

VALUTAZIONI TECNICO-URBANISTICHE
ALLE MANIFESTAZIONI DI INTERESSE
ANNO 2021
COMUNE DI SALIZZOLE – VERONA
PIANO DEGLI INTERVENTI



Il Tecnico

Arch. Emanuela Volta

Proposta n° 1	SOARDO LUCIANO	PROT. 0002776 del 14-04-2021
PROPOSTA TECNICA: ACCOGLIBILE		
Proposta n° 2	FERRARESE EDOARDO	PROT. 0002969 del 21-04-2021
PROPOSTA TECNICA: ACCOGLIBILE		
Proposta n° 3	DE MORI STEFANO	PROT. 0003161 del 27-04-2021
PROPOSTA TECNICA: ACCOGLIBILE		
Proposta n° 4	MICHELE MARCHESINI	PROT. 3179 DEL 28/04/2021
PROPOSTA TECNICA: ACCOGLIBILE		

N.	DATA	NOME	LOC.	RICHIESTA
1	PROT. 0002776 del 14-04-2021	SOARDO LUCIANO	Zona artigianale Capoluogo	
RICHIESTA:				
L'area oggetto di richiesta è individuata dal PI come D2.1 – Area produttiva di espansione. Si chiede di non attuare la zona artigianale ma di prevedere la possibilità di utilizzare l'area a fini residenziali non speculativi. Si propone la riclassificazione dell'ambito come “ambito di edificazione diffusa” da assoggettare ad accordo pubblico/privato. DATI TECNICI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO Superficie territoriale: mq. 4546 Volume chiesto: 0,5 mc/mq → 2.273 mc Rapporto di copertura: 35% VALUTAZIONE TECNICA: Si ritiene che l'ambito possa fare riferimento all'art. 33 della LRV n° 11/2004, in quanto l'ambito risulta non attuato e il comune ha facoltà di ripianificare l'area. L'area è localizzata in prossimità di un corridoio ecologico e si attesta sulla provinciale che porta a Nogara. Si ritiene la proposta ammissibile e si calcola un'ipotesi di perequazione Si riporta la proposta perequativa che va a integrare le disposizioni di cui all'Allegato 1, DCC n° 9/2013, considerando un Indice perequativo del 50% in riferimento all'art. 16, c.4, lett. dter del DPR 380/2001: <u>3.x – Edificazione in aree agricole di nuovo volume residenziale in ambiti di edificazione diffusa soggetti a ripерimetrazioni puntuali in sostituzione di ambiti produttivi non attuati</u> I parametri per il calcolo €/mc assumono i seguenti valori: V.ICI 1 = Zona C1 residenziale di completamento = 35,00 €/mq. V.ICI 2 = valore D2 non urbanizzate = 15,00 €/mq. IT = 0,5 mc/mq. Ip = 50% Si ottiene quindi: Vp = (35,00 €/mq - 15,00 €/mqx0,5) x 50% = (20,00 €/mqx0,5 di indice)x50% = 5€x50%= = 2,5 €/mc Volume realizzabile: mc. 2.273 Perequazione tot: 5.682,5 €				
PROPOSTA TECNICA: ACCOGLIBILE Si propone l'inserimento di un ambito da assoggettare a scheda progetto e ad accordo pubblico/privato Le norme della scheda devono prevedere opportuna schermatura arborea e una lettura progettuale dell'ambito in riferimento alla presenza a sud dell'area del corridoio ecologico				

N.	DATA	NOME	LOC.	RICHIESTA
2	PROT. 0002969 del 21-04-2021	FERRARESE EDOARDO	Bionde Via Caovilla	Si chiede di trasformare in ZTO i seguenti mappali n°141/181 del F.5, attualmente compresi in ZTO "F2 – AREE PER INTERESSE COMUNE". L'obiettivo è poter ristrutturare la corte a destinazione residenziale

RICHIESTA:

Viene chiesto il cambio di destinazione urbanistica del lotto in esame, togliendo la classificazione di ZTO F2 – Interesse comune e inserendo una nuova perimetrazione di zona residenziale C1, riconoscendo la possibilità di ristrutturare il fabbricato rurale esistente.

