

COMUNE DI VERONA

REGIONE VENETO

INTERVENTO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO CON PIANO
CASA DI UN FABBRICATO IN VIA MILONE 13 A
VERONA

PROPRIETARIO

DELTA IMMOBILIARE S.R.L.

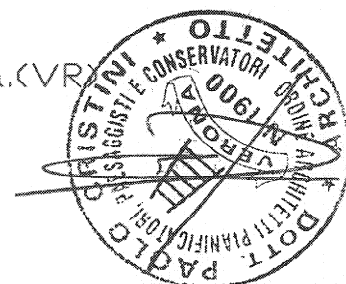
TAVOLA

10

Arch. Cristini Paolo

Via Boschetti n.30 - Peschiera del Garda.(VR)

tel. 3494433393



CONTENUTO

DATA

Relazione illustrativa

giugno
2013

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

L'intervento si configura nella variante in corso d'opera di un progetto approvato dove è stato demolito un fabbricato esistente per ampliarlo con legge regionale n.14/2009, la variante nello stesso sito prevede l'applicazione della variata legge regionale piano casa n.13/2011 e l'utilizzo del nuovo Piano degli interventi per una nuova proposta progettuale atta ad ampliare l'edificio sia come superficie, sia come altezza.

Il Piano Urbanistico Attuativo con Piano Casa, viene proposto per superare la problematica dell'altezza dell'isolato interessato, normata dall'allegato "A" Piano casa, in contrasto con la normativa P.I., che prevede una diversa altezza.

Il piano degli interventi vigente nella zona prevede un tessuto di tipo Tcb2, tessuto edilizio con edificazione mista a densità media con altezze comprese tra i due e i quattro piani fuori terra.

Il Piano Casa prevede un'altezza dettata dall'edificio più alto dell'isolato interessato non considerando l'altezza degli isolati contermini.

Quindi, nel nostro caso abbiamo riscontrato l'impossibilità di applicare la maggior altezza che ci permetterebbe di utilizzare l'intero volume disponibile comprensivo del volume esistente con volume Piano Casa, riscontrando negli isolati contermini altezze superiori al nostro isolato di appartenenza.

Quindi, la necessità di proporre un Piano Urbanistico Attuativo che permetta di superare l'incongruenza tra Piano Casa e Piano degli Interventi.

AMBITO D'INTERVENTO

Il lotto dove si costruisce è posto all'interno di una zona di espansione residenziale fuori dal centro di Verona Precisamente in San Massimo Via Milone, che ha trovato la sua identità tra gli anni settanta e ottanta, verso la direttrice Verona - Lago.

Il lotto ha una superficie catastale di mq 760.

Il contesto è caratterizzato da un'edificazione densa, con la presenza di alcuni complessi residenziali di notevoli dimensioni, assieme a case singole o plurifamiliari con annessi spazi verdi, oltre alla presenza di numerose attività commerciali di ogni genere.

La compattezza del tessuto edilizio, le caratteristiche ambientali dell'intorno e la sua conformazione geologica, rendono il sito di semplice lettura.

Il luogo è privo di scorci paesaggistici, se non salendo ai piani più alti dove si domina il panorama della città di Verona con il comprensorio montano dei Lessini - Baldo.

STANDARD

L'art. 20 delle N.T.O. del P.I. fissa lo Standard Teorico, in 200 mc. di volume residenziale lordo.

La dotazione minima dei servizi è pari a 30 mq. per abitante teorico.

Nel caso specifico, consideriamo soltanto il volume ottenuto con il Piano Attuativo, che sarà di: mc. 1008,22.

La dotazione dei servizi sarà quindi di: mc. $1008,22/200 = A.t. 5,04$

Arrotondati a 5.

A.t. 5 x 30 mq. = mq. **150**

Conseguentemente, non avendo aree da cedere, l'area da monetizzare è di 150 mq.

INFRASTRUTTURE

L'area in oggetto è in una zona servita da rete acquedotto, rete fognatura acque nere e bianche, linea gas, linee Energia Elettrica, Illuminazione Pubblica, telefono. Il loro posizionamento e tipologia sono state fornite dalle rispettive Aziende Eroganti come dettagliato nella Tav. 5.

L'area oggetto d'intervento è provvista di allacci alla rete acquedotto, fognatura, gas, E.E.

Le reti esistenti sono sufficienti a sopportare l'intervento di ampliamento proposto, senza alcun potenziamento delle stesse.

VINCOLI

L'area oggetto d'intervento non è sottoposta a vincoli.

PROGETTO

Il progetto delle nuove opere di urbanizzazione si concretizzano con la realizzazione di marciapiedi, sostituzione dell'illuminazione Pubblica esistente, realizzazione di sottoservizi e nuova segnaletica stradale, su Via Milone e Via S. Annone.

La sostituzione dell'illuminazione Pubblica esistente, consiste nella rimozione dei pali compresi i corpi illuminanti, rimozione delle attuali linee aeree tesate, realizzazione di nuova linea interrata a servizio della nuova illuminazione Pubblica, posa in opera di nuovi pali e corpi illuminanti con lampade a LED, realizzazione tratto di linea interrata ad alimentazione illuminazione pubblica esistente su Via S. Annone.

Per quanto riguarda la realizzazione di marciapiede è prevista la realizzazione di nuovi marciapiedi su Via Milone in entrambi i lati, la demolizione di un tratto di marciapiede esistente su Via S. Annone, il rifacimento dello stesso con dimensioni adeguate alla normativa vigente.

A completamento delle opere verranno realizzate nuovi sottoservizi mancanti su Via Milone e Via S. Annone, come la realizzazione del cavidotto dedicato per la rete dati, cavidotto rete telefono.

Verrà realizzata la segnaletica orizzontale e verticale, il tutto è descritto e quantificato nel capitolato preventivo allegato.

Data, giugno 2013

IL PROGETTISTA
(Arch. Paolo Cristini)

