

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 330

Seduta del giorno 28 Ottobre 2015

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG. RA ANNA
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
BENETTI SIG. ALBERTO
LELLA SIG. ANTONIO
BOZZA DOTT. ALBERTO
LANA AVV. EDOARDO
CALEFFI ARCH. GIAN ARNALDO
AMBROSINI DOTT. MARCO

ASSENTI

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
CALEFFI ARCH. GIANARNALDO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA S.N. 2B-B1 DENOMINATO FORTE TOMBA DI UN'AREA SITA IN VIA FORTE TOMBA - SCHEDA NORMA 2B-B1 - RICHIEDENTE SUPERMERCATI TOSANO CEREAL SRL - ADOZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 20 LR 11/2004

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di PAT, approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007 e di Piano degli Interventi (P.I.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011;
- in data 31 dicembre 2014 con P.G. 364,624, la Ditta Supermercati Tosano S.r.l. ha presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'ambito di trasformazione oggetto di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, sottoscritto in forma pubblica in data 26 giugno 2012, con atto del notaio Laura Curzel da Verona rep. n. 39,620 racc. n. 11,296, registrato e trascritto;
- in data 8 gennaio 2015, con nota P.G. 3663 è stata comunicata l'improcedibilità dovuta alla mancanza di documenti inerenti i titoli di proprietà;
- in data 13 gennaio 2015 con P.G. 8359, la Ditta Supermercati Tosano S.r.l. ha presentato nuova richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'ambito di trasformazione oggetto di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, allegando i titoli di proprietà;
- contestualmente agli elaborati del PUA venivano depositati anche gli elaborati del progetto preliminare dell'opera pubblica da realizzare a scomputo del contributo di sostenibilità, come previsto nel citato accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004;
- in data 6 febbraio 2015 P.G. n. 39.523 è stato richiesto il parere di competenza alla 5^a Circoscrizione;
- in data 24 febbraio 2015 si è tenuta la Conferenza dei Servizi convocata con nota 5 febbraio 2015 P.G. n. 39.336, per l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti. La conferenza si è conclusa con esito favorevole condizionato alle modifiche/integrazioni espresse in tale sede;
- in data 4 marzo 2015 P.G. n. 67.564 la 5^a Circoscrizione ha fatto pervenire il suo parere favorevole;
- in data 6 marzo 2015, P.G. n. 69.627 sono state inviate alla Ditta Attuatrice ed al Professionista incaricato le risultanze della Conferenza dei Servizi e la conseguente richiesta di integrazioni/modifiche, con sospensione dei termini;
- quanto richiesto è stato depositato, dal professionista incaricato, con nota P. G. n. 154.487 n data 27 maggio 2015;
- in data 4 giugno 2015 P.G. n. 161.073 è stato nuovamente richiesto il parere di competenza alla 5^a Circoscrizione;
- in data 16 giugno 2015 si è tenuta la seconda seduta della Conferenza dei Servizi convocata con nota 5 giugno 2015 P.G. n. 162.662, per l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti. La conferenza si è conclusa con esito favorevole condizionato ad ulteriori modifiche/integrazioni espresse in tale sede;
- in data 10 luglio 2015 P.G. n. 202.783 la 5^a Circoscrizione ha fatto pervenire il suo parere favorevole con le seguenti osservazioni: "l'intervento appare pragmaticamente la miglior possibilità di recupero del sedime storico, proteggendo il forte come preesistenza storica e valorizzandone la conoscenza grazie ad un opportuno intervento di conservazione. Si auspica che all'interno della struttura si possa ricavare un piccolo spazio per presentare la storia del luogo e del manufatto. Riguardo alle opere stradali, si richiede che in prossimità degli svincoli di uscita ed entrata in S.S. siano posizionati degli opportuni dissuasori al fine di impedire immissioni pericolose. Si raccomanda, inoltre, una particolare attenzione per quanto riguarda il braccio di uscita nella rotatoria su via Pasteur con direzione via Fleming poiché appare poco fluida per il tipo di traffico presente";
- in data 22 giugno 2015, P.G. n. 179.533 sono state inviate alla Ditta Attuatrice ed al Professionista incaricato le risultanze della seconda seduta della Conferenza dei Servizi e la conseguente

richiesta di integrazioni/modifiche, con mantenimento della sospensione dei termini, di cui alla precedente nota del 6 marzo 2015, P.G. n. 69.627;

- quanto richiesto è stato depositato, dal professionista incaricato, con nota P. G. n. 279.641 in data 29 settembre 2015 secondo le risultanze della Conferenza dei Servizi del 16 giugno 2015, e pertanto il termine dei 75 giorni ai sensi dell'art. 20, comma 1 della L.R. n. 11/2004, come modificato dall'art. 11 della L.R. n. 13/2011, scade il 1 novembre 2015;
- ai sensi dell'art. 4 delle N.T.O. del P.I. il PUA propone una variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal P.I. e dalla scheda norma, nella misura massima del 10% della misura lineare dello stesso e del 10% della ST. Tale variazione consegue dalla inclusione all'interno dell'ambito di una parte di area del mappale 385 prima destinata all'allargamento della corsia di ingresso/uscita dalla tangenziale sud. Tale incremento non comporta il superamento della misura massima del 10% della ST (misura areale). Nello specifico la ST passa dai 42.423 mq di scheda ai 44.255 mq del PUA. La differenza in incremento ammonta a 1.832 mq pari al 4,3% della ST di scheda;
- l'ambito di intervento si trova in località Forte Tomba (Via Forte Tomba), ricade in Circoscrizione 5^a. Ha una superficie territoriale di mq 44.255 tutti di proprietà della Ditta Proponente il PUA. La proposta di PUA riguarda la realizzazione di una grande struttura di vendita, avente SUL massima di 10.000 mq, e contestualmente la realizzazione di aree a parcheggi pubblici a raso e in parte in struttura, al disotto del manufatto commerciale, e verde attrezzato, con il contestuale recupero del Forte Austriaco ivi presente, oltre ancora interventi di miglioramento viabilistico di un tratto di via Golino perimetralmente all'ambito di PUA lungo i lati nord e ovest. In accordo con quanto stabilito nell'Accordo di Pianificazione ex art. 6 stipulato in data 26 giugno 2012 si prevede di realizzare quale opera pubblica perequativa extra ambito rispettivamente una serie di interventi di miglioramento viabilistico lungo la S.S. 12 in particolare la realizzazione di una rotonda viabilistica tra via Pasteur e la SS 12; La realizzazione di quattro corsie sulla SS12 nel tratto che va dalla rotatoria con via Pasteur fino alla corsia di ingresso uscita della tangenziale in direzione nord; La riconfigurazione dell'intersezione tra la SS 12 e la corsia di ingresso e uscita della tangenziale in direzione nord; La riconfigurazione dell'intersezione tra la SS 12 e la corsia di uscita della tangenziale provenienza Milano; La realizzazione di una rotonda viabilistica tra la SS 12 e lo svincolo della tangenziale direzione Vicenza.
- si fornisce di seguito uno schema sinottico con i principali dati di riferimento del PUA:

Localizzazione dell'intervento	Borgo Roma
ST	mq 44,255
SUL – Totale di progetto	
USO U2 Commerciale	mq 10.000
SF	mq 13.618
Tipologie costruttive	Edificio Commerciale
Città pubblica	mq 29.947
Tipologie aree per servizi	
Strade/marciapiedi	mq 690
Verde	mq 15.447
Parcheggi P2	mq 14.001 di cui 13.905 mq in superficie e 96 mq in struttura
Sedime, Forte Tomba	mq 595