DATI TECNICI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO:

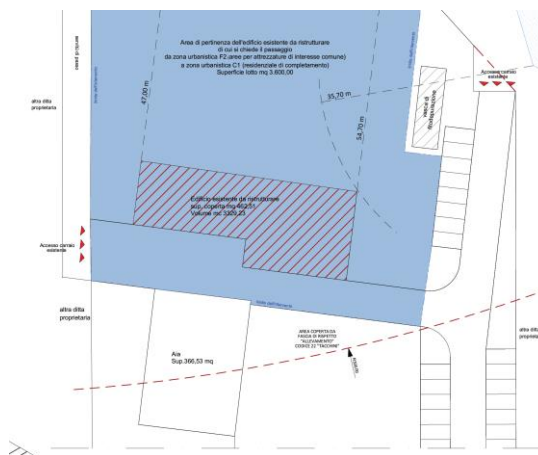
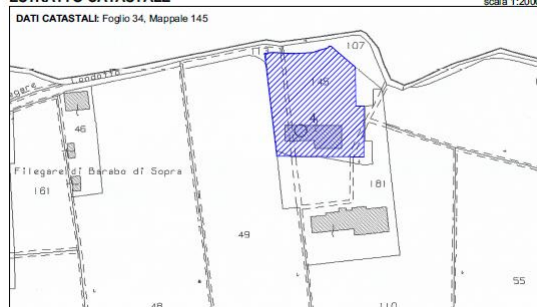
Superficie territoriale mq. 3.600,00

Volume mc. 3.329,23 (invariato rispetto all'esistente)

Destinazione d'uso: Residenziale

Superficie coperta mq. 462,51 (invariata rispetto all'esistente)

ESTRATTO CATASTALE



VALUTAZIONE TECNICA:

Si ritiene la proposta accoglibile, ma si richiede di definire il volume in trasformazione a residenziale.

L'ambito, più correttamente rispetto alla proposta presentata, potrebbe essere riclassificato a zona agricola con riconoscimento della corte rurale esistente in quanto viene proposto il recupero del fabbricato esistente

In caso di necessità di reperimento di standard è possibile prevedere una scheda progetto.

In caso di cambio d'uso della porzione da non funzionale al fondo a residenziale, viene richiesta la predisposizione di una relazione agronomica.

Si richiama la voce della Delibera sulla Perequazione:

4.b - Riconversione con cambio d'uso di volume esistente non residenziale in residenziale (in ambiti di edificazione diffusa,

Centri Storici frazioni, Corti Rurali, Manufatti significativi, zona agricola)

i parametri per il calcolo €/mq assumono i seguenti valori:

V.ICI 1 = Zona C2 espansione residenziale da urbanizzare = **35,00 €/mq.**

V.ICI 2 = Valore agricolo medio per coltura a seminativo = **5,00 €/mq.**

IT = **1,0 mc/mq.**

Ip = **30%**

Si ottiene quindi:

$$Vp = (35,00 \text{ €/mq} - 5,00 \text{ €/mq}) \times 30\% \times 1,0 = (30,00 \text{ €/mq} \times 30\%) \times 1,0 = 9,00 \text{ €} \times 1,0 = \mathbf{9,00 \text{ €/mc}}$$

PROPOSTA TECNICA: ACCOGLIBILE

Si propone l'inserimento di una nuova corte rurale da schedare puntualmente o in alternativa l'individuazione del fabbricato non più funzionale al fondo con specifica schedatura che definisca il volume da riconvertire a residenziale.

L'ambito di zona da riclassificate passa in ogni caso da ZTO F2 a ZTO agricola con schedatura.

L'importo perequativo va definito sulla base del volume riconvertibile.

