite nell'accordo che verrà regolarmente sottoscritto;

- l'Amministrazione comunale riterrà utile utilizzare la conseguente perequazione per effettuare alcuni interventi che verranno meglio precisati o semplicemente monetizzati e versati in rate da definirsi;

Le DITTE proponenti del presente Accordo assumono le determinazioni volte ad assicurare i seguenti interventi e finalità:

- dare attuazione all'area individuata nella presente proposta;
- cedere in perequazione importo economico corrispondente;

#### **ART. 4 – INDIVIDUAZIONE AREE OGGETTO DELL'ACCORDO**

Le aree oggetto del presente Accordo sono individuate nell'allegata planimetria e sono per la parte privata così catastalmente individuate: Comune di Verona - Fog. 355 M.N. 60 /420/61/943

#### **ART. 5 – TEMPI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DELL'ACCORDO**

Le Ditte si obbligano all'attuazione degli interventi di perequazione previsti dal presente accordo nei tempi che verranno indicati dall'amministrazione.

Qualora le Ditte non sottoscrivano la convenzione relativa alle opere di perequazione nei termini sopraindicati è facoltà dell'Amministrazione comunale revocare l'approvazione del presente accordo e conseguentemente della variante urbanistica. Qualora le ditte non realizzino le opere di perequazione urbanistica nei termini sopraindicati, decadrà l'efficacia della relativa variante urbanistica con incasso da parte dell'Amministrazione comunale della fidejussione prestata.

#### **ART. 6 – SPESE E GARANZIA**

Le spese inerenti e conseguenti al presente accordo sono a totale carico delle Ditte.

A garanzia del rispetto degli impegni assunti, le Ditte, con la presente sottoscrizione, presta garanzia per mezzo di fidejussione emessa da primaria compagnia assicurativa, con escussione a prima vista.

Verona 30 giugno 2016