

Progettazione Urbanistica Attuativa

PUA N. 719_178

Accordo Scheda Norma n°178

Istanza del 31 luglio 2015 P.G. n.225488

Integrazione del 07 gennaio 2016 P.G. n. 02644

Integrazione del 03 febbraio 2016 P.G. n. 36158

Fascicolo n.2015/06.02/000528

allegato sub.A

**PARERE TECNICO ISTRUTTORIO ALLEGATO ALLA DELIBERA DI ADOZIONE
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "719_178 - Maggiolino"**

ISTANZA DI PUA : presentata in data **31 luglio 2015**

DENOMINAZIONE PUA : "719_178 - MAGGIOLINO"

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE: Atto Notaio Mario Bernardelli

Stipulato il 24/05/2013 (rep. 25523 – racc.11151);

Registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio Verona 1 il 05/06/2013 n.10383;

Trascritto a Verona il 06/06/2013 (rg 19892, rp 13284).

SOGGETTO RICHIEDENTE: Rossetto Patrizia e Sabrina

LOCALITA': via Brigata Aosta – San Massimo

ATO: 3

CIRCOSCRIZIONE: 3^a

AVVIO DEL PROCEDIMENTO in data **07/08/2015 PG n.232639**

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: Arch. Paola Prospero

TECNICO ISTRUTTORE : Arch. Cinzia Righetti

TERMINI PER L'ADOZIONE: scadenza 26/02/2016

PROGETTISTI: Arch. Igli Zorzi

REFERENTE: Arch. Igli Zorzi

**ISTRUTTORIA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI AMBITI DI TRASFORMAZIONE OGGETTO DI
ACCORDO DI PIANIFICAZIONE****Premessa - Iter del PUA**

In data **31/07/2015** P.G. n. **225488**, presso gli Uffici di Progettazione Urbanistica Qualità Urbana è stata depositata l'istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato 719_178 "Maggiolino", scheda norma 178, secondo Bando. Da tale data sono decorsi i termini per la conclusione del procedimento di approvazione.

Ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. n. 11/2004 il PUA, corredato degli elaborati previsti, deve essere adottato dalla Giunta entro il termine di settantacinque giorni o restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti.

In data **07/08/2015** P.G. n. **232639** è stata inoltrata al soggetto attuatore la "Comunicazione di avvio del procedimento".

In data **17/08/2015** P.G. n. **238301** è stata indetta e convocata la prima conferenza dei servizi per effettuare l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento amministrativo in oggetto, al fine di acquisire i pareri, intese, concerti, nulla osta od assensi utili all'espletamento dell'attività amministrativa.

In data **08/09/2015** si è tenuta la prima conferenza dei servizi. In tale sede a seguito di specifiche richieste degli uffici coinvolti, l'iter di adozione è stato sospeso al fine di permettere alla ditta di integrare gli elaborati in conformità ai pareri espressi.

La sospensione del procedimento è stata comunicata alla Ditta in data **21/09/2015** P.G. n. **271592** allegando a tale nota il verbale della conferenza ed i pareri pervenuti, indicando nella medesima il termine per il deposito delle integrazioni entro il giorno 06/10/2015.

In data **05/10/2016** è pervenuta via e.mail una nota della Ditta finalizzata al posticipo dell'integrazione al giorno **19/10/2015** per consentire una migliore possibilità di confronto con i singoli Uffici ed Enti rappresentati in conferenza dei servizi al fine del compiuto perfezionamento della documentazione.

In data **19/10/2015** è pervenuta via e.mail una nota della Ditta finalizzata al posticipo dell'integrazione dei documenti per poter effettuare maggiori approfondimenti in merito ad alcuni elaborati.

E' stato corrisposto dalla Ditta l'importo di **96.000 €**, suddiviso in rate, a titolo di Contributo di Sostenibilità.

In data **07/01/2016** P.G. n. **0002644** la Ditta ha inoltrato la documentazione definitiva richiesta, necessaria alla prosecuzione dell'iter di approvazione del PUA.