Si chiede di fornire il dato del volume attualmente non residenziale da convertire a residenziale
In caso di schedatura edificio non funzionale deve essere fornita la relazione agronomica a firma di un agronomo

N.	DATA	NOME	LOC.	RICHIESTA
3	PROT. 0003161 del 27-04-2021	DE MORI STEFANO	VIA CAPITELLO	f. 12 MAPP. 452 SUB 11 E 14 Si chiede di utilizzare il fabbricato a destinazione residenziale, prevedendo un ampliamento, escludendo pertanto l'edificio dalla Zona produttiva in cui è inserito.

PROPOSTA:

Si propone di modificare la zona da D1,1 produttiva di completamento in riferimento al fabbricato esistente.

Si chiede di poter utilizzare il fabbricato a fini residenziali, attraverso apposita schedatura, prevedendo anche un possibile ampliamento.

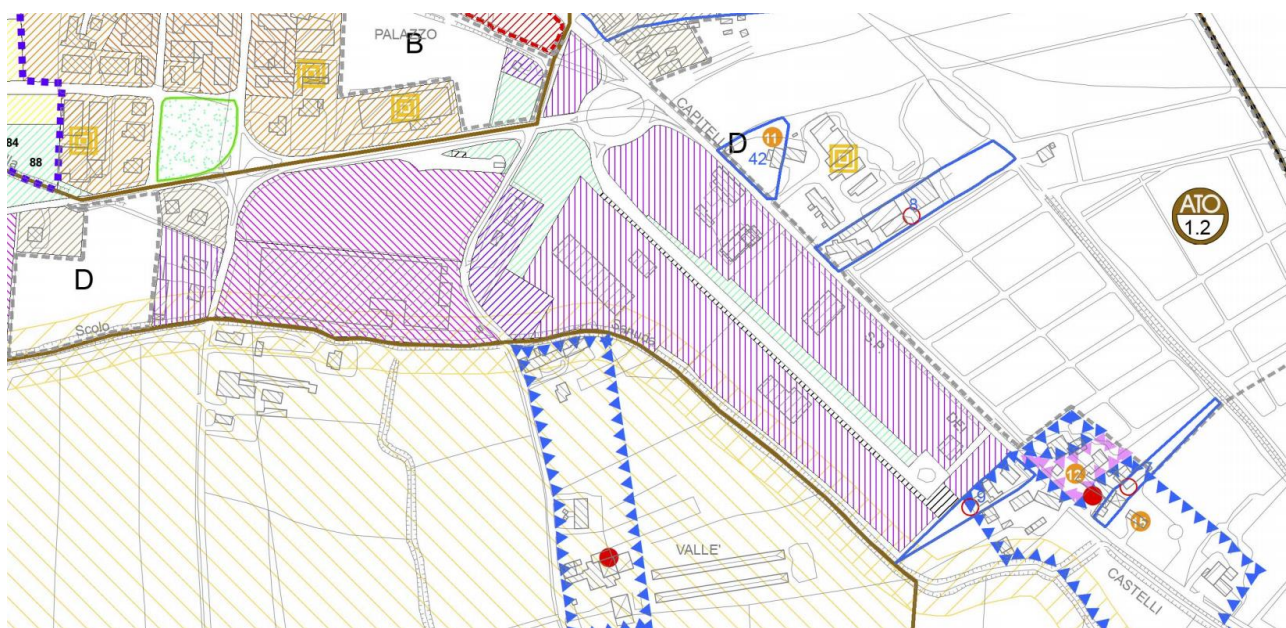
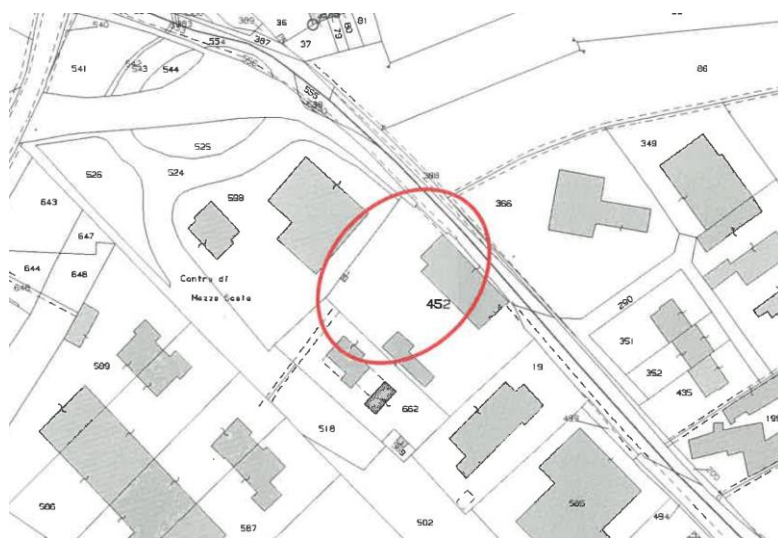
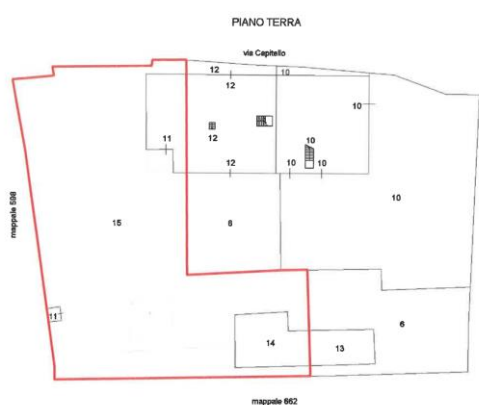
DATI TECNICI DIMENSIONALI DELL'INTERVENTO

Superficie territoriale: mq. 1400

Volume chiesto: circa 1080 mc

Superficie coperta: 168 mq circa

Destinazione d'uso: residenziale/deposito



VALUTAZIONE TECNICA:

Si propone di individuare una nuova corte rurale e di schedare quindi il fabbricato risalente al 1800 circa.

Si ipotizzano i seguenti valori:

4.b - Riconversione con cambio d'uso di volume esistente non residenziale in residenziale (in ambiti di edificazione diffusa, Centri Storici frazioni, Corti Rurali, Manufatti significativi, zona agricola)

i parametri per il calcolo €/mc assumono i seguenti valori:

V.ICI 1 = Zona C2 espansione residenziale da urbanizzare = **35,00 €/mq.**

V.ICI 2 = Valore agricolo medio per coltura a seminativo = **5,00 €/mq.**

IT = **1,0 mc/mq.**

Ip = **30%**

Si ottiene quindi:

$$\begin{aligned} \mathbf{Vp} &= (35,00 \text{ €/mq} - 5,00 \text{ €/mq}) \times 30\% \times 1,0 = (30,00 \text{ €/mq} \times 30\%) \times 1,0 = \\ &= 9,00 \text{ €} \times 1,0 = \mathbf{9,00 \text{ €/mc}} \end{aligned}$$

Se il volume per cui si chiede il cambio d'uso è 1080 mc si calcola la perequazione come di seguito:

1080 mc → 9.720 €

PROPOSTA TECNICA: ACCOGLIBILE PREVISIONE ACCORDO/SCHEDATURA

Le norme della scheda devono prevedere opportuna schermatura arborea e una lettura progettuale dell'ambito in riferimento alla presenza di attività produttive limitrofe.

L'importo perequativo è definito sulla base del volume esistente:
va definito già in sede di accordo se è necessario prevedere volume aggiuntivo.
Si chiede il dato integrato relativamente al volume necessario.