Preventivo sommario di spesa per OO.UU.	€.	2751292.6
Opera perequativa		
Contributo di sostenibilità	€.	1.170.000,00
Preventivo sommario di spesa	€.	1145136.08

Rilevato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dalla competente Direzione Pianificazione Territoriale, il PUA denominato “FORTE TOMBA” risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- il Soggetto proponente il PUA ha presentato, a firma di tecnico abilitato, screening VINCA/dichiarazione di non assoggettabilità a VINCA e che il competente Coordinamento Ambiente non ha espresso rilievi a riguardo;
- del PUA in esame va altresì redatto il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS con riferimento alla Direttiva 2001/42/CE e al D.L.vo 152/2006 che dispongono che tutti i processi pianificatori siano accompagnati dalla procedura di VAS, intesa sia quale verifica di assoggettabilità che di vera e propria valutazione e vista la Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n.1717 del 3.10.2013 di presa d'atto del parere n. 73 del 2.7.2013 della Commissione Regionale VAS “Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n.58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 40, comma 1 della L.R.V. n.13/2012 nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della L.R.V. n. 4/2008” adeguandolo, qualora necessario, ai contenuti del PUA adottato. Si da atto che la verifica prenderà avvio nel momento successivo all'adozione del PUA e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS, pertanto, a seguito della comunicazione da parte del Comune della avvenuta adozione del PUA, tutta la documentazione sarà trasmessa direttamente alla competente struttura regionale a cura del soggetto proponente il PUA dandone contestuale comunicazione al Comune;
- la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA;
- il Consiglio di Circoscrizione ha espresso parere favorevole sul progetto in data 4 marzo, P.G. n. 67.564 e successivamente in data 20 luglio P.G. n. 202.783;

Considerato che:

- il PUA in oggetto prevede la realizzazione di opere pubbliche a scomputo del contributo di sostenibilità stabilito pari ad euro 1.170.000,00; il preventivo sommario di spesa stima un importo complessivo di Euro 1.145.136,08; all'articolo 18 della convenzione urbanistica il soggetto attuatore si impegna a versare la differenza al Comune, se il costo definitivo dell'opera risultante dal collaudo dovesse risultare inferiore all'importo del contributo di sostenibilità;

Preso atto dei pareri formulati sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del decreto legislativo 18/08/2000, n. 267 e precisamente:

- che in data 27/10/2015 il Dirigente della Direzione Pianificazione Territoriale proponente il provvedimento, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: *“ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto”*.

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

f.to arch. Mauro Grison

- che in data 27/10/2015 il Dirigente dell'Unità Organizzativa Amministrativo Urbanistica PEEP, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: *“ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto in quanto il parere istruttorio attesta che l'intervento è compatibile con il vincolo monumentale esistente sull'ambito”*.

IL DIRIGENTE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA
AMMINISTRATIVO URBANISTICA PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 28/10/2015 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: *“ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si attesta la regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto”*.

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

f.to dott. Marco Borghesi

Tutto ciò premesso, udito il relatore Assessore all'Urbanistica e ritenuta la proposta meritevole di adozione;

A voti unanimi;

D E L I B E R A

Si ritiene pertanto che il PUA possa essere adottato nei seguenti termini:

- 1) di adottare, ai sensi e per gli effetti dell’art. 20 L.R. n. 11/2004, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, all. sub A, il Piano Urbanistico Attuativo n. 719002B_B1 denominato “FORTE TOMBA” costituito dai seguenti elaborati:

B1	TAV 1a	Estratto del Piano degli Interventi	27 maggio 2015
B2	TAV 2a	Schematizzazione dei vincoli gravanti sull’area Planimetria dello stato di fatto	27 maggio 2015
B3	TAV 3.1a	Estratto Catastale Elenco dei mappali interessati dal PUA Planimetria dello stato di fatto	27 maggio 2015
B4	TAV 3.2	Flessibilità del PI variazione dell’ambito	27 maggio 2015
B5	TAV 4.1a	Cartografia dello stato di fatto	27 maggio 2015

B6	TAV 4.2.1 a	Sezioni stato di fatto	27 maggio 2015
B7	TAV 4.2.2 a	Sezioni stato di fatto	27 maggio 2015
B8	TAV 5.1	Planimetria delle infrastrutture di reti esistenti e di progetto Energia Elettrica	27 maggio 2015
B9	TAV 5.2	Planimetria delle infrastrutture di reti esistenti e di progetto Telecomunicazioni e telefono – TLC	27 maggio 2015
B10	TAV 5.3	Planimetria delle infrastrutture di reti esistenti e di progetto Rete di distribuzione GAS	27 maggio 2015
B11	TAV 5.4a	Planimetria delle infrastrutture di reti esistenti e di progetto Rete di distribuzione IDRICA	September 29, 2015
B12	TAV 5.5	Planimetria delle infrastrutture di reti esistenti e di progetto Illuminazione pubblica (OU) Opere di Urbanizzazione	27 maggio 2015
B13	TAV 5.7a	Infrastrutture a rete FOGNATURA ACQUE NERE	29 settembre 2015
B14	TAV 5.8.1 c	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE DI RETI DI PROGETTO: smaltimento acque meteoriche di parcheggi e aree di manovra con vasche di raccolta prima pioggia	29 settembre 2015
B15	TAV 5.8.2 b	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE DI RETI DI PROGETTO: impianti di irrigazione con vasche di raccolta acque meteoriche	29 settembre 2015
B16	TAV 5.9.1	Inquadramento urbanistico e vincoli sull'area	27 maggio 2015
B17	TAV 5.9.2	Evoluzione storica	27 maggio 2015
B18	TAV 5.9.3	Rilievo area	27 maggio 2015
B19	TAV 5.9.4	Rilievo del ridotto	27 maggio 2015
B20	TAV 5.9.5	Rilievo delle trasformazioni	27 maggio 2015
B21	TAV 5.9.6	Fotopiani dei prospetti	27 maggio 2015
B22	TAV 5.9.7	Analisi del degrado Progetti conservativi e di restauro	27 maggio 2015
B23	TAV 5.9.8	Ipotesi del progetto viabilistico dell'area	27 maggio 2015
B24	5.9.9	Resti archeologici del Forte e sistemazione degli spazi esterni	27 maggio 2015

B25	TAV 5.9.1 0	Proposta recupero funzionale	27 maggio 2015
B26	TAV 5.9.1 1	Relazione tecnica di progetto	27 maggio 2015
B27	TAV 6a	Analisi GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA, IDROGEOLOGICA	27 maggio 2015
B28	TAV 6.1	Valutazione di compatibilità idraulica	27 maggio 2015
B29	TAV 7.1.1	Progetto planivolumetrico – identificazione aree	29 settembre 2015
B30	TAV 7.1.2	Progetto planivolumetrico generale	29 settembre 2015
B31	TAV 7.2.1 a	Sezioni di progetto	27 maggio 2015
B32	TAV 7.2.2 a	Sezioni di progetto	27 maggio 2015
B33	TAV 7.3a	Edificazione in relazione ai vincoli	27 maggio 2015
B34	TAV 7.4.1	Opere di urbanizzazione Planimetria e dettagli Parcheggi Viabilità Recinzioni	29 settembre 2015
B35	TAV 7.4.2	Opere di urbanizzazione Planimetria e dettagli Verde	29 settembre 2015
B36	TAV 7.5	Elaborato per istanza riduzione area boscata	27 maggio 2015
B37	TAV 7.6.1	Opere in fascia di rispetto autostrade inquadramento area di intervento planimetria di progetto – sottopasso	29 settembre 2015
B38	TAV 7.6.2	Opere in fascia di rispetto autostrade sottopasso sezioni e particolari	29 settembre 2015
B39	TAV 8b	Aree da vincolare	29 settembre 2015
B40	TAV 9.1b	Relazione illustrativa generale	29 settembre 2015
B41	TAV 9.2	Relazione illustrativa sottoservizi	27 maggio 2015
B42	TAV 9.3a	Relazione tecnica Allacciamento rete fognaria	29 settembre 2015
B43	TAV 9.4a	Progetto opere di urbanizzazione smaltimento acque meteoriche raccolta e riutilizzo acque meteoriche Relazione tecnica	29 settembre 2015

B44	TAV 10b	Norme tecniche di attuazione NTA	29 settembre 2015
B45	TAV 11	Monografia caposaldo	27 maggio 2015
B46	TAV 12b	Piano della mitigazione ambientale	29 settembre 2015
B47	TAV 13b	Schema convenzione	29 settembre 2015
B48	TAV 14b	Capitolato e preventivo sommario di spesa	29 settembre 2015
B49	TAV 14.1	Opere di urbanizzazione secondarie Capitolato e preventivo sommario di spesa	29 settembre 2015
B50	TAV 15	Screening VINCA	27 maggio 2015

Con le seguenti prescrizioni da riportarsi nella NTA del PUA:

- Va aggiunto all'art. 7 rispettivamente nella sezione “Realizzazione delle OPERE DI URBANIZZAZIONE e servizi – OU” il seguente comma:

si prescrive la realizzazione del filare alberato lungo il lato est a confine con il lotto privato e per tutta la lunghezza dello stesso così come graficamente riportato all'interno della tavola 07.1.2.

nella sezione “Realizzazione dell'INTERVENTO PRIVATO”, il seguente comma:

il progetto edilizio deve ricomprendere anche la realizzazione del passaggio pedonale posto a ridosso della rotatoria viabilistica di intersezione tra via Golino e via Fleming, così come riportato all'interno della tavola 07,4,1 chiarendo che tale collegamento è da considerarsi privato e non opera di urbanizzazione;

2) di stabilire che gli elaborati non contengono precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3 del D.P.R. 380/2001, rispondenti ai criteri di cui al Regolamento Edilizio all'art. 15 e pertanto, il PUA non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;

3) di approvare il progetto preliminare dell'opera pubblica costituito dai seguenti elaborati:

OP01	OPERE STRADALI Planimetrie dello stato di fatto	27 maggio 2015
OP02	OPERE STRADALI Planimetria di progetto	29 settembre 2015
OP03	OPERE STRADALI Planimetrie di raffronto Particolari	29 settembre 2015
OP04	OPERE STRADALI Planimetrie di progetto Particolari	29 settembre 2015
OP05 a	Aree esterne al comparto da espropriare Opere stradali	27 maggio 2015
OP05. 1	Aree esterne al comparto da espropriare PARTICELLARE	27 maggio 2015

OP06	Planimetria delle infrastrutture di reti esistenti e di progetto Illuminazione pubblica (OP) Opera Pubblica di Contributo di Sostenibilità	29 settembre 2015
OP07.1b	OPERE STRADALI Impianto di irrigazione	29 settembre 2015
OP07.2b	OPERE STRADALI Progetto smaltimento acque meteoriche con pozzi perdenti	29 settembre 2015
OP07.3b	OPERE STRADALI Progetto smaltimento acque meteoriche con pozzi perdenti	29 settembre 2015
OP08.1	OPERE STRADALI Relazione opere stradali	29 settembre 2015
OP08.2	Relazione - illuminazione pubblica	27 maggio 2015
OP08.3a	OPERE STRADALI Smaltimento acque meteoriche irrigazione verde in aree pubbliche	29 settembre 2015
OP09b	Capitolato e preventivo sommario di spesa	29 settembre 2015
OP10	Opere stradali Cronoprogramma	29 settembre 2015
OP1.6	Opere stradali Studio di impatto viabilistico	27 maggio 2015

dando atto che trattasi di progetto preliminare ai sensi dell'art. 93 comma 3 del D.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i. e del Titolo II, Capo I, Sezione II del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207;

Con la seguente prescrizione da inserire nell'elaborato OP08.1, titolato "Relazione opere stradali":

"La previsione di realizzare eventuali opere fisse nella fascia di rispetto dei 4,0 m dai manufatti irrigui consorziali, interrati e/o in superficie, puntualmente indicati nel progetto definitivo, dovrà essere preventivamente autorizzata con idonea Concessione consorziale."

Conseguentemente va aggiunto al titolo dell'elaborato OP08.1, il termine "Prescrizioni";

4) di dare atto che le opere di urbanizzazione di cui all'art. 9 dello schema di convenzione stimate in Euro 2.751.292,60, verranno collaudate presumibilmente nell'anno 2019; l'opera compensativa così come previsto all'art. 6 comma 6.2 dell'accordo di pianificazione consistente nella realizzazione di due rotonde viabilistiche e la riconfigurazione di alcuni tratti di viabilità pubblica per un importo stimato di 1.145.136,08 verrà collaudata presumibilmente nell'anno 2019;

5) che, ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. n. 11/2004, il Piano è depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e del deposito è data notizia mediante affissione di manifesti. Nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizione mentre chiunque può presentare osservazioni;

6) di comunicare il presente provvedimento alla ditta richiedente la quale dovrà provvedere direttamente alla verifica circa la attivazione o meno delle procedure di valutazione ambientale così come indicato nel parere n. 73 del 02.07.2013 della Commissione Regionale VAS approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 in data 03.10.2013.

Il Dirigente Responsabile della Direzione Pianificazione Territoriale proponente provvederà all'esecuzione.

La Segreteria Generale e la Direzione Contratti Anticorruzione sono invitate a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.

IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

I documenti allegati, citati nella presente deliberazione, sono depositati presso la segreteria di giunta per cinque anni successivi alla data di adozione della delibera, in quanto eccessivamente voluminosi.

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 gg. da oggi 17 NOV. 2015 al n. 10416

Ai sensi dell'art. 39 del d. lgs. 33/2013, si attesta che il relativo schema è stato pubblicato nella sezione "pianificazione e governo del territorio" del sito web del comune in data 28 OTT. 2015.

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta

PUA N. 719002B_B1
Tipo di PUA, PdL

Istanza del 13 gennaio 2015
P.G. n. 8359

AD_013_Parere Tecnico istruttorio_allegato DG_2B_B1

**PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
ALLEGATO A**

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI AMBITI DI TRASFORMAZIONE OGGETTO DI ACCORDO DI
PIANIFICAZIONE**

ISTANZA DI PUA presentata in data 13 gennaio 2015, PG 8359

DENOMINAZIONE PUA: FORTE TOMBA

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

del 26 giugno 2012
atto notaio Laura Curzel
Rep. 39.620, Raccolta n. 11.296
registrato a Verona in data 03.07.2012,
al n. 13.908 serie 1T.

PROPONENTE: Tosano Anerio, legale rappresentante della società Supermercati Tosano Cerea S.r.l.

LOCALITA': Via Forte Tomba, Borgo Roma, Verona

ATO: 4

CIRCOSCRIZIONE: 5^A

ITER PUA:

ISTANZA: 31 dicembre 2014, P.G. n. 364624

AVVIO DEL PROCEDIMENTO E COMUNICAZIONE DI IMPROCEDIBILITA': 8 gennaio 2015 P.G.n. 3663

PRESENTAZIONE NUOVA ISTANZA: 3 gennaio 2015, P.G. n. 8359

RESPONSABILE ALTA VIGILANZA: Ing. Alessandro Bortolan

gruppo di lavoro:

Arch. Cristina Formaggio

Ing. Nicola Zamperini

RPU - RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: Dott.ssa Sonia Braggio

TECNICI ISTRUTTORI: Arch. Raffaele Pianura

RUP - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (STAZIONE APPALTANTE): Arch. Albi Simone

PROGETTISTI Arch. Paolo Danti

REFERENTE : Geom. Previti Daniele

SOSPENSIONE A SEGUITO CONFERENZA DEI SERVIZI: 24 febbraio 2015

PRESENTAZIONE INTEGRAZIONI: 27 maggio 2015

MANTENIMENTO SOSPENSIONE A SEGUITO DELLA SECONDA SEDUTA DELLA CONFERENZA DEI SERVIZI DEL 16 GIUGNO 2015: 22 giugno 2015

PRESENTAZIONE INTEGRAZIONI: 29 settembre 2015

TERMINI PER L'ADOZIONE: 1 novembre 2015

PREMESSE

In data 24 febbraio 2015 si è tenuta la conferenza dei servizi istruttoria per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione del PUA in oggetto. La conferenza è stata sospesa per la necessità di dover apportare delle modifiche ed integrazioni alla documentazione progettuale sia del PUA che dell'opera pubblica ad esso correlata. In tale sede sono stati acquisiti anche i pareri preliminari favorevoli di Autostrade BSPD (gestore della tangenziale sud) e di SVCA – MIT (Ente concedente).

In data 6 marzo 2015, con nota P.G. n. 69627 la Direzione Pianificazione Territoriale ha provveduto ad inoltrare comunicazione di sospensione del procedimento volta all'acquisizione della documentazione progettuale integrata/modificata.

In data 27 maggio 2015, con nota P.G. n. 154487 il progettista incaricato ha provveduto a trasmettere la nuova documentazione progettuale.

In data 16 giugno 2015 si è tenuta la 2^a seduta della conferenza dei servizi istruttoria per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione del PUA in oggetto. La conferenza è stata nuovamente sospesa per la necessità di dover apportare ulteriori modifiche ed integrazioni alla documentazione progettuale sia del PUA che dell'opera pubblica ad esso correlata. In particolare per l'opera perequativa è stato organizzato un incontro al fine di dirimere le ulteriori problematiche rilevate in sede di conferenza dalla Direzione Ambiente e dalla Direzione Strade e Giardini.

In data 22 giugno 2015, con nota P.G. n. 179533 la Direzione Pianificazione Territoriale ha provveduto ad inoltrare comunicazione di mantenimento della sospensione del procedimento volta all'acquisizione della documentazione progettuale integrata/modificata.

In data 23 giugno 2015 si è tenuto un incontro tra i progettisti e gli uffici avente per oggetto la programmazione e realizzazione dell'opera perequativa con l'analisi anche di aspetti correlati quali quelli espropriativi e di programmazione dell'intervento.

In data 25 giugno 2015 la Direzione Ambiente ha trasmesso il proprio parere favorevole.

In data 29 settembre 2015, con nota P.G. n. 279641 il progettista incaricato ha provveduto a trasmettere la nuova documentazione progettuale.

In data 6 ottobre 2015, con nota P.G. n. 287587, sulla scorta dei nuovi elaborati integrati, la Direzione Pianificazione Territoriale ha richiesto parere di merito alla Direzione Strade Giardini Arredo Urbano.

In data 12 ottobre 2015, con nota P.G. n. 294434 la Direzione Strade Giardini Arredo Urbano ha riscontrato la richiesta del 6 ottobre con proprio parere favorevole, comunicando che "la documentazione integrativa presentata recepisce le prescrizioni formulate nella nota PG 171715 del 16.06.2015 ed i contenuti degli elaborati aggiornati sono conformi alle disposizioni impartite".

INQUADRAMENTO

Accordo di Pianificazione

In data 26 giugno 2012 l'accordo di pianificazione è stato tradotto in atto pubblico con atto notaio Laura Curzel, Rep. 39.620, Raccolta n. 11.296, registrato a Verona in data 3 luglio 2012, al n. 13.908 serie 1T.

Conformemente a quanto riportato all'art. 3, il PUA presentato propone l'attuazione di un intervento urbanistico di tipo U2 Commerciale per "grande struttura di vendita".

La ST riportata in Accordo sempre all'art. 3 è dichiarata pari a 42.423 mq.

All'art. 3, comma 3.2 viene fatto rilevare, nel merito della dicitura "grande struttura di vendita", che "Si da atto che per mero errore materiale il Repertorio Normativo non riporta tale indicazione progettuale. Occorrerà pertanto, provvedere alla formale correzione di tale errore".

Con Determina Dirigenziale n. 3194/2012 è stato corretto il Repertorio Normativo al numero progressivo 3, nr. Rep. 2B, in "altre indicazioni progettuali" è stato riportato "Sono ammesse strutture commerciali ai sensi degli artt. 15 e 18 della l.r. 15/2004 (D.D. 3194/2012)".

All'art. 4 Oneri ed obblighi del soggetto attuatore viene scritto che "*In attuazione delle previsioni dell'art. 157 – Contributo di sostenibilità – delle NTO del PI*" il soggetto attuatore si impegna "*a contribuire al finanziamento o alla realizzazione diretta delle opere pubbliche previste dal PI per l'importo di euro 1.300.000,00*".

Il Comune consente la progettazione e l'esecuzione delle opere pubbliche extra ambito da parte del soggetto attuatore dell'intervento nel rispetto delle norme vigenti in materia di opere pubbliche di seguito elencate:

- *Rotonda viabilistica all'incrocio dell'attuale SS 12 con Via Pasteur*
- *Rotonda viabilistica tra ingresso della tangenziale sud e la SS 12 già prevista nel progetto della Società Tangenziali venete con iter progettuale non concluso e comunque con l'alta sorveglianza del Comune secondo il progetto definitivo che verrà presentato e la cui esecuzione sarà disciplinata dalla convenzione con le medesime modalità e garanzie che saranno stabilite al successivo art. 6 per le opere di urbanizzazione".*

Si rileva che secondo quanto riportato all'art. 7, comma 7.2 "*il 10% (dieci per cento) del contributo, pari ad euro 130.000,00 è stato pagato dal soggetto attuatore al Comune di Verona (...)*", pagamento avvenuto con assegno circolare non trasferibile, (versato con boll. n. 11544 del 26 giugno 2012).

Per la rimanente somma di euro 1.170.000 è stata costituita garanzia fideiussoria prestata da Confitrade S.c.p.A. con sede in Roma.

All'art. 6, comma 6.2 viene stabilito che "*L'attuazione degli interventi avverrà mediante presentazione, entro il termine di 90 giorni decorrenti dalla data di stipula per atto pubblico del presente accordo, di apposita istanza di PUA comprendente il progetto definitivo delle opere pubbliche extra ambito sopra richiamate*".

La scheda Norma 2B_B1

Oltre allo schema progettuale e ai parametri urbanistici della Scheda Norma n. 2B_B1 del PI, nella scheda norma sono riportate le seguenti prescrizioni:

1. Dovrà essere localizzata nella parte SUD dell'ambito un'ampia fascia alberata di mitigazione ambientale e visiva;

2. Dovranno essere adottate misure a verde caratterizzate dal 30% della superficie con copertura arborea;
3. Si prescrive il recupero funzionale di Forte Tomba previo nulla osta da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.

Nello schema progettuale è prevista anche la cessione di aree per l'allargamento di un tratto di Via Golino a ridosso del confine nord ovest dell'ambito di intervento.

Il Vincolo monumentale diretto

All'interno dell'ambito di intervento è localizzato un complesso immobiliare denominato "Ex Forte Tomba già Werk Stadion".

Vincolo del 1967 Con provvedimento 20 febbraio 1967 del Ministero della Pubblica Istruzione, è stato dichiarato, ai sensi della legge n. 1089/1939, l'importante interesse culturale dell'immobile denominato "Forte Tomba già Stadion", comprendente aree poste ad est e ad ovest della stada SS 12. Con tale provvedimento si è inteso imporre un vincolo monumentale diretto non riportato nel PI.

Con successivo provvedimento del 2 ottobre 2003 del Soprintendente Regionale per i beni e le attività culturali del Veneto, denominato "*Decreto di autorizzazione alla cessione. D.P.R. 7 settembre 2000, n. 283*", viene autorizzata l'alienazione alla CONSAP – Dismissioni Beni Ministero della Difesa in Roma, della sola parte posta ad ovest della SS 12. In tal caso viene dichiarato l'interesse storico artistico particolarmente importante del complesso immobiliare denominato "Ex Forte Tomba", come già dichiarato nel D.M. 20 febbraio 1967 prescrivendo per l'intera area assoggettata a vincolo monumentale l'obbligo di effettuare sondaggi al fine di prevedere la rettifica dell'area vincolata, stabilendo comunque che tale vincolo verrà conservato per una fascia pari a 75 mt dalla SS 12. Vengono anche individuati su apposita planimetria gli usi (verde, edilizia residenziale e edilizia industriale) sempre per la parte ad ovest. Tale provvedimento non è mai stato notificato al Comune.

Vincolo del 2013 Con provvedimento 9 dicembre 2013 la Soprintendenza, denominato "*Dichiarazione dell'interesse culturale particolarmente importante ai sensi degli articoli 10 e 13 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e di revoca in parte qua del provvedimento 20 febbraio 1967*", nel ribadire l'interesse culturale del complesso immobiliare dell'ex Forte Tomba, riduce il vincolo monumentale limitando la fascia di rispetto di 75 mt alle sole aree ed immobili catastalmente individuati al mappale n. 355 e 385 parte del foglio n. 368.

In data 3 febbraio 2014 la Soprintendenza con nota denominata "*Comunicazione di avvio del procedimento di imposizione di prescrizioni di tutela indiretta di cui all'art. 45 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137*", da avvio al procedimento volto all'imposizione di prescrizioni di tutela indiretta di cui all'art. 45 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 in aggiunta al vincolo monumentale definito con il precedente provvedimento datato 9 dicembre 2013.

Prescrizione di

tutela indiretta Tale procedimento si conclude con la notifica in data 11 giugno 2014 del provvedimento dirigenziale denominato "*Prescrizione di misure di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42*".

Tale provvedimento datato 29 maggio 2014, oltre l'area di tutela monumentale ex art. 10 D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 vigente, individua una nuova area di rispetto ex art. 45 del D.lgs. 42/04 posta a sud del forte tra l'attuale svincolo di ingresso/uscita della tangenziale sud e l'autostrada A4. All'interno di tali aree è vietata la realizzazione di qualsiasi manufatto, edificio o costruzione. È vietata inoltre l'esecuzione di scavi, scassi o rimodellazioni altimetriche del terreno. Sono ammesse solo opere di manutenzione ordinaria degli scoperti e dei sedimi delle carreggiate e delle banchine stradali, nonché della vegetazione a prato, arbustiva o arborea.

Alla luce di tali prescrizioni, in data 27 giugno 2014, con nota P.G. n. 175233 la società NICO.FER Srl allora proprietaria dell'area era a richiedere parere preliminare sullo studio del traffico inerente una diversa soluzione viabilistica; ovvero in luogo della realizzazione delle due rotatorie così come individuate nell'Accordo di Pianificazione veniva proposta la realizzazione di una sola rotatoria più precisamente quella all'incrocio dell'attuale SS 12 con Via Pasteur.

In data 10 luglio 2014, P.G. n. 188328 il Coordinamento Pianificazione Territoriale con nota scritta indirizzata al Coordinamento Mobilità e Traffico era a chiedere la verifica dello studio del traffico presentato e parere di merito alla soluzione viabilistica presentata al fine di non realizzare la rotonda tra l'ingresso della tangenziale sud e la SS 12 a cui non è mai stato dato riscontro.

II PUA presentato

Le aree oggetto dell'accordo di pianificazione stipulato in data 26 giugno 2012, erano di proprietà della Società Immobiliare Turbina S.r.l. il cui legale rappresentante è il Sig. Nicolis Marco.

In data 22 ottobre 2012 con atto notaio Giannaugusto Fantin, repertorio n. 104.294, raccolta n. 21.127 si registra la incorporazione della Società Immobiliare Turbina S.r.l. nella Società NICO.FER S.r.l., che diventa intestataria delle aree.

In seguito e più precisamente in data 24 dicembre 2013, (con atto di vendita, notaio Sergio Macchi, repertorio 152.532, raccolta n. 26.735) e successivamente in data 18 giugno 2014 (con atto di vendita, notaio Sergio Macchi, repertorio 153171, raccolta n. 27.080) la proprietà delle aree interessate dall'Accordo di Pianificazione passano in proprietà del Sig.r Tosano Anerio Legale Rappresentante della Società Supermercati Tosano Cerea Srl.

In forza di quanto riportato all'art. 9 dell'atto di vendita del 18 giugno 2014 che testualmente recita "La società acquirente dichiara di conoscere la citata convenzione (riferita all'accordo di Pianificazione stipulato dalla società Immobiliare Turbina in data 26 giugno 2012 con in Comune di Verona) e si obbliga di subentrare nelle obbligazioni tutte, nessuna esclusa, oneri ed impegni derivanti dalla stessa. (....) La società Supermercati Tosano Cerea S.r.l. inoltre si obbliga a consegnare idonea polizza fideiussoria a garanzia degli obblighi assunti nei confronti del Comune al fine di consentire la restituzione di quella rilasciata alla Società NICO.FER. S.R.L.", il PUA denominato "Forte Tomba" è stato presentato dal Sig. Tosano Anerio Legale Rappresentante della Società Supermercati Tosano Cerea S.r.l. quale Ditta Richiedente.

In data 21 ottobre 2015, P.G. n. 306474 è stata sostituita la Fideiussione a garanzia degli obblighi assunti nei confronti del Comune di Verona.

