

COMUNE DI NEGRAR

PROVINCIA DI VERONA

Titolo:

Piano di lottizzazione in località Toari
nella frazione Torbe del Comune di Negrar

Monolotto "Dino Fedrighi"

Proprietario

Ragione sociale: Fedrighi Giacomo Dino
Indirizzo: via Toari, 2
37024 - Negrar (VR)
c.f. / p. i.v.a.: FDR GCM 48C09 F861Q
Legale rappresentante: -

Impresa affidataria

Ragione sociale: -
Indirizzo: -
-
c.f. / p. i.v.a.: -
Legale rappresentante: -

Progettista

Ragione sociale: ing. Leonello Lavarini
Indirizzo: p.zza V. Emanuele, 38
37024 - Negrar (VR)
c.f. / p. i.v.a.: 0163469 023 2
Iscrizione Ordine: Ingegneri di Verona n° A 1551

Sottotitolo:

Relazione tecnico illustrativa

Tipo di documento:

ARCHITETTONICO

Scala:

-

Fase progettuale:

APPROVAZIONE P.U.A.

N.C.T.

Sezione:

C

Foglio:

18

Particelle:

551, 554

Sub.:

-

Norme particolari applicate:

-

N.C.E.U.

Sezione:

-

Foglio:

18

Particelle:

551, 554

Sub.:

-

Classificazione intervento D.P.R. 380/01:

art.3, c.1, lett. e.1) - Nuova costruzione

Regione:

VENETO

Provincia:

VERONA

Comune:

NEGRAR

Indirizzo:

via Toari, 2 - 37024 Negrar (VR)

Progettista:

Studio Lavarini

ing. Leonello Lavarini

Categoria documento:

31.2

Documento num.:

01

piazza V. Emanuele n° 38 - 37024 Negrar (VR)

tel. / fax: 045 750 1485

e-mail: studio@studiolavarini.eu

Rif. interno:

Fedrighi Dino 01.31.201.01 Copertina

Data di stampa: 21/09/2015 15:22:27

Studio Lavarini ing. Leonello Lavarini rif.: Fedrighi Dino 01.31.201.01 Relazione tecnica	Categoria documento:	Documento num.:
	31.2	01
		pagina 2 di 7

Sommario

1	Premessa	3
2	Descrizione dell'intervento.....	4
2.1	Standard urbanistici.....	5
2.2	Opere di urbanizzazione e monetizzazioni	6
3	Considerazioni conclusive.....	7

Studio Lavarini ing. Leonello Lavarini rif.: Fedrighi Dino 01.31.201.01 Relazione tecnica	Categoria documento:	Documento num.:
	31.2	01
		pagina 3 di 7

1 Premessa

Il presente progetto riguarda la realizzazione di un nuovo edificio residenziale in via Toari, nella frazione Torbe del Comune di Negrar. La realizzazione dell'opera necessita dell'adozione e dell'approvazione di un piano urbanistico attuativo a cui seguirà la richiesta di permesso di costruire all'Ufficio Tecnico del Comune di Negrar. Al riguardo si sottolinea che le opere indicate nelle tavole grafiche allegate costituiscono, in sede di rilascio di autorizzazione all'esecuzione del P.U.A., una mera linea di indirizzo per la chiara comprensione dell'intervento nel suo complesso; le stesse potranno essere oggetto di variazioni in sede di presentazione di domanda di permesso di costruire.

Da un punto di vista normativo, l'intervento si configura come "intervento di nuova costruzione" ai sensi dell'art. 3, comma1, lettera e.1 del D.P.R. 380/2001.

2 Descrizione dell'intervento

Il piano urbanistico attuativo proposto riguarda un'area situata nel Comune di Negrar (VR) in via Toari. L'area è compresa quasi per intero nella zona classificata dal vigente Piano degli Interventi come zona C2/4; una piccola porzione del lotto appartiene invece alla zona E. L'area è catastalmente censita nel Catasto Terreni del Comune di Negrar al Foglio 18, particelle 551 e 554. Catastalmente la particella 551 ha qualità di "bosco ceduo" mentre la particella 554 ha qualità di "ente urbano". La costruzione interesserà entrambe le particelle quindi al termine della costruzione verranno fuse ed accatastate entrambe all'urbano.