N.	DATA	NOME	LOC.	RICHIESTA
4	PROT. 3179 DEL 28/04/2021	MICHELE MARCHESINI	CAPOLUOGO Centro Storico	Si chiede di trasformare una superficie ora destinata a parcheggio in verde privato a servizio del nuovo intervento residenziale che recupera l'ex Sporting. Si chiede di poter realizzare tettoie a servizio delle destinazioni residenziali

La proprietà oggetto di intervento è così classificata:

- A. Dati catastali: Foglio 7 Mappali n. -90-1616 (corte) e F. 7 mapp. 1289-1291 (area a standard)
Localizzazione: Via Lavacchio 14
- B. L'area in oggetto è classificata dal vigente P.I.: Centro Storico – Via Lavacchio 170 e ZTO F4 – Parcheggio pubblico
- C. L'area in oggetto è classificata dal vigente P.A.T.I. Centro Storico + ZTO F4 – Parcheggio pubblico

Viene chiesto di:

Destinazione d'uso richiesta:

Viene prevista la riconversione dell'intero volume esistente a residenziale per i volumi presenti all'interno dell'ambito della corte. Tale cambio d'uso è già ammesso dalla strumentazione urbanistica vigente. Si chiede di poter inserire all'interno del lotto una superficie accessoria da utilizzare come tettoie fotovoltaiche da destinare a posti auto a servizio dei volumi residenziali. La superficie coperta delle tettoie corrisponde a mq 510 per un totale di n° 26 posti auto. Le superfici delle tettoie verranno opportunamente integrate nel contesto della corte, utilizzando materiali e colori consone al contesto.

Volume mc. richiesto in trasformazione:

Le tettoie fotovoltaiche in progetto saranno abbinate a dei locali ad uso cantina per una volumetria totale di corrispondono a una volumetria totale di mc. 545 max.

Verifiche dei gradi di protezione:

Si chiede di verificare i gradi di protezione per poter permettere l'intervento di riconversione dei volumi esistenti.

Nuovi accessi:

Si chiede di poter realizzare un nuovo accesso lungo Via Lavacchio per poter rendere usufruibili gli spazi esterni alla corte.

VALUTAZIONE TECNICA:

Si ritiene la proposta ammissibile con attenta lettura degli spazi aperti e delle funzioni previste.

Si ipotizza la perequazione assimilabile ai seguenti punti:

4.a. - Riconversione con cambio d'uso di volume esistente non residenziale in residenziale (in ambiti di Centro Storico capoluogo)

i parametri per il calcolo €/mc assumono i seguenti valori:

V.ICI 1 = Zona C2 espansione residenziale da urbanizzare = **35,00 €/mq.**

V.ICI 2 = Valore agricolo medio per coltura a seminativo = **5,00 €/mq.**

IT = **2,5 mc/mq.**

Ip = **25%**

Si ottiene quindi:

Vp = $(35,00 \text{ €/mq} - 5,00 \text{ €/mq}) \times 25\% \times 2,5 = (30,00 \text{ €/mq} \times 25\%) \times 2,5 =$

$= 7,50 \text{ €} \times 2,5 = \mathbf{19,00 \text{ €/mc}}$ → considerando l'equivalenza di valore riferita alla superficie coperta considerando le tettoie e non il volume, si calcola il 50% del valore a mc

mc 545 X € 19,00/2€ = 5.177,5 € → tettoie e magazzini

1.a - Trasformazione urbanistica in area edificabile residenziale con P.U.A. o ampliamento/trasformazione di porzioni di Centro Storico con P.d.R.

CAPOLUOGO

i parametri per il calcolo €/mq assumono i seguenti valori:

V.ICI = Zona C2 espansione residenziale (da convenzionare) = **35,00 €/mq**.

VAM = 5 €/mq

Ip = 40%

Si ottiene quindi:

Vp = $(35,00 \text{ €/mq} - 5 \text{ €/mq}) \times 40\% = 30,00 \text{ €/mq} \times 40\% = 12,00 \text{ €/mq}$

Si considera circa 1/5 del valore dell'area residenziale → 2,4€/mq

Mq 5000 circa da parcheggio a verde privato funzionale alle residenze → 12.000€

PROPOSTA TECNICA: ACCOGLIBILE NEL SECONDO PIANO DEGLI INTERVENTI CON PREVISIONE ACCORDO E RISCHEDATURA DELL'AMBITO