

OGGETTO: Piano Urbanistico Attuativo "Bertagnoli e altri" - QUINTO SN119 - VARIANTE

DESTINAZIONE: Residenziale

PROPRIETARI: Grazioli Ruggero, Grazioli Silvano

COMUNE: Verona

LOCALITA': Quinto - Via della Pesciara

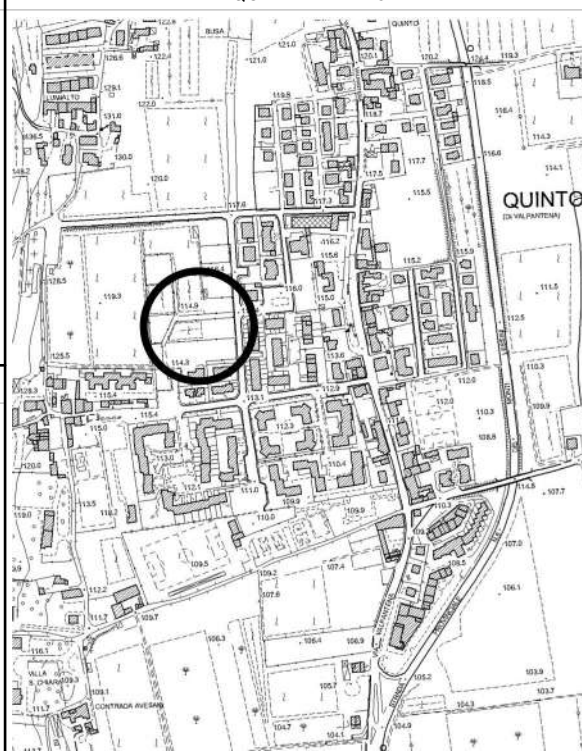
IL COSTRUTTORE

I PROPRIETARI

INQUADRAMENTO

IL PROGETTISTA

IL DIRETTORE DEI LAVORI



Tav.10a VAR

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

DATA: 26.03.2021

SCALA: --

TIMBRI RISERVATI AL COMUNE

Menghini Gilberto - ARCHITETTO
Rodella Marco - ARCHITETTO
Benvenuti Antonio - GEOMETRA

contatti di riferimento:
marco.rodella@archiworldpec.it

NOME FILE: PUA Quinto_OOUU_VARIANTE_070.pln

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Piano Urbanistico Attuativo “Bertagnoli e altri” – QUINTO Scheda Norma 119 – VARIANTE

VARIANTE al PUA “Bertagnoli e altri – Quinto” SN119

approvato con D.G.C. n.27 del 11.02.2015

La presente richiesta di **variante al PUA “Bertagnoli e altri – Quinto” SN119** ha come oggetto la modifica del perimetro dei lotti n.4 e n.5, compresi nell'area di intervento n.1, a nord dell'ambito.

I due lotti sono censiti al Catasto Terreni del Comune di Verona al foglio n.55, mappali n.1673-1674-1675-1676-1677-1678-1679-1680-1683-1684-1685-1686-1692-1693, di proprietà dei sigg. Grazioli Ruggero, nato a Verona il 11.08.1971, CF GRZRGR71M11L781V, e Grazioli Silvano, nato a Verona il 15.09.1962, CF GRZSVN62P15L781K.

Il PUA approvato individua n.5 aree di edificazione per un nuovo insediamento residenziale, con la costruzione di abitazioni su massimo due piani fuori terra, un eventuale piano sottotetto, un piano interrato e altezza massima pari a 8,00 m.

LOTTI	Superficie Fondiaria SF	Verde di Mitigazione VM	Superficie Utile Lorda SUL	di cui ERS	Superficie Permeabile fondiaria SPf	Densità Arborea DA	Densità Arbustiva DAr
1	996 mq	278 mq	250 mq	125 mq	298,80 mq	30	30
2	1.370 mq	422 mq	353 mq	117 mq	411,00 mq	42	42
3	868 mq	228 mq	172 mq	172 mq	260,40 mq	26	26
4	1.091 mq	263 mq	219 mq	--	327,30 mq	33	33
5	1.719 mq	504 mq	356 mq	126 mq	515,70 mq	52	52
TOTALE	6.044 mq	1.695 mq	1.350 mq	540 mq	1.813,20 mq	183	183

Le modifiche proposte riguardano esclusivamente i lotti n.4-5: sarà definito un nuovo perimetro delle due aree, con conseguente variazione della Superficie Fondiaria SF, del Verde di Mitigazione VM, della Superficie Utile Lorda SUL, della Superficie Permeabile fondiaria SPf e della Densità Arborea ed Arbustiva DA e DAr, non andando ad incidere sui parametri edilizi ed urbanistici già autorizzati degli altri lotti.