Stante tutte le precisazioni di cui sopra il PUA presentato, propone come da Studio del traffico oggetto di richiesta di parere al Coordinamento Mobilità e Traffico del 10 luglio 2014, P.G. n. 188328, la realizzazione della rotonda viabilistica all'incrocio dell'attuale SS 12 con Via Pasteur, mentre in luogo della realizzazione della seconda rotonda viabilistica tra ingresso della tangenziale sud e la SS 12, propone la traslazione della stessa a sud del fascio viario principale e più precisamente all'incrocio dell'attuale SS12 con l'ingresso della tangenziale sud (direzione Vicenza).

AMBITO DI INTERVENTO

L'ambito proposto con il PUA ricomprende i seguenti mappali identificativi catastali riportati nell'accordo di pianificazione sottoscritto e più precisamente:

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale mq
1	Supermercati Tosano Cerea S.r.l.	368	397	1.125
2		368	398	35

3		368	250	6.446
4		368	395	3.861
5		368	396	2.559
6		368	384	2.203
7		368	385	28.026
TOTALE AMBITO				Mq 44.255

Il PUA propone una variazione del perimetro dell'ambito di intervento originario previsto dal PI nella scheda norma n. 2B_B1. Tale variazione consegue dalla inclusione all'interno dell'ambito di una parte di area del mappale 385 prima destinata all'allargamento della corsia di ingresso/uscita dalla tangenziale sud. Tale incremento non comporta né il superamento della misura massima del 10% del perimetro (misura lineare) né il 10% della ST (misura areale). Nello specifico la ST passa dai 42.423 mq di scheda ai 44.255 mq del PUA. La differenza in incremento ammonta a 1.832 mq pari al 4,3% della ST di scheda. La rappresentazione grafica ed il calcolo analitico di tale incremento è riportato all'interno della Tav. 3.2 del PUA.

Tutti i mappali sono di proprietà dei sottoscrittori dell'accordo di pianificazione e richiedenti il PUA, così come si evince dalla documentazione allegata all'istanza di PUA.

L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha quindi una ST pari a mq 44.255

VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie catastale pari a 44.255 mq.
La SUL è tutta destinata ad U2 commerciale, per un totale di 10.000 mq.

LOTTE U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	SUL (Superficie Utile Lorda)
unico	Mq 13.618	Mq 10.000
	TOTALE mq 13.618	TOTALE mq 10.000

Le aree private di uso pubblico previste sono :

AREE PARCHEGGIO +STRADE	Mq 13.905+96 (in struttura)
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	Mq 15.447
FORTE TOMBA	Mq 595
TOTALE	Mq 29.947

Le aree private previste in cessione sono:

ALLARGAMENTO STRADALE VIA GOLINO E NUOVA ROTONDA VIA FLEMING VIA GOLINO	Mq 690
TOTALE	Mq 690



SF + Superfici per aree pubbliche e di uso pubblico = superficie catastale AMBITO PUA.

$13.618 + 30.637 = 44.255$ mq

VERIFICA STANDARD URBANISTICO

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

Standard complessivo da rispettare è 10.000 mq (relativamente al commercio, mq 100 ogni 100 mq di SUL).

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a 14.000 mq (14 mq/10 mq SUL).

Il PUA propone un totale di 14,001 mq di P2 di cui 13.905 mq a raso e 96 in struttura localizzati al disotto del fabbricato commerciale.

La dotazione minima richiesta di 14.000 mq è pertanto rispettata.

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della ST catastale ($44.255 * 50\% =$ mq 22.127,50) nel PUA è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	Mq 30.637
TOTALE		Mq 30.637

Il progetto del PUA assolve alla quota di VS dovuta.

La Superficie Permeabile Territoriale - SPt richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 3) pari al 30% della ST ($44.255 * 30\% =$ 13.276,50 mq) è così verificata:

Nelle aree di uso pubblico = mq 15.447

La Superficie Permeabile Fondiaria - SPf richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 3) pari al 30% della SF ($13.618 * 30\% =$ 4.085,40 mq) non è verificata.

In tal caso ai sensi di quanto riportato all'art. 8 della NTO del PI è possibile richiedere mediante asseverazione la diminuzione della Spf sulla base di un progetto di opere sostitutive e/o compensative.

La Da e la Dar richiesta è pari a Da = n 2alberi/100 mq, ovvero 885 alberi e Dar = n.2 arbusti/100 mq ovvero 885 arbusti.

Il PUA prevede la piantumazione secondo le percentuali stabilite dal PI. La messa a dimora sia degli alberi che degli arbusti interesserà esclusivamente le aree private vincolate all'uso pubblico. Nelle NTA si prevede la possibilità di ricorrere alla monetizzazione ai sensi dell'art. 8 delle NTO del PI qualora ve ne fosse la necessità.

Pertanto la Da e la Dar richieste dal Pi risultano soddisfatte.

OPERE DI URBANIZZAZIONE (DESCRIZIONE)

Allargamento e sistemazione generale di via Golino

Il PUA prevede un intervento di ampliamento e di generale rifacimento via Golino per il tratto che corre perimetralmente l'ambito lungo tutto il confine nord e parte del confine ovest. Si precisa che tale strada è posta al di fuori dell'ambito di intervento del PUA. L'intervento prevede l'allargamento attraverso la cessione di aree prospicienti l'edificio commerciale, nonché la realizzazione di una rotatoria viabilistica all'intersezione tra via Golino e Via Fleming ad ovest. Si prevede la realizzazione del doppio marciapiede su ambo i lati, con il prolungamento dello stesso su via Pasteur così come rappresentato nella TAV. 7.4.

Aree a verde attrezzato, i parcheggi, l'area del Forte Tomba

Il PUA prevede la realizzazione di una vasta area a verde lungo tutto il lato est dell'ambito. Tale scelta è principalmente dettata dalla presenza del monumento austriaco dell'800 comunemente detto Forte Tomba e del vincolo ad esso imposto dalla Soprintendenza.

Tale vasta area è divisa in due data la presenza della corsia di ingresso uscita alla tangenziale in direzione nord.

Nell'area a nord è presente un parcheggio a vincolo di uso pubblico a servizio dell'edificio commerciale, e più a sud lungo il lato est è localizzato il Forte che, si dichiara, verrà ristrutturato a cura della ditta proponente.

La parte posta più a sud è interessata dalla presenza di un'ulteriore area a parcheggio sempre vincolata all'uso pubblico ed a servizio dell'edificio commerciale, è prevista per tale area una folta piantumazione.

Per quanto attiene il compendio del forte, è previsto il recupero mediante il restauro conservativo della struttura al fine di destinare la stessa a scopo espositivo. L struttura rimarrà in proprietà del soggetto attuatore, in quale garantirà il parziale uso pubblico da definirsi nei tempi e nei modi con futura convenzione a ciò dedicata.

A tal proposito in convenzione, all'art. 10 è riportato il seguente passaggio " *All'interno del area verde vincolata a uso pubblico è compreso anche la porzione di immobile Monumentale , ex forte austriaco denominato "Forte Tomba" che verrà destinato ad area espositiva di uso pubblico visitabile a richiesta ; tale immobile rimarrà di proprietà privata a parziale uso pubblico per circa dieci giornate /anno , le cui modalità di utilizzo verranno regolate da futura convenzione da redigersi prima del rilascio del certificato di agibilità della struttura commerciale*".

Realizzazione del sottopasso di collegamento tra l'area a parcheggio sud est con l'area a parcheggio principale posta ad ovest.

Il PUA rappresenta la realizzazione di tale sottopasso carrabile, necessario per poter connettere l'area a parcheggio posta in fregio alla SS 12 ad est, con il parcheggio principale posto ad ovest.

Tale infrastruttura interessa parte del mappale n. 249 del foglio 368 di proprietà Demaniale.

CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE RETI DI SOTTOSERVIZI

Reti Esistenti

L'area risulta essere inserita all'interno di un contesto misto tra aree residenziali, commerciale e industriali le quali sono già asservite dei sottoservizi fondamentali quali rete idrica, rete gas metano, impianto di telecomunicazioni, impianto rete energia elettrica e impianto di illuminazione pubblica.

In particolare tutte le reti, ovvero Energia Elettrica, Impianto Telecomunicazioni, Illuminazione Pubblica, Impianto Idrico e Gas Metano, sono presenti lungo via Golino sul lato nord ovest dell'ambito.

Discorso a parte va fatto per la rete di raccolta e smaltimento delle acque nere e meteoriche. Infatti tali reti son presenti a nord lungo via Pasteur ben aldisopra dell'ambito di intervento.

Reti di Progetto

Il PUA prevede la realizzazione delle seguenti reti di sottoservizi:

- Rete Energia Elettrica
- Rete Impianto telecomunicazione
- Impianto illuminazione Pubblica
- Impianto Idrico
- Impianto Gas Metano
- Rete smaltimento acque nere
- Rete di raccolta smistamento e riutilizzo delle acque meteoriche

Tutte saranno derivate dalle reti interrate esistenti su via Golino. Tranne la rete di smaltimento delle acque nere da convogliare invece su via Pasteur prevedendo un tratto di condotta in pressione a causa della differenza di quota esistente.

Per la rete dell'energia elettrica è prevista la realizzazione di una cabina di trasformazione ubicata nella parte nord dell'ambito in confine con via Golino e nelle immediate vicinanze dell'edificio commerciale.

L'impianto di illuminazione pubblica comprende sia la rifazione del tratto esistente lungo via Golino, che il nuovo impianto a servizio delle aree vincolate all'uso pubblico poste all'interno dell'ambito di trasformazione.

Il progetto fa riferimento alle specifiche tecniche del Coordinamento Strade Giardini e arredo urbano, del Coordinamento mobilità e Traffico e degli enti gestori.

Il quadro economico dei lavori per le opere di urbanizzazione (recupero del Forte) (TAV.14) risulta con importo di € 2.365.529,49+385.763,11=**2.751.292,60** ≥ € 544.000,00 (importo massimo scomputabile).

OPERA PUBBLICA

Contestualmente al PUA è stato presentato il progetto delle Opere Pubbliche extra ambito così come previsto all'art. 6, comma 6.2 dell'Accordo di Pianificazione.

Tale progetto prevede la realizzazione di una serie di interventi viabilistici tutti esterni al comparto di PUA ed in particolare:

- La realizzazione di una rotonda viabilistica tra via Pasteur e la SS 12;
- La realizzazione di quattro corsie sulla SS12 nel tratto che va dalla rotatoria con via Pasteur fino alla corsia di ingresso uscita della tangenziale in direzione nord;
- La riconfigurazione dell'intersezione tra la SS 12 e la corsia di ingresso e uscita della tangenziale in direzione nord;
- La riconfigurazione dell'intersezione tra la SS 12 e la corsia di uscita della tangenziale provenienza Milano;
- La realizzazione di una rotonda viabilistica tra la SS 12 e lo svincolo della tangenziale direzione Vicenza.

L'importo stimato per la realizzazione di tali interventi è di 1.145.136,08 euro al lordo di competenze tecniche, espropri, lavori in economia imprevisi ed altro, come si evince dall'elaborato OP 09, titolato Capitolato e preventivo sommario di spesa.

PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEL PUA CON OPERA PUBBLICA

La procedura di approvazione del presente PUA è così programmata:

- ✕ adozione del PUA e contestuale approvazione del Progetto Preliminare delle Opere Pubbliche;
- ✕ approvazione del PUA;

- ✕ stipula della convenzione e sostituzione della polizza fideiussoria prestata dalla precedente ditta sottoscrittrice dell'Accordo. In convenzione è stabilito che il rilascio del Certificato di Agibilità del fabbricato commerciale è subordinato al collaudo dell'Opera Pubblica;
- ✕ parallelamente viene svolto l'iter di approvazione del Progetto Definitivo dell'Opera Pubblica, l'approvazione del progetto definitivo avviene con contestuale adozione della variante al PI per quanto attiene la conformità urbanistica dell'opera pubblica. Vi è inoltre la contestuale apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità;
- ✕ avvio del procedimento di esproprio, art. 11, DPR n. 327/2001;

SCHEMA SINOTTICO DEI DATI RILEVANTI

Localizzazione dell'intervento	Borgo Roma		
ST	mq	44,255	
SUL – USO U2 Commerciale	mq	10.000	
SUL totale di progetto	mq	10.000	
Abitanti insediabili	n	-	
Tipologie costruttive	Edificio Commerciale		
Città pubblica	mq	29.947	
Tipologie aree per servizi			
Strade/marciapiedi	mq	690	
Verde	mq	15.447	
Parcheggi P2	mq	14.001 di cui 13.905 mq in superficie e 96 mq in struttura	
Sedime, Forte Tomba	mq	595	
Preventivo sommario di spesa per OO.UU.	€.	2.751...292,60	
Opera perequativa			
Contributo di sostenibilità	€.	1.170.000,00	
Preventivo sommario di spesa	€.	1.145.136,08	

PARERE

Tutto ciò premesso e considerato, si esprime parere favorevole e di conformità alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti del PUA, composti dai seguenti elaborati:

PUA

B1	TAV 1a	Estratto del Piano degli Interventi	27 maggio 2015
B2	TAV 2a	Schematizzazione dei vincoli gravanti sull'area Planimetria dello stato di fatto	27 maggio 2015