L'area confina ad ovest con la strada comunale di via Toari, mentre sui restanti lati si affaccia su appezzamenti agricoli o boschivi.

L'edificato limitrofo è costituito in prevalenza da edifici residenziali a 2 o 3 piani fuori terra, di tipologia a schiera o ampie bifamiliari.



L'area, come è meglio evidenziato dall'estratto del piano degli interventi adottato, è inserita in un contesto prevalentemente residenziale.



Estratto del Piano degli Interventi adottato relativo all'area di intervento

L'ambito di intervento comprende quindi le seguenti superfici catastali:

- particella 551: 746 mq;
- particella 554: 1.653 mq;
- totale: 2.399 mq.

La superficie edificabile è una frazione della superficie totale sopra individuata ed è stata valutata nella misura seguente:

- area edificabile: 2.003 mq.

La dimostrazione della correttezza di questi valori è riportata nelle tavole grafiche allegate alla domanda.

Le Norme Tecniche Operative del piano degli interventi adottato fissano l'indice di densità fondiaria massima pari ad 1,0 e quello di densità fondiaria minima pari a 0,75. Il lotto su cui si va ad intervenire ha quindi una possibilità edificatoria di 2.003 mc. L'intervento in progetto prevede un aumento del volume esistente di 750 mc, che sommati ai 685 già esistenti forniscono un totale di 1.435 mc. La densità fondiaria del lotto sarà quindi pari a 0,72. L'intervento non prevede quindi la saturazione dell'indice di edificabilità del lotto.

2.1 Standard urbanistici

L'approvazione del piano comporta la cessione al Comune di un'area avente superficie pari a 150 mq tuttavia in seguito a diverse valutazioni è stato concordato con l'Amministrazione di monetizzare per intero l'area senza che il proponente debba effettuare cessioni:

- volume di piano: 750 mc;

Studio Lavarini ing. Leonello Lavarini rif.: Fedrighi Dino 01.31.201.01 Relazione tecnica	Categoria documento:	Documento num.:
	31.2	01
		pagina 6 di 7

- abitanti (volume/150): 5,0 ab.;
- totale standards richiesti (30 mq/ab.): 150 mq;
- totale standards da monetizzare: 150 mq.

2.2 Opere di urbanizzazione e monetizzazioni

Nella presente proposta di P.U.A. non sono previste opere di urbanizzazione da realizzare. I i richiedenti - sig. Fedrighi Giacomo Dino proprietario per 1/2 e sig.ra Turri Alice proprietaria per 1/2 - propongono infatti di monetizzare per intero gli standard urbanistici derivanti dall'approvazione del piano.

Si ravvisa inoltre la mancata realizzazione delle opere previste dalla pratica edilizia 78/76 e la mancata cessione delle aree previste nella stessa pratica. I richiedenti propongono di monetizzare anche queste ultime a compensazione del mancato rispetto delle prescrizioni indicate nella suindicata pratica edilizia.

Le opere da monetizzare relative alla p.e. 78/76 sono state così quantificate:

Destinazione urbanistica	Quantità	Valore per mancata cessione [€*mq]	Importo [€]
Mancata cessione aree per urbanizzazioni primarie	71,00	83,00	5.893,00
Monetizzazione per mancato posizionamento palo di pubblica illuminazione (a corpo)			1.250,00
Totale da monetizzare:			7.143,00

Studio Lavarini ing. Leonello Lavarini rif.: Fedrighi Dino 01.31.201.01 Relazione tecnica	Categoria documento:	Documento num.:
	31.2	01
		pagina 7 di 7

3 Considerazioni conclusive

Con la presente relazione tecnica è stata presentata una proposta di Piano Urbanistico Attuativo. Tale proposta delinea le linee guida ed i criteri di progettazione che verranno seguiti nella fase di progettazione esecutiva dell'edificio. Le previsioni indicate in questa fase potranno comunque essere variate e precisate nelle successive fasi di progetto, pur mantenendo la coerenza con i criteri di progetto qui esposti.