



Peschiera del Garda (VR) Lì, 03 agosto 2022

**RELAZIONE TECNICA P.U.A LOTTIZZAZIONE DENOMINATA “IL GELSO” –
PROPONENTI SOCIETA' IL GELSO DI MEZZANI LUCIANO S.R.L.”
VARIANTE ALL’AUTORIZZAZIONE EDILIZIA PUA N° 15203
E PDC N° 15816 DEL 19-12-2018 CON CAMBIO DI DESTINAZIONE DI PARTE DELLA
CUBATURA DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE IN VARIANTE URBANISTICA AI SENSI
del comma 8 ter art. 20 legge 11/2004**

CARATTERI GENERALI DELL’INTERVENTO

Premesso che in data 01 ottobre 2018 tra la società IL GELSO DI MEZZANI LUCIANO S.R.L e il Comune di VALEGGIO SUL MINCIO è stata sottoscritta la CONVENZIONE URBANISTICA PER L'ATTUAZIONE DEL P.U.A. DENOMINATO “IL GELSO” IN APPLICAZIONE DELLA LEGGE REGIONALE DEL VENETO 23 APRILE 2004, N. 11;

tale Convenzione prevedeva la realizzazione della lottizzazione in un unico stralcio funzionale; inoltre il piano urbanistico prevede la realizzazione di 23.000 mc di volumetria residenziale e 5000 mc di volumetria commerciale; ad oggi le richieste del mercato immobiliare a Valeggio si concentrano quasi esclusivamente sul residenziale, al contrario ci sono poche richieste di immobili commerciali.

La società Il Gelso di Mezzani Luciano srl che detiene il 100 % dei lotti edificabili, vista la poca richiesta di immobili commerciali a Valeggio vorrebbe riconvertire la volumetria commerciale in residenziale, rispettando ovviamente gli standar urbanistici.

A tal riguardo è stata protocollata una richiesta acquisita al prot. 3012 in data 08.02.2020, con la quale la società “Il Gelso di Mezzani Luciano s.r.l.”, ha formulato richiesta di Variante al PUA per poter riconvertire i 5.000 mc di volume commerciale in residenziale, nel rispetto degli standard di legge, e nel contempo ha chiesto di poter suddividere il PUA in due stralci funzionali, al fine di poter collaudare la parte in fase di ultimazione, necessaria per l’ottenimento dell’agibilità degli edifici già realizzati, con l’intento inoltre di preservare le finiture delle superfici carrabili e calpestabili;

La richiesta di suddivisione in 2 lotti funzionali è stata accolta con Delibera n° 1518 del 20-08-2020, inoltre per quanto riguarda la riconversione urbanistica del volume da commerciale a residenziale, la Giunta comunale nella delibera, pur accogliendo la richiesta, si rimette al parere tecnico dell'urbanista arch. Marisa Fantin. La relazione dell'urbanista esprime parere tecnico favorevole ma con la precisazione che risulta necessaria una variante puntuale al PI.

Tuttavia a seguito di una modifica della legge Regionale n.11 del 23 aprile 2004, relativa l'Art. 20 che tratta il Procedimento di formazione, efficacia e varianti del piano urbanistico attuativo, con il comma 8 ter si stabilisce testualmente che: ***“ Nei Comuni che hanno adeguato il proprio strumento urbanistico ai sensi dell'articolo 13, comma 10, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 “Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11”, i piani urbanistici attuativi possono prevedere varianti alle previsioni del piano degli interventi, purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del PI. In tale caso, il piano urbanistico attuativo è adottato e approvato dal Consiglio comunale con le procedure previste dai commi 3, 4, 5, 6 e 8. (63)”*** Questo consente di poter affrontare la variante urbanistica del cambio di destinazione d'uso dei 5000 mc da commerciali in residenziali citati nella premessa, con un percorso amministrativo piuttosto veloce seguendo un iter autonomo, rispetto ad altre possibili varianti che interessano il territorio.

A tal fine con la presente documentazione si intende avviare l'iter di variante urbanistica della lottizzazione denominata il Gelso, con la precisazione che la nuova lottizzazione risulta già collaudata per il primo stralcio, potrà essere collaudata per il secondo stralcio quando le opere di urbanizzazione riguardanti le asfaltature del lato sud della lottizzazione saranno terminate; vi sarà solo una limitazione edificatoria per i soli tre lotti n° 21-22-23, derivanti dalla divisione del mono lotto commerciale, la cui cubatura dovrà essere riconvertita in residenziale essendo attualmente ancora invariata. Per questa variante il lottizzante chiede che formalmente venga avviata la variante al PI.

Il progetto di nuova lottizzazione in origine si sviluppa a seguito della manifestazione di interesse n° 133, accolta e approvata con il secondo piano degli interventi approvato con la delibera del consiglio comunale n. 13 del 10.04.2017 e con il conseguente accordo di pianificazione e convenzione urbanistica ai sensi degli articoli 6 e 17,

comma 4, della l.r. n. 11/2004 relativo al secondo piano degli interventi, sottoscritto in data 24 maggio 2017-07-1 e registrato a Verona 1 il 26/05/2017 con il n. 11262.

Si allega qui di seguito la scheda di manifestazione di interesse n° 133 relativa al progetto in questione con le seguenti volumetrie di progetto:

- 1) Volume residenziale 23.000 mc
- 2) Volume commerciale mc 5000, massima superficie commerciale realizzabile mq 1800

ATO

1

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE N° 133

PROT.: 18113 13/10/2015

MEZZANI COSTRUZIONI SRL

fig 34 mapp 1759

RESIDENTE IN

LOCALITA'

VIA G. GOTTARDI

SINTESI DEI CONTENUTI DELLA RICHIESTA

NUOVA ZONA RESIDENZIALE

Inserimento nuova area residenziale mediante accordo PP (mq 34.432 con 28.000 mc) in via Gottardi

SUPERFICIE AREA INTERESSATA MQ: 34432

VOLUME ESISTENTE MC:

NUOVO VOLUME RICHIESTO VOLUME RESID MC: 23000

VOLUME NON RESIDENZIALE: 5000

VOLUME ESISTENTE DA TRASFORMARE IN RESIDENZIALE:

IN ALTRA DESTINAZIONE:

ESAME TECNICO

ACCOLTA

MODALITA' DI	INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	<input type="checkbox"/>	ANNESSO RUSTICO NON FUNZIONALE	<input type="checkbox"/>
ATTUAZIONE	PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	<input checked="" type="checkbox"/>	MODIFICA GRADO DI PROTEZIONE	<input type="checkbox"/>
	ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO	<input checked="" type="checkbox"/>	MODIFICA NORMATIVA	<input type="checkbox"/>

VERIFICA ASSOGGETTABILITA' VAS VERIFICA ASSOGGETTABILITA' VINCA COMPENSAZIONE AMBIENTALE

La richiesta è compatibile con il PAT, ma l'area è classificata dal PTCP come zona di connessione naturalistica pertanto la trasformazione deve trovare compensazione per non alterare l'indice ecologico ai sensi dell'articolo 71 delle NTO.

L'area viene individuata come C2e soggetta ad accordo e i parametri sono quelli riportati nelle NTO escluso l'indice che è 0,8 mc/mq.

Deve essere prevista la cessione e realizzazione delle superfici da destinare a standard primario e secondario senza possibilità di monetizzazione.

Il contributo straordinario è quello calcolato nella presente scheda che sarà in parte monetizzato e in parte compensato con la cessione e realizzazione di una ulteriore area a verde pubblico, oltre a quelle derivanti dallo standard, della superficie di 1000 mq.

Nell'ambito del PUA e del relativo accordo verranno meglio definite la distribuzione e la localizzazione delle aree pubbliche.

INTERVENTO CONSENTITO

VOLUME RESIDENZIALE MC 23000 INDICE DI EDIFICABILITA' MASSIMO PREVISTO MC/MQ: 0,8

SUP. COMMERCIALE	SUP. TURISTICO	VOLUME ALTRA	CREDITO EDILIZIO mc/mq:	
MQ	RICETTIVA MQ:	DESTINAZIONE MC		

1800

ABITANTI TEORICI (VOL/150) 153,33

VOLUME PER IL QUALE E' CONSENTITO IL CAMBIO D'USO IN RESIDENZIALE MC.

CONTRIBUTO STRAORDINARIO art. 16 DPR 380/01

NON SOGGETTO AL CONTRIBUTO STRAORDINARIO ■

VOLUME NUOVO mc: 27545

CONTRIBUTO =30€/mc € 826.350,00

CAMBIO D'USO, CREDITO EDILIZIO, CAMBIO GRADO DI PROTEZIONE mc:

CONTRIBUTO =20€/mc

CONTRIBUTO AREA:

vedi nota al parere tecnico.

1. CALCOLO DEGLI STANDARD E VOLUMETRIE DI PROGETTO

Nella tabella successiva sono riepilogati gli standard richiesti dal PUA del progetto autorizzato e quelli previsti dalla variante urbanistica con 28.000 mc totalmente residenziali.

STANDAR PREVISTI NEL PROGETTO AUTORIZZATO

CALCOLO STANDARD

PUA N. 1 MC 28000

SUPERFICIE AMBITO MQ 34.273 (sup. catastale) MQ 34300 (sup. reale)

- VOLUME RESIDENZIALE MC 23.000

- VOLUME COMMERCIALE (5000/h 3.00 = MQ 1.666 sup. commerciale)

PER CALCOLO ABITANTI TEORICI RESIDENZIALE 150 MC/AB (comma 8 art. 31 L.R. n. 11/2004)

ABITANTI TEORICI RESIDENZIALE (MC 23.000/ 150MC/AB =153,33 → 153)

CALCOLO DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI "PARTE RESIDENZIALE" (MQ 30,5 PER REGOLAMENTO DI VALEGGIO)

PARCHEGGIO 12 MQ/AB X 153 AB = MQ 1836

VERDE 5 MQ/AB X 153 AB = MQ 765

STANDARD SECONDARI DA CEDERE O MONETIZZARE 13,5 MQ/AB X 153 AB = MQ 2065

CALCOLO DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI "PARTE COMMERCIALE" (MQ 100 OGNI 100 DI SUP. LORDA PAVIMENTO)

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE IN PROGETTO NEL PUA N. 1 → MQ 1666

PARCHEGGIO 100% DELLA SUP. LORDA PAVIMENTO (MQ 1666) = MQ 1666

PARCO URBANO RICHIESTO DAL COMUNE

PUA	MQ
VERDE PRIMARIO RESIDENZIALE	765
STANDARD SECONDARIO RESIDENZIALE	2065

CONTRIBUTO STRAORDINARIO	1000
	3830

PARCHEGGIO RICHIESTO

PARCHEGGIO RESIDENZIALE	1836
PARCHEGGIO COMMERCIALE	1666
	3502

STANDAR PREVISTI NEL PROGETTO DI VARIANTE

CALCOLO STANDARD

PUA N. 1 MC 28000

SUPERFICIE AMBITO MQ 34.273 (sup. catastale) MQ 34300 (sup. reale)
- VOLUME RESIDENZIALE MC 23.000
- VOLUME RESIDENZIALE (ex commerciale) MC 5000 } → TOT VOL RESIDENZIALE MC 28.000

PER CALCOLO ABITANTI TEORICI RESIDENZIALE 150 MC/AB (comma 8 art. 31 L.R. n. 11/2004)

ABITANTI TEORICI RESIDENZIALE (MC 23.000/ 150MC/AB =153,33)
ABITANTI TEORICI AREA TRASFORMATA (MC 5.000/ 150MC/AB =33,33)
TOTALE ABITANTI TEORICI = 187 AB

CALCOLO DOTAZIONI MINIME DI AREE PER SERVIZI (MQ 30,5 PER REGOLAMENTO DI VALEGGIO)

PARCHEGGIO 12 MQ/AB X 187 AB = MQ 2244

VERDE 5 MQ/AB X 187 = MQ 935

STANDARD SECONDARI DA CEDERE O MONETIZZARE 13,5 MQ/AB X 187 B = MQ 2524

PARCO URBANO RICHIESTO DAL COMUNE

PUA	MQ
VERDE PRIMARIO RESIDENZIALE	935
STANDARD SECONDARIO RESIDENZIALE	2524
<u>CONTRIBUTO STRAORDINARIO</u>	<u>1000</u>
	4459

PARCHEGGIO RICHIESTO **2244**

Nella scheda della manifestazione di interesse n° 133 è previsto un contributo straordinario per la realizzazione del verde pubblico di ulteriori 1000 mq che rientrano nell'accordo di pianificazione sottoscritto in data 24 maggio 2017-07-1 e registrato a Verona 1 il 26/05/2017 al n. 11262.

Nella tabella successiva sono riepilogati gli standard previsti e soddisfatti dal PUA in variante, si veda la tavola PD006 calcolo degli standard.

Parcheggi e verde

DIMOSTRAZIONE STANDARD		
PARCHEGGI	MQ	
1	512	
2	171	
3	41	
4	55	
5	593	
6	571	
7	55	
8	41	
9	365	
10	83	
11	110	
12	94	
TOT	2690	>2244

VERDE	MQ	
1	4080	
2	72	
3	179	
4	128	
TOT	4459	>= 4459

2 MATERIALI VARIATI NEL PROGETTO

Le uniche due varianti previste già concordate con gli uffici competenti riguardano:

- 1) La sostituzione delle terre stabilizzate nell'area a parco con il cemento drenate colorato tipo "drain beton" che garantisce una migliore durabilità della superficie, inoltre risulta più pratico nella gestione dell'area giochi;
- 2) Si è convenuto di non dipingere la ciclabile in quanto tutte le ciclabili presenti sul territorio di Valeggio sono semplicemente asfaltate, per questo tale scelta sembra più coerente.

3 I SOTTOSERVIZI

La lottizzazione del primo stralcio è stata definitivamente collaudata mentre per il secondo stralcio sono stati collaudati i sottoservizi e le asfaltature come da collaudo depositato dall'ing. Franco Volterra in data 24 settembre 2020 e in data 26/05/2022.

Il tecnico