In data **13/01/2016** P.G. n. **10037** è stata indetta e convocata la seconda conferenza dei servizi per effettuare l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nella valutazione della documentazione pervenuta.

La seconda conferenza dei servizi si è tenuta in data **21/01/2016**. In tale sede si è espresso un parere favorevole. Sono altresì emerse alcune condizioni non precedentemente segnalate dagli enti gestori e dagli uffici che sono state motivo di perfezionamenti ed integrazioni.

In data **03/02/2016** P.G. n. **36158** la ditta ha provveduto ad assolvere le integrazioni richieste, depositando la documentazione aggiornata che ha consentito la predisposizione della Delibera di Adozione.

Progettazione Urbanistica Attuativa

In data **05/02/2016** P.G. n. **39647** è stato consegnato il Verbale della Seconda Conferenza dei Servizi del 21/01/2016 e dei pareri pervenuti.

Il termine di scadenza dei settantacinque giorni per la restituzione o l'adozione della Giunta Comunale è previsto per il giorno **26/02/2016**.

Elaborati progettuali

L'istanza di approvazione del PUA , presentata in data **31/07/2015** PG n. **225488** e aggiornate con una prima integrazione il **07/01/2016** PG n. **02644** e una seconda integrazione il **03/02/2016** PG n. **36158**, è composta dai seguenti elaborati:

N. Prog	Tav. Cod.	Denominazione Elaborato	Data presentazione
1	TAV 1	PIANO DEGLI INTERVENTI AREA DI INTERVENTO	03/02/2016
2	TAV 2	PI_ VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	03/02/2016
3	TAV 3	PLANIMETRIA CATASTALE	03/02/2016
4	TAV 4	STATO DI FATTO PLANIMETRIA E SEZIONI	03/02/2016
5	TAV 5a	RETI E INFRASTRUTTURE ESISTENTI FORNITE DAL GESTORE AGSM	03/02/2016
6	TAV 5b	RETI E INFRASTRUTTURA IDRICA ESISTENTE FORNITA DAL GESTORE ACQUE VERONESI	03/02/2016
7	TAV 5c	RETI E INFRASTRUTTURA ACQUE NERE E BIANCHE ESISTENTI FORNITA DAL GESTORE ACQUE VERONESI	03/02/2016
8	TAV 5d	RETI E INFRASTRUTTURA DELLE TELECOMUNICAZIONI ESISTENTI FORNITA DAL GESTORE TELECOM	03/02/2016
9	TAV 6a	RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA	03/02/2016
10	TAV 6b	RELAZIONE IDROGEOLOGICA	03/02/2016
11	TAV 6c	RELAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA	03/02/2016
12	TAV 6d	RELAZIONE AMBIENTALE GESTIONE DELLE TERRE E ROCCE DA SCAVO	03/02/2016
13	TAV 7a	STATO DI PROGETTO PLANIMETRIA E SEZIONI CARATURE URBANISTICHE E STANDARDS	03/02/2016
14	TAV 7b	DIMOSTRAZIONE ARBUSTI ED ALBERI	03/02/2016
15	TAV 7c	STUDIO DI FATTIBILITA' CAMPETTO DA ALLENAMENTO E AREA PARCHEGGIO STATO DI FATTO E DI PROGETTO	03/02/2016

Progettazione Urbanistica Attuativa

16	TAV 7c1	STUDIO DI FATTIBILITA' CAMPETTO DA ALLENAMENTO SEZIONI ESECUTIVE	03/02/2016
17	TAV 7d	STUDIO DI FATTIBILITA' AREA EXTRA AMBITO PARCHEGGIO/ACCESSIBILITA' LOTTO 2	03/02/2016
18	TAV 8	VS AREE DA CEDERE E DA VINCOLARE	03/02/2016
19	TAV 9a	RETE ELETTRICA BT-MT PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO SEZIONE TIPO SCAVO SU ASFALTO	03/02/2016
20	TAV 9b	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO SEZIONE TIPO SCAVO SU ASFALTO SPECIFICHE PUNTO LUCE	03/02/2016
21	TAV 9c	RETE GAS PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO SEZIONE TIPO SCAVO SU ASFALTO	03/02/2016
22	TAV 9d	RETE TELECOMUNICAZIONI PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO SEZIONE TIPO SCAVO SU ASFALTO	03/02/2016
23	TAV 9e	RETE IDRICA PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO SEZIONI TIPO	03/02/2016
24	TAV 9f	RETE ACQUE NERE PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO SEZIONI TIPO	03/02/2016
25	TAV 9g	RETE ACQUE BIANCHE PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO SEZIONI TIPO	03/02/2016
26	TAV 9H	IMPATTO VIABILISTICO E SEGNALETICA STRADALE	03/02/2016
27	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	03/02/2016
28	TAV 11	NORME DI ATTUAZIONE	03/02/2016
29	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	03/02/2016
30	TAV 13.1	SCHEMA DI CONVENZIONE	03/02/2016
31	TAV 13.2	ATTO UNILATERALE	03/02/2016
32	TAV 14	CAPITOLATO E PREVENTIVO DI SPESA OPERE DI URBANIZZAZIONE	03/02/2016
33	TAV 15	SCREENING VINCA	03/02/2016

Le integrazioni depositate in data **03/02/2016** PG n. **36158**, rispondono alle richieste di modifiche e/o integrazioni formulate in sede di conferenza dei servizi del **21/01/2016**, trasmesse con la comunicazione data **05/02/2016** PG n. **39647** contestualmente al verbale e ai pareri pervenuti.

Si riportano i pareri espressi e pervenuti:

- **Progettazione Urbanistica** del 21/01/2016: Parere favorevole con adeguamenti
- **Patrimonio** - PG 14336 del 15/01/2016: Parere favorevole con precisazioni

- **Edilizia Privata** - PG 19447 del 20/01/2016: Parere favorevole
- **Ambiente** - PG 19625 del 20/01/2016: Parere favorevole con precisazioni
- **Strade Giardini** - PG 20556 del 21/01/2016: Parere favorevole con adeguamenti
- **Agsm** - PG 21382 del 21/01/2016: Parere favorevole con prescrizioni
- **Estimo Beni Pubblici** - PG 21433 del 21/01/2016: Parere favorevole
- **Acque Veronesi** - PEC del 21/01/2016 - PG 22467 del 22/01/2016: Parere favorevole con prescrizioni.

Flessibilità art. 4 comma 1 lettera b)

In data **22/05/2015** PG n. **148664** è stato rilasciato il Parere Preliminare PUA Accordo di Pianificazione Scheda Norma n. 178 per l'ampliamento del perimetro dell'ambito, nella misura massima del 10%, ai sensi dell'art. 4: Criteri e limiti di flessibilità del PI, come richiesto con l'Istanza del **24/04/2015** PG n. **120664** ed integrazione del **06/05/2015** PG n. **131938**, in sintesi:

ST Scheda Norma = 7.050,00 mq

Perimetro = 641 ml

ST con aumento del perimetro = 7.170,00 mq

Nuovo perimetro = 650,70 ml

Ambito di intervento del PUA

L'area oggetto del presente P.U.A. di iniziativa privata, di cui all'Accordo relativo alla Scheda Norma 178 - ATO 3, ricade nel territorio della Circoscrizione 3^a è censita all'NCEU del Comune di Verona ai Fogli. n.246 - 247 - 248, interessa i mappali sottoelencati riconducibili alla ditta proponente.

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale mq
1	COMUNE DI VERONA	246	761	281
2	ROSSETTO PATRIZIA E SABRINA	246	129	1.040
3	ROSSETTO PATRIZIA E SABRINA	246	260	1.052
4	ROSSETTO PATRIZIA E SABRINA	246	762	2.266
5	ROSSETTO PATRIZIA E SABRINA	246	763	1.810
6	ROSSETTO PATRIZIA E SABRINA	246	764	281
7	ROSSETTO PATRIZIA E SABRINA	247	324	65
8	ROSSETTO PATRIZIA E SABRINA	247	496	24
9	ROSSETTO PATRIZIA E SABRINA	247	522	325
10	ROSSETTO PATRIZIA E SABRINA	247	530	125
11	ROSSETTO PATRIZIA E SABRINA	248	181	53
12	ROSSETTO PATRIZIA E SABRINA	248	183	9
TOTALE AMBITO				mq 7.331

L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha:

S Catastale	mq	7.331
ST scheda norma	mq	7.050
ST* variata con l'applicazione della flessibilità art. 4 del PI	mq	7.170

La Superficie Territoriale del PUA è pari a **mq 7.170**, superiore a quella riportata in scheda norma pari a **mq 7.050**, ed inferiore di quella catastale di **mq 7.331**.

Il valore della Superficie Catastale è comprensivo dell'area oggetto di Permuta con il Comune di Verona di **mq 281**, la Superficie Catastale dei mappali di proprietà dei richiedenti è di **mq 7.050**, corrispondente alla ST della Scheda Norma.

In ogni caso viene preso come parametro di riferimento per il calcolo della VS e dei parametri ambientali la Superficie territoriale di **mq 7.170** che risulta dall'ampliamento del perimetro dell'ambito PUA, nella misura massima del 10%, ai sensi dell'art. 4: Criteri e limiti di flessibilità del PI, come richiesto con l'Istanza del 24/04/2015 PG n.120664 ed integrazione del 06/05/2015 PG n.131938, e rilasciato con il Parere Preliminare in data 22/05/2015 PG n.148664.

Analisi urbanistica e lettura del PI

In riferimento al PI vigente per l'ambito di interesse si rileva la presenza delle seguenti indicazioni normative:

TAVOLA 1 - Vincoli della Pianificazione

Art.39 – area di ricarica degli acquiferi

Art.43 – tutela vulnerabilità intrinseca degli acquiferi

Art.47 – impianti di trattamento o smaltimento di rifiuti e siti da bonificare

TAVOLA 2 - Il Paesaggio

Tav 2.2 – unità di paesaggio – art. 57- Unità 2

TAVOLA 4 - Disciplina regolativa

art. 122 -123 -104

TAVOLA 5 - Disciplina operativa

SCHEDA NORMA n.178

Inquadramento territoriale, valutazioni sul disegno urbano proposto e coerenza con lo schema progettuale della scheda norma

L'area interessata dall'ambito PUA è sita in zona San Massimo e localizzata tra via Friuli e Via Brigata Aosta. A nord e a ovest l'area confina con una zona già edificata, con prevalenza di edifici residenziali, a sud con il campo da calcio esistente, ad est con il Parco 'Maggiolino'.

Il progetto di PUA possiede i contenuti e le previsioni in conformità a quanto indicato nella stessa scheda norma:

- una Superficie Territoriale da Scheda Norma aggiornata con l'applicazione della flessibilità ai sensi dell'art.4 del PI pari a mq 7.170.

- una SUL attribuita di 1.200 mq ad uso U1 abitativo.

L'intervento previsto dal PUA realizza la SUL pari a 1.200 mq, mediante un insediamento residenziale U1 – abitativo con previsione di massimo tre piani fuori terra e suddiviso in due lotti.

Il disegno urbano proposto risulta coerente con quanto è previsto nella scheda norma n.178 e relativo Accordo di Pianificazione:

Progettazione Urbanistica Attuativa

- la realizzazione delle opere di urbanizzazione comprensive dell'opera proposta per il campo di allenamento, in alternativa alla monetizzazione, e del parcheggio pubblico a nord dello stesso,
- la sistemazione della viabilità,
- la cessione della VS come area strada e area campo,
- la monetizzazione di quota parte della densità arborea arbustiva o piantumazione in altro sito.

E' prevista la permuta con il Comune di Verona tra i mappali 761 e 764 del foglio 246 di pari superficie; con DGC 50/2015 è stata approvata l'operazione di permuta nella previsione di Bilancio 2015 e Bilancio pluriennale 2015/2017. Le aree oggetto di permuta sono state valutate dal competente U.O. Estimo in 11.240 € ciascuna, come da Perizia di Stima del 27/07/2015.

Inoltre la ditta richiede di poter migliorare l'accessibilità al lotto 2 intervenendo sull'area pubblica destinata a parcheggio del nuovo palazzetto proponendone la sistemazione del parcheggio extra ambito a proprie cura e spese.

Schema sinottico dati rilevanti

Localizzazione dell'intervento	Via Brigata Aosta San Massimo	
ST SCHEDA NORMA 178	mq	7.050
ST AMBITO PUA (art.4 flessibilità PI)	mq	7.170
SF	mq	3.817
Destinazioni		
SUL da scheda - USO U1 abitativi	mq	1.200
SUL totale di progetto	mq	1.200
Abitanti insediabili - arrotondamento	n	18
Standard - Tipologie aree per servizi (area parcheggio e area verde)		
verde	mq	1.810
parcheggio	mq	281
aree per servizi	mq	2.091
Aree in cessione		
strade, marciapiedi	mq	1.539
cessione area per campo di allenamento	mq	1.810
Verde di Mitigazione privato (da vincolare)	mq	236
VS (Aree cedute+VM privato)	mq	3.585
Monetizzazioni (opere a verde)	€	19.684,00
Preventivo sommario di spesa per OO.UU.	€	175.442,39

Verifica dei dati dimensionali e del rispetto degli standard urbanistici

L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha:

- una Superficie Territoriale aumentata a **mq 7.170** con la variazione del perimetro (<10%) ai sensi dell'art. 4 criteri e limiti di flessibilità del PI, come da Parere Preliminare PUA Accordo di Pianificazione Scheda Norma **n. 178 del 22/05/2015** P.G. n.148664.
- una Superficie Catastale pari a **mq 7.050** che corrisponde ai mappali di proprietà dei richiedenti

La **VS** richiesta pari al 50% della ST ($\text{mq ST} * 50\% = \text{mq } 7.170 * 50\%$) nel PUA è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	3.349 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti) PRIVATO	236 mq
TOTALE		3.585 mq

Progettazione Urbanistica Attuativa

Il progetto del PUA **assolve** alla quota di VS dovuta (il verde di mitigazione VM concorre alla determinazione della VS).

Una porzione significativa della VS, identificata dal mapp.763 di superficie catastale di mq. 1.810, è destinata alla ricollocazione del campetto per allenamenti attualmente previsto nella confinante area sportiva comunale, al fine di agevolare la realizzazione del nuovo progetto di opera pubblica del nuovo palazzetto.

La SUL con destinazione d'uso U1 - Abitativo di **1.200 mq** dell'ambito di trasformazione nel progetto di PUA è così suddivisa :

LOTTE	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
1	2.500 mq	59 mq	800 mq
2	1.317 mq	177 mq	400 mq
TOTALE	3.817 mq	236 mq	1.200,00 mq

La dotazione minima di servizi richiesta ai sensi dell'art. 20 delle NTO del PI è la seguente:

SUL 1.200 mq /66,7 = 17,99 = 18 a.t.i. abitante teorico insediabile

Lo Standard complessivo da rispettare è 18 ati * 30mq/ab = **540 mq** (*numero abitanti teorici * 30mq/ab; numero di abitanti teorici = SUL /66,7*)

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici P2 o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a minimo **120 mq** (SUL*1/10=1.200/10)

540 mq – 120 mq = **420 mq** a Verde e Servizi

La soluzione proposta dal PUA prevede :

AREE PARCHEGGIO P2 (compreso eventuale arredo urbano)	281 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	1.810 mq
TOTALE	2.091 mq

Totale superficie a standard **2.091 mq** >= 540 mq dovuti

Totale superficie a parcheggio **281 mq** >= 120 mq dovuti

Totale superficie a verde pubblico attrezzato **1.810 mq** >= 420 mq dovuti

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA risultano **assolvere** lo standard complessivo della cessione aree.

Per la realizzazione delle opere dello standard P2 la proposta del PUA prevede di realizzare il parcheggio sull'area in permuta con il Comune di Verona per i 281 mq per un valore di **14.729,41 €**.

Gli standard a verde non possono essere localizzarli nella area VS essendo questa destinata prevalentemente alla realizzazione del campetto da allenamento.

La DGC n.334 del 12/09/2012 stabilisce i valori di riferimento per la monetizzazione sostitutiva delle aree e per le opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.24 comma 3 lettera a) delle NTO del PI, ed andrà comunque verificata alla conclusione del permesso di costruire.

Per la mancata realizzazione delle opere la DGC citata stabilisce un valore pari a 76 euro/mq come costo del verde.

Pertanto l'importo da corrispondere per la mancata realizzazione della parte residua di 259 mq (540 dovuti – 281 realizzati a parcheggio) delle opere di urbanizzazione è: 259mq x 76 €/mq per un valore totale di **19.684 €**.

Progettazione Urbanistica Attuativa

Per la realizzazione del verde il PUA propone due alternative:

- la monetizzazione calcolata per la parte residua 259 mq di standard dovuti per il valore dell'opera a verde per un totale di **19.684 €**

o in alternativa

- la realizzazione di opera per il futuro campetto di allenamento 'pali per sostegno rete parapalloni' come TAV 7c e dal computo TAV 14 per un valore corrispondente a **19.684 €**

Le aree pubbliche (o di uso pubblico) previste sono :

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	1.539 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	1.810 mq
TOTALE	3.349 mq
AREA PARCHEGGIO P2 (compreso eventuale arredo urbano)	281 mq

Verifica dei parametri ecologico-ambientali

La Superficie Permeabile Territoriale - **SPt** - richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 37) pari al 30% della ST ($ST \cdot 30\% = 7.170 \cdot 30\%$) = 2.151 mq è così dimostrata:

Nelle aree pubbliche o di uso pubblico = mq 1.920

Nelle aree private = mq 1.384

Totale = mq 3.304 > 2.151 mq > 30%

La Superficie Permeabile Fondiaria - **SPf** - richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 37) pari al 30% della SF

la superficie permeabile fondiaria non è dimostrata graficamente per i singoli lotti e le singole superfici fondiarie

SF totale (lotto 1 + lotto 2) = 3.817 mq

SPF totale dovuta = ($SF \cdot 30\% = 3.817 \cdot 30\%$) = 1.145,10 mq

SF lotto1 = 2.500 mq - SPF dovuta lotto1 = 750 mq - SPF data lotto 1 = 791 mq

SF lotto2 = 1.317 mq - SPF dovuta lotto2 = 395,10 mq - SPF data lotto 2 = 593 mq

SPF totale data = 1.384 > 1.145,10 mq

La **Da** e la **Dar** richiesta è pari a $Da = n. 3 \text{ alberi}/100 \text{ mq}$ e $Dar = n.3 \text{ arbusti}/100 \text{ mq}$

il totale della **Da** è 215 alberi e **Dar** 215 arbusti

Il PUA prevede :

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	5	
LOTTE 1 e 2	50	189
TOTALE PUA	55	189
DIFFERENZA	160	26

Il PUA propone:

- la monetizzazione della differenza **Da** e **Dar** per il raggiungimento della dotazione dovuta. Il valore della monetizzazione è stato calcolato ai sensi della DGC 334 DEL 2012:

$Da \text{ n } 160 \times 110 \text{ €/cd} = 17.600 \text{ €} + Dar \text{ n } 26 \times 12 \text{ €/cd} = 312 \text{ €}$ per un totale di **17.912 €**

o in alternativa

- la piantumazione in altri siti in toto o in parte della residua nelle aree pubbliche messe a disposizione a tale scopo od indicate dall'Amministrazione non potendo piantare gli alberi ed arbusti nell'area VS essendo prevalentemente destinata al campo di allenamento. Tale verifica è demandata in Convenzione (Tav 13.1 art.11) all'istanza di agibilità degli edifici.

Considerazioni legate alla viabilità ed alle reti di servizi

L'individuazione delle reti esistenti è nella TAV 5, le reti di progetto sono individuate nelle TAVV 9. La descrizione delle reti esistenti e di progetto è nella TAV 10 Relazione.

Dalla relazione sugli effetti del nuovo insediamento sulla mobilità e sull'impatto generato dall'intervento, elaborato TAV 10, risulta che il traffico aggiuntivo a seguito della realizzazione delle 5 unità residenziali, non determina carichi sulla viabilità esistente tali da dover necessitare di interventi di miglioramento.

E' da predisporre per allaccio reti per il futuro campo di allenamento in quanto la realizzazione quale opera pubblica da realizzare da parte dell'Amministrazione con tempistica diversa dal PUA.

Allo stato attuale nell'ambito PUA sul lato ad est verso il Parco Maggiolino vi è un passaggio della rete di irrigazione strutturata denominata 39/97 su sedime gravato da servitù di acquedotto che prevede come da Regolamento Consorziale distanze non inferiori di m 2 dalle recinzioni. E' stata presentata Richiesta di deroga al Consorzio di Bonifica Veronese prot. n. 16704 del 13/10/2015 al fine di ottenere il rilascio di concessione in deroga.

Preventivo sommario di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e servizi

Il Preventivo sommario di spesa nella TAV 14 riporta un importo preventivato di euro **175.442,39 €** per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e servizi.

E' previsto un importo di **27.520,14 €** per la realizzazione di un'area a parcheggio extra ambito e non scomputabile come opera di urbanizzazione.

Inoltre è stato conteggiato un importo di **8.750 €** come Oneri della Sicurezza.

Sostenibilità

Il soggetto attuatore in sede di accordo pubblico-privato (agli art. 4 e 7 dell'atto stipulato) si è impegnato a versare al Comune di Verona il Contributo di Sostenibilità pari a **96.000 €**. L'importo è stato interamente corrisposto, suddiviso in diversi pagamenti:

- Importo 24.000 € - Data 21/03/2013,
- Importo 2.400 € - Data 08/05/2013,
- Importo 24.000 € - Data 14/05/2013,
- Importo 2.400 € - Data 15/05/2013
- Importo 4.320 € - Data 11/04/2014,
- Importo 4.320 € - Data 11/04/2014,
- Importo 17.280 € - Data 18/12/2014,
- Importo 17.280 € - Data 23/12/2014.

Conclusioni e parere

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che il PUA denominato "Maggiolino" sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004.

Si esprime pertanto parere favorevole e di conformità alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti del PUA in oggetto, composto dalla documentazione protocollata il 03.02.2015 P.G. n. 36158.

Si segnala che in sede di presentazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione verranno verificate le prescrizioni e gli adeguamenti ad esso riferiti emersi in sede di Conferenza dei Servizi riportate nei rispettivi pareri favorevoli di Ambiente, Acque Veronesi, Agsm, Strade, allegati al verbale della C.d.S. medesima.

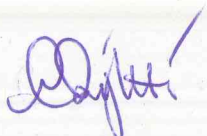
Progettazione Urbanistica Attuativa

Si ricorda che, a seguito dell'adozione, la ditta dovrà attivare la procedura di verifica di assoggettabilità del PUA alla VAS presso i competenti uffici regionali.

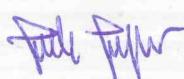
Si sottopone alla Giunta Comunale per l'adozione.

Data 18.02.2016

Il Tecnico Istruttore - arch. Cinzia Righetti



Il Responsabile del Procedimento - arch. Paola Prospero



Il Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa - arch. Paolo Boninsegna