LOTTI	Superficie Fondiaria SF	Verde di Mitigazione VM	Superficie Utile Lorda SUL	di cui ERS	Superficie Permeabile fondiaria SPf	Densità Arborea DA	Densità Arbustiva DAr
1	996 mq	278 mq	250 mq	125 mq	298,80 mq	30	30
2	1.370 mq	422 mq	353 mq	117 mq	411,00 mq	42	42
3	868 mq	228 mq	172 mq	172 mq	260,40 mq	26	26
4	1.249 mq	220 mq	287,5 mq	--	374,70 mq	38	38
5	1.561 mq	549 mq	287,5 mq	126 mq	468,30 mq	47	47
TOTALE	6.044 mq	1.697 mq	1.350 mq	540 mq	1.813,20 mq	183	183

Essendo gli stessi soggetti proprietari di entrambi i lotti n.4-5, si propone di poter compattare l'area di sedime dei futuri fabbricati in una posizione centrale, nel rispetto delle distanze minime dai confini e dalla strada Via della Pesciara, mantenendo comunque invariata la possibilità di realizzare sui lotti due interventi distinti e separati.

La SUL sarà distribuita equamente sui lotti, pari a 287,5 mq; la quota di superficie ERS, pari a 126 mq, rimarrà disponibile solo sul lotto n.5, come da PUA autorizzato.

Le superfici fondiarie dei lotti n.4-5 saranno modificate, aumentata quella del lotto n.4 e diminuita quella del lotto n.5, rimanendo invariata la superficie fondiaria nel suo complesso. Le variazioni di SF comporteranno un aggiornamento della superficie permeabile fondiaria minima da garantire su entrambi i lotti, pari al 30% della SF, e delle densità arboree ed arbustive, determinate in un numero di alberi ed arbusti pari a 3+3 ogni 100 mq di SF.

Le fasce a verde di mitigazione saranno ridistribuite, concentrate a nord e ad ovest lungo il confine con la campagna esistente, con profondità variabile da 4,00 m a 7,50 m; la fascia lungo Via della Pesciara sarà mantenuta tale, profonda 6,00 m, mentre la fascia a confine con il lotto n.3 sarà leggermente ridotta in profondità, da 6,20 m a 5,00 m; nel complesso la superficie a Verde di Mitigazione VM sarà maggiore di 2 mq rispetto quella autorizzata con il PUA SN119, pari a 1.697 mq.

La variazione del perimetro dei lotti n.4-5 comporterà lo spostamento del varco per l'accesso carrabile su Via della Pesciara, traslato verso sud di circa 4,20 m, ampio 10,00 m; la modifica è conforme a quanto previsto dal Prontuario di Mitigazione Ambientale al CAP.3, lett. h, dove è precisata la facoltà di apportare lievi modifiche di posizionamento degli accessi purché non vengano modificate le quantità di aree in cessione al Comune di Verona.

Si riportano di seguito le fasi principali che hanno caratterizzato l'iter di approvazione e attuazione del PUA:

- in data 11.02.2015 è stato approvato il PUA SN119 con D.G.C. n.27 del 11.02.2015;
- in data 10.06.2015 il Piano Urbanistico Attuativo è stato convenzionato con atto del Notaio dott.ssa Paola Mazza, Notaio in Verona, rep. n.271841 – racc. n.16633, registrato a Verona il 16.06.2015 al n.10751 S/1T e trascritto a Verona il 16.06.2015 ai nn. da 20557 a 20562 R.G. e ai rispettivi nn. Da 13704 a 13709 R.P.;
- in data 19.08.2015 è stata rilasciata autorizzazione all'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo SN119 prot. n.240935;
- in data 23.09.2016 è stato rilasciato il Permesso di Costruire le opere di urbanizzazione prot. n.0275441/2016;
- i lavori delle opere di urbanizzazione sono iniziati il 09.09.2017, non ancora ultimati.



Nuova segnaletica su Via della Pesciara approvata in sede di collaudo delle opere di urbanizzazione con nota prot. n.0387732/2020 del 16.12.2020 trasmessa dall'ufficio Pianificazione e Progettazione Urbanistica di Verona.



Allegati alla presente richiesta di variante al PUA "Bertagnoli e altri – Quinto" SN119:

- Tav.1 VAR_Inquadramento;
- Tav.7a_Planivolumetrico_Stato Autorizzato;
- Tav.7b_Sezioni_Stato Autorizzato;
- Tav.7a VAR_Planivolumetrico_Variante;
- Tav.7b VAR_Sezioni_Variante;
- Tav.10a VAR_Relazione Tecnica Illustrativa;
- Tav.11 VAR_Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav.12 VAR_Prontuario di Mitigazione Ambientale;
- Tav.13 VAR_Schema di Convenzione

La documentazione allegata al PUA convenzionato e non modificata dalla presente istanza di variante rimane confermata.

Verona, 26 marzo 2021.

IL PROGETTISTA