B3	TAV 3.1a	Estratto Catastale Elenco dei mappali interessati dal PUA Planimetria dello stato di fatto	27 maggio 2015
B4	TAV 3.2	Flessibilità del PI variazione dell'ambito	27 maggio 2015
B5	TAV 4.1a	Cartografia dello stato di fatto	27 maggio 2015
B6	TAV 4.2.1a	Sezioni stato di fatto	27 maggio 2015
B7	TAV 4.2.2a	Sezioni stato di fatto	27 maggio 2015
B8	TAV 5.1	Planimetria delle infrastrutture di reti esistenti e di progetto Energia Elettrica	27 maggio 2015
B9	TAV 5.2	Planimetria delle infrastrutture di reti esistenti e di progetto Telecomunicazioni e telefono – TLC	27 maggio 2015
B10	TAV 5.3	Planimetria delle infrastrutture di reti esistenti e di progetto Rete di distribuzione GAS	27 maggio 2015
B11	TAV 5.4a	Planimetria delle infrastrutture di reti esistenti e di progetto Rete di distribuzione IDRICA	29 settembre 2015
B12	TAV 5.5	Planimetria delle infrastrutture di reti esistenti e di progetto Illuminazione pubblica (OU) Opere di Urbanizzazione	27 maggio 2015
B13	TAV 5.7a	Infrastrutture a rete FOGRATURA ACQUE NERE	29 settembre 2015
B14	TAV 5.8.1c	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE DI RETI DI PROGETTO: smaltimento acque meteoriche di parcheggi e aree di manovra con vasche di raccolta prima pioggia	29 settembre 2015
B15	TAV 5.8.2b	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE DI RETI DI PROGETTO: impianti di irrigazione con vasche di raccolta acque meteoriche	29 settembre 2015
B16	TAV 5.9.1	Inquadramento urbanistico e vincoli sull'area	27 maggio 2015
B17	TAV 5.9.2	Evoluzione storica	27 maggio 2015
B18	TAV 5.9.3	Rilievo area	27 maggio 2015
B19	TAV 5.9.4	Rilievo del ridotto	27 maggio 2015
B20	TAV 5.9.5	Rilievo delle trasformazioni	27 maggio 2015
B21	TAV 5.9.6	Fotopiani dei prospetti	27 maggio 2015
B22	TAV 5.9.7	Analisi del degrado Progetti conservativi e di restauro	27 maggio 2015
B23	TAV 5.9.8	Ipotesi del progetto viabilistico dell'area	27 maggio 2015
B24	5.9.9	Resti archeologici del Forte e sistemazione degli spazi esterni	27 maggio 2015
B25	TAV 5.9.10	Proposta recupero funzionale	27 maggio 2015
B26	TAV 5.9.11	Relazione tecnica di progetto	27 maggio 2015
B27	TAV 6a	Analisi GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA, IDROGEOLOGICA	27 maggio 2015
B28	TAV 6.1	Valutazione di compatibilità idraulica	27 maggio 2015
B29	TAV 7.1.1	Progetto planivolumetrico – identificazione aree	29 settembre 2015
B30	TAV 7.1.2	Progetto planivolumetrico generale	29 settembre 2015
B31	TAV 7.2.1a	Sezioni di progetto	27 maggio 2015



B32	TAV 7.2.2a	Sezioni di progetto	27 maggio 2015
B33	TAV 7.3a	Edificazione in relazione ai vincoli	27 maggio 2015
B34	TAV 7.4.1	Opere di urbanizzazione Planimetria e dettagli Parcheggi Viabilità Recinzioni	29 settembre 2015
B35	TAV 7.4.2	Opere di urbanizzazione Planimetria e dettagli Verde	29 settembre 2015
B36	TAV 7.5	Elaborato per istanza riduzione area boscata	27 maggio 2015
B37	TAV 7.6.1	Opere in fascia di rispetto autostrade inquadramento area di intervento planimetria di progetto – sottopasso	29 settembre 2015
B38	TAV 7.6.2	Opere in fascia di rispetto autostrade sottopasso sezioni e particolari	29 settembre 2015
B39	TAV 8b	Aree da vincolare	29 settembre 2015
B40	TAV 9.1b	Relazione illustrativa generale	29 settembre 2015
B41	TAV 9.2	Relazione illustrativa sottoservizi	27 maggio 2015
B42	TAV 9.3a	Relazione tecnica Allacciamento rete fognaria	29 settembre 2015
B43	TAV 9.4a	Progetto opere di urbanizzazione smaltimento acque meteoriche raccolta e riutilizzo acque meteoriche Relazione tecnica	29 settembre 2015
B44	TAV 10b	Norme tecniche di attuazione NTA	29 settembre 2015
B45	TAV 11	Monografia caposaldo	27 maggio 2015
B46	TAV 12b	Piano della mitigazione ambientale	29 settembre 2015
B47	TAV 13b	Schema convenzione	29 settembre 2015
B48	TAV 14b	Capitolato e preventivo sommario di spesa	29 settembre 2015
B49	TAV 14.1	Opere di urbanizzazione secondarie Capitolato e preventivo sommario di spesa	29 settembre 2015
B50	TAV 15	Screening VINCA	27 maggio 2015

PROGETTO PRELIMINARE OPERA PUBBLICA

OP01	OPERE STRADALI Planimetrie dello stato di fatto	27 maggio 2015
OP02	OPERE STRADALI Planimetria di progetto	29 settembre 2015
OP03	OPERE STRADALI Planimetrie di raffronto Particolari	29 settembre 2015
OP04	OPERE STRADALI Planimetrie di progetto Particolari	29 settembre 2015
OP05a	Aree esterne al comparto da espropriare Opere stradali	27 maggio 2015
OP05.1	Aree esterne al comparto da espropriare PARTICELLARE	27 maggio 2015
OP06	Planimetria delle infrastrutture di reti esistenti e di progetto Illuminazione pubblica (OP)	29 settembre 2015

	Opera Pubblica di Contributo di Sostenibilità	
OP07.1 b	OPERE STRADALI Impianto di irrigazione	29 settembre 2015
OP07.2 b	OPERE STRADALI Progetto smaltimento acque meteoriche con pozzi perdenti	29 settembre 2015
OP07.3 b	OPERE STRADALI Progetto smaltimento acque meteoriche con pozzi perdenti	29 settembre 2015
OP08.1	OPERE STRADALI Relazione opere stradali	29 settembre 2015
OP08.2	Relazione - illuminazione pubblica	27 maggio 2015
OP08.3a	OPERE STRADALI Smaltimento acque meteoriche irrigazione verde in aree pubbliche	29 settembre 2015
OP09b	Capitolato e preventivo sommario di spesa	29 settembre 2015
OP10	Opere stradali Cronoprogramma	29 settembre 2015
OP1.6	Opere stradali Studio di impatto viabilistico	27 maggio 2015

Con le seguenti prescrizioni:

- Occorre riportare nelle NTA del PUA, all'art. 7 rispettivamente nella sezione " Realizzazione delle OPERE DI URBANIZZAZIONE e servizi – OU" il seguente comma:
si prescrive la realizzazione del filare alberato lungo il lato est a confine con il lotto privato e per tutta la lunghezza dello stesso così come graficamente riportato all'interno della tavola 07.1.2.
nella sezione "Realizzazione dell'INTERVENTO PRIVATO", il seguente comma:
il progetto edilizio deve ricomprendere anche la realizzazione del passaggio pedonale posto a ridosso della rotatoria viabilistica di intersezione tra via Golino e via Fleming, così come riportato all'interno della tavola 07,4,1 chiarendo che tale collegamento è da considerarsi privato e non opera di urbanizzazione.

Per quanto attiene il progetto di Opera Pubblica:

La previsione di realizzare eventuali opere fisse nella fascia di rispetto dei 4,0 m dai manufatti irrigui consorziali, interrati e/o in superficie, puntualmente indicati nel progetto definitivo, dovrà essere preventivamente autorizzata con idonea Concessione consorziale.

Al fine di adeguare compiutamente la documentazione di piano, i rilievi di cui sopra, verranno riportati rispettivamente nella delibera di adozione e successivamente in quella di approvazione, le integrazioni puntuali da farsi agli elaborati dopo l'approvazione del PUA medesimo, mentre per quanto riguarda l'Opera Pubblica nel Progetto Definitivo.

Si sottopone alla Giunta per l'Adozione

Data 13 ottobre 2015

Il tecnico istruttore
Arch. Raffaele Pianura

Il Responsabile del Procedimento
Dott.ssa Sonia Braggio

Il Dirigente del Coordinamento
Pianificazione
Arch. Mauro Grison