

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 78

Seduta del giorno 19 Marzo 2015

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
CORSI P. I. ENRICO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
BENETTI SIG. ALBERTO
LELLA SIG. ANTONIO

ASSENTI

CASALI AVV. STEFANO
MARCHI DOTT. FRANCESCO
LESO SIG.RA ANNA

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
TOSI SIG. FLAVIO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' BORGO MILANO SITO IN VIA SCARABELLO - DON STURZO, ATO 3, DENOMINATO "719055 - VIA SCARABELLO" - SCHEDA NORMA N. 55. RICHIEDENTE: SIG. GIANFRANCO ZANINI. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 L.R. N. 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 delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011;
- in data 28/01/2014 è stato sottoscritto in forma pubblica l'accordo di pianificazione, ex art. 6 L.R. n. 11/2004, relativo alla scheda norma n. 55 - 2° Bando, con atto del notaio dott. Laura Curzel, in Verona, rep. n. 41.851 Raccolta n. 12.241, registrato a Verona con n. 2301 in data 12/02/2014 e trascritto a Verona con n. 4327 in data 14/02/2014;
- in data 01/09/2014 protocollo n. 233702 è stata presentata istanza di approvazione di progetto preliminare del PUA con richiesta di riduzione del 15% della SUL che passa da mq. 950 a mq. 807.50. Le valutazioni preliminari e la validazione dirigenziale inerente la variazione massima del 15 % in riduzione delle previsioni della scheda norma è stata rilasciata dal Coordinamento Progettazione Urbanistica e Qualità Urbana il 30/09/2014 protocollo n. 263505, demandando alla successiva convenzione di PUA l'aggiornamento del valore del contributo di sostenibilità;
- in data 04/11/2014 P.G. 302994 è stata presentata dalla ditta l'istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "719055 - Via Scarabello", per la trasformazione dell'ambito regolato dalla scheda norma 55 - 2° bando, localizzato nella Circoscrizione 3^a del Comune di Verona, in località Borgo Milano, zona Stadio con accesso da Via Scarabello e Via Don Sturzo. Dal controllo preliminare della documentazione depositata non sono state rilevate carenze sostanziali o elaborati inadeguati, tali da comportarne l'improcedibilità;
- in data 12/11/2014 PG. n. 313561 è stata notificata al progettista, referente su nomina dalla ditta, la comunicazione di avvio del procedimento; ai sensi dell'art. 20, comma 1 della L.R. n. 11/2004 il PUA deve essere adottato dalla Giunta entro il termine di settantacinque giorni o restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- l'ambito di intervento del PUA risulta conforme a quanto definito in sede di accordo definitivo di pianificazione, allineando - ai sensi delle NTO, art. 4 e del Regolamento Edilizio Comunale, art. 13, 2° comma - il perimetro al mappale catastale Fg. 251 mp. 123 di proprietà della Ditta e Fg. 251 mp. 44, 394, 395 di proprietà del Comune di Verona. La proprietà della Ditta si identifica con la ST della scheda norma allo stato attuale incolta e utilizzata come deposito di materiale edile; la proprietà comunale è destinata a viabilità di quartiere ed a destinazione servizi (Verde ed Attrezzature Pubbliche o di Uso Pubblico Artt. 121-122-123-124), di cui una parte è in concessione al gruppo A.N.A. Gruppo Alpini, una parte tenuta a prato in gestione all'Amia ed una minima parte in concessione al privato confinante.

Per le aree di proprietà comunale il PUA prevede la riqualificazione con sistemazione a verde attrezzato con alberature, arredo urbano e percorso pedonale; la riqualificazione della viabilità di via Scarabello fino a comprendere l'apertura dell'innesto con via Don Sturzo, nonché la sistemazione dell'area antistante il complesso scolastico.

Tali opere di urbanizzazione a carico della ditta ed in particolare collegate alla riqualificazione viabilistica, si estendono anche nella proprietà comunale extra ambito.

La soluzione progettuale della riqualificazione delle aree verdi comunali comprende anche la porzione attualmente in concessione al privato confinante.

Il progetto del PUA tiene altresì conto della previsione del collegamento ciclopeditone, a est dell'ambito, che si estende in continuità con il PUA 719067, di Via Pascoli, Via Pirandello - relativo alla scheda norma n. 67.

