

Oggetto: **06.03/006341/2018 New File srl**

P.d.C. ex art. 14, 1 bis DPR 380/2001

Parziale Cambio di Destinazione d'uso senza opere di un edificio artigianale sito in via Rodigina, 49/a Verona

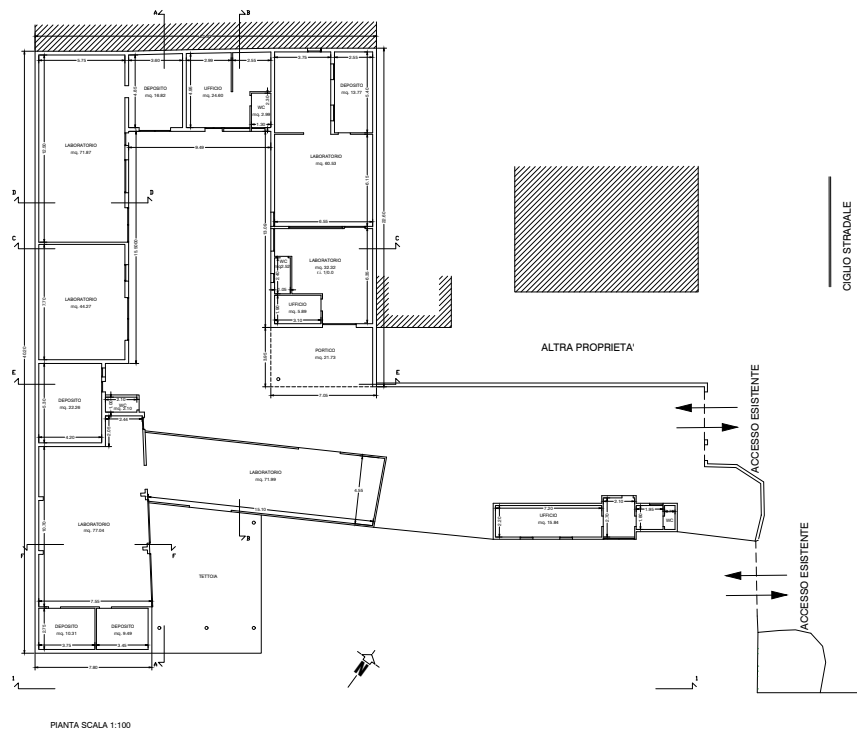
Relazione Illustrativa Integrativa

L'area oggetto di intervento è situata al limitare sud del territorio comunale, al confine con il comune di San Giovanni Lupatoto, di fronte al Centro Commerciale "Verona Uno" e adiacente al centro florovivaistico "Flover – La Fattoria del Mulino", in un contesto di trasformazione edilizio-urbanistica del territorio che ha perso quasi completamente l'originaria connotazione agricola.

Il sito oggetto di intervento era originariamente caratterizzato da un agglomerato di fabbricati, disorganicamente articolati e frutto di una casuale ed estremamente povera scansione realizzativa, concentrati nella parte nord dell'area e costruiti lungo il confine di proprietà in aderenza ad altri fabbricati. Quando il lotto è stato rilevato dall'attuale proprietà, gli edifici si presentavano in forte stato di degrado, assolutamente privi dei valori tipologico-architettonici propri della zona agricola, ormai obsoleti e non più funzionali ad alcuna attività, in netto contrasto con il contesto residenziale-commerciale circostante.

edifici preesistenti





Nucleo originario edificato



Vista da via Rodigina verso Nord-Ovest

ing. Giuseppe Meneghelli
 via G. Donizetti, 1
 37131 Verona



Vista interna del nucleo

Nella medesima situazione si presentava l'area libera, completamente abbandonata a sé stessa.

La legittimità delle costruzioni originali veniva garantita da Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1860/94/00 P.G. n. 25749/95 ai sensi della L. n. 724/1994 (Condominio Edilizio).

*L'intervento fin dall'origine si è proposto di **rigenerare, riqualificare e riorganizzare l'intera area** attraverso la demolizione dei fabbricati esistenti e la costruzione di un nuovo edificio, su diverso sedime in modo da concentrare il volume e ottimizzare funzionalmente le aree di contorno.*

La vocazione dell'area, collocata a ridosso di uno degli assi principali di penetrazione verso la città, ed in prossimità di una vasta area a destinazione commerciale (seppur ubicata territorialmente nei confini amministrativi di comune diverso), **ha fin da subito delineato la strategia e gli obiettivi d'intervento: la trasformazione della destinazione d'uso da artigianale a commerciale.**

Lo strumento normativo individuato già in corso d'opera per ottenere la parziale trasformazione di destinazione d'uso è stato il cosiddetto "Sblocca Italia", successivamente accorpato al testo del DPR 380/2001 e confluito nell'art. 14 "Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici" (trattasi nello specifico dell'art. 14 1 bis).

Oltre al recupero dei volumi esistenti, si procedette nel corso dell'iter istruttorio ad un modesto ampliamento utilizzando lo strumento normativo del Piano Casa.

L'evoluzione edilizia del progetto, dal lontano 2014, ha proposto forme volumetriche leggermente diverse, seppur concentrate su un'unica superficie compatta, con il risultato finale che oggi vediamo realizzato: un edificio a pianta rettangolare, monopiano, con copertura piana, con facciata principale quasi completamente vetrata e con accessi carrai posti nella sua parte posteriore.



Nel piazzale antistante sono collocati ampi spazi a parcheggio, che si spingono anche nella porzione Nord del lotto, laddove erano ubicati gli edifici originari. Tutti gli standards urbanistici sono collocati all'interno dell'area.

I lavori di costruzione sono terminati nel 2018, e nello stesso anno è stato incardinato presso il SUAP il procedimento di cambio di destinazione d'uso, rubricato con fascicolo 06.03/006341/2018

Dal punto di vista quantitativo, la superficie totale del fabbricato è pari a 582 mq, di cui quelli destinati a **superficie di vendita**, e per i quali si prevede il cambio d'uso, è di ca. **390 mq**, oltre a spazi accessori; la rimanente porzione di fabbricato mantiene l'originale destinazione artigianale. La superficie territoriale complessiva del lotto è di 3.051 mq, e determina pertanto una superficie residuale libera del lotto pari a ca. 2.470 mq. Pertanto, **l'indice di copertura è pari al 19%**.

La destinazione commerciale prevista è di tipo UT2/1; ad oggi le richieste di mercato sono pervenute prevalentemente da attività del settore del mobile.

Trattandosi di P.d.C. in deroga, la cui finalità è quella del recupero edilizio e della riqualificazione con gli obiettivi e gli standard di qualità urbana e ambientale definiti dal PAT, nel rispetto del vigente testo normativo (art. 16, comma 4 lettera d-ter e comma 4-bis del DPR 380/01) è previsto un "contributo straordinario che ne attesti l'interesse pubblico, secondo le disposizioni dei vigenti strumenti urbanistici".

Il Comune di Verona ha disciplinato la corresponsione di tale contributo da parte dei privati con la delibera di C.C. n. 57 del 12.12.2019. In essa si prevede che la determinazione del maggior valore sia stabilito con perizia di stima e verifica di congruità da parte dei preposti uffici comunali; il contributo straordinario dovrà essere in misura comunque non inferiore al 50% dell'incremento di valore generato dall'intervento e non inferiore al contributo di sostenibilità calcolato ai sensi dell'art. 157 del P.I.

Nel caso specifico il 50% dell'incremento di valore è superiore al contributo di cui all'art. 157 del P.I. ($69.513,00/2=34.757,00\text{€} > 30.985,00\text{€}$); quindi il contributo straordinario da corrispondersi è di **34.757,00€**.

A seguito di un confronto con l'Amministrazione, si è individuato l'intervento di "*Riqualificazione di un tratto di pista ciclopedonale in via Legnago lato Sud*", a partire dal civico 150 e fino all'inizio della salita del

ing. Giuseppe Meneghelli
via G. Donizetti, 1
37131 Verona

sovrappasso autostradale, quale opera pubblica di urbanizzazione per viabilità posta in prossimità dell'ambito di intervento oggetto della richiesta di cambio d'uso.

Il proponente ha quindi presentato lo scorso Giugno il progetto di fattibilità tecnico economica che consiste nella sostituzione delle attuali protezioni metalliche della pista ciclopedonale con nuove protezioni in calcestruzzo prefabbricato tipo New Jersey ed il rifacimento del manto e delle soprastante segnaletica orizzontale. Il Quadro Economico dell'opera contempla lavori (compresi oneri della sicurezza) pari a 33.037,08€ e Somme a disposizione per 8.747,91€ per un impegno di spesa complessivo pari a 40.504,99€, maggiore dell'importo minimo del contributo aggiuntivo dovuto.

Come si può evincere da quanto sopra descritto, l'intervento **ha senza dubbio operato una rigenerazione urbana ed un riordino edilizio ed ambientale** di un'area che non avrebbe potuto essere ricomposta con semplici operazioni di recupero dei fabbricati esistenti (si pensi solamente all'adeguamento sismico ed energetico); difficilmente si sarebbe potuto perseguire lo stesso obiettivo con il mantenimento delle destinazioni originali, sia per la disarticolazione degli spazi sia per le dimensioni degli stessi, ancorché riorganizzati in un nuovo involucro edilizio. Il mercato degli ultimi anni ha visto scemare del tutto la richiesta di superfici artigianali di queste dimensioni, organizzate in edifici singoli ed isolati, soprattutto per ragioni di sostenibilità economica e non da ultimo per una riduzione drastica delle attività imprenditoriali legate al settore dell'artigianato.

Quindi, pur essendo stata avviata con gli strumenti normativi allora vigenti, **la riqualificazione ha fin da subito, e da sempre, avuto come scopo finale la trasformazione della destinazione d'uso in commerciale**, unica in grado di assicurare opportunità di mercato.

Lo strumento è stato offerto, come già detto, dal cosiddetto Sblocca Italia.

La rigenerazione urbana è stata conseguita attraverso l'intervento di recupero e di riqualificazione dello spazio urbano periferico degradato sopra descritto, con il recupero e la riorganizzazione funzionale del patrimonio edilizio abbandonato senza consumo di nuovo suolo e nel rispetto di moderni standard edilizi rispettosi della sostenibilità ambientale. In questo modo si è anche cercato di migliorare il contesto socio-economico, che seppur caratterizzato da un fattore di microscala territoriale, avrebbe potuto essere ulteriormente compromesso da situazioni di disagio sociale tipiche di questi contesti decentrati e periferici (occupazione abitativa abusiva in primis).

Sono state inoltre previste aree verdi di mitigazione, opportunamente piantumate, che verranno vincolate a favore del comune.

Dal punto di vista edilizio il nuovo edificato, rispettoso delle recenti normative in materia di efficienza energetica ed utilizzo di fonti rinnovabili, è stato costruito utilizzando moderni criteri realizzativi, materiali ecocompatibili ed impianti ad alta efficienza nonché capaci di contribuire alla minor dipendenza energetica da fonti non rinnovabili (p.e. impianto fotovoltaico da 5,5 kWp).

Si ritiene infine di evidenziare:

- la modestia delle superfici in gioco (ca 390 mq di superficie di vendita)
- il fatto che si tratta di una monoattività commerciale, molto prossima a quella di vicinato
- l'assenza di eventuali ipotetici aggravii dei flussi di traffico (che non subiscono alcuna alterazione dalla trasformazione)
- la significativa presenza di standard urbanistici a parcheggio disponibili all'interno dell'area (che escludono qualsiasi interferenza con il sistema viabilistico esistente)

- l'aver sottratto una seppur modesta porzione di territorio ad un possibile degrado sociale, favorito dalla presenza di manufatti edilizi in stato di abbandono

ing. Giuseppe Meneghelli
firmato digitalmente



ing. Giuseppe Meneghelli
via G. Donizetti, 1
37131 Verona