Nell'area di proprietà della Ditta il PUA delimita un'area di cessione a verde che, seppur minima (VS = 59 mq.), consente il mantenimento di parte delle alberature esistenti e completa la riqualificazione delle aree pubbliche adiacenti.

La potenzialità edificatoria di complessivi mq. 807.50 di SUL è suddivisa in due lotti:

- Lotto n. 1 con una superficie fondiaria di 1.685 mq. e una potenzialità edificatoria di SUL 555,5 mq.; destinata ad un edificio mono familiare a destinazione residenziale con accesso da via Don Sturzo e l'individuazione di una fascia a Verde di Mitigazione (VM) di 386 mq.;
- Lotto n. 2 con una superficie fondiaria di 1.183 mq. e sul quale è prevista una potenzialità edificatoria di SUL 252 mq. per l'ampliamento dell'edificio esistente con accesso da via Don Sturzo;
- in data 13/11/2014 (PG. 314255) è stata indetta e convocata la conferenza di servizi per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento amministrativo in oggetto che si è tenuta il 27-11-2014, al fine di acquisire i pareri utili all'espletamento dell'attività amministrativa;
- in tale sede, a seguito di specifiche richieste da parte degli uffici coinvolti, l'iter di adozione è stato sospeso al fine di permettere al richiedente di integrare gli elaborati in conformità ai pareri favorevoli con prescrizioni espressi (per approfondimenti si rinvia al parere istruttorio ivi allegato SUB A);
- la sospensione del procedimento amministrativo è stata comunicata alla ditta con nota in data 17/12/2014 (PG.352247), corredata di specifiche indicazioni di modifica e/o integrazione e dei pareri espressi ed agli atti;
- le modifiche e gli aggiornamenti richiesti sono stati depositati dalla Ditta in data 24/12/2014 (P.G. 360927) e, limitatamente alla soluzione progettuale viabilistica, con un supplemento di parere favorevole rispettivamente da parte di:
 - o Mobilità e Traffico P.G. 2015/9615 del 13/01/2015;
 - o Strade P.G. 19827 del 21/01/2015;
- sulla base di una relazione del Coordinamento Patrimonio, la Giunta Comunale con propria decisione del 22/12/2014 repertorio 2540/2014, si è espressa favorevolmente all'accoglimento dello stralcio dell'area pubblica attualmente in concessione al privato e ricompresa nell'ambito del PUA con destinazione a servizi;
- a seguito della decisione soprarichiamata, la valutazione dello stralcio dell'area è stata verificata dai progettisti ai sensi dell'art. 4 delle NTO del PI come riportato nell'elaborato "TAVOLA UNICA" pervenuto in data 28.01.2015 PG.29327, demandando in sede di approvazione del PUA il compiuto aggiornamento degli elaborati grafici. L'aggiornamento catastale dell'ambito di PUA dovrà essere conseguentemente aggiornato entro i termini di approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione;
- i termini del procedimento sono pertanto ripresi dopo 62 gg. di sospensione ed il termine per l'adozione o la restituzione da parte della Giunta scade il giorno **20/03/2015**;

Considerato che:

- il contesto urbano in cui si inserisce l'intervento risulta dotato delle infrastrutture principali, la soluzione progettuale di PUA per le aree di proprietà pubblica ha sviluppato una attenta riqualificazione mirando a coniugare una proposta che contemperi la percorribilità pedonale con la viabilità carrabile e la possibilità di sosta e riqualifichi la fruibilità delle aree verdi presenti in ambito, corredandole con una cessione di area che, seppur non rilevante (59 mq.), consente il mantenimento di alcune alberature esistenti;

- per la restante dotazione minima a standard dovuta, 331 mq (mq 390 - mq 59), è proposta la monetizzazione per un importo complessivo di 50.667 €, comprensivo del valore delle aree e delle opere mancate;
- per le opere di urbanizzazione in ambito ed extra ambito del PUA da realizzarsi come prescrizioni della stessa è stato redatto un Capitolato e Preventivo Sommario di spesa (TAV. 14) che prevede un importo pari ad Euro 117.741,09 (viabilità e parcheggi, verde e arredo urbano, segnaletica).

La proposta di PUA sottopone ad accoglimento la richiesta di riconoscere il valore delle monetizzazioni sopra calcolato (€ 50.667) come quota parte del maggiore valore delle opere di urbanizzazione di riqualificazione stimato dal preventivo sommario delle stesse (€ 117.741,09), in quanto si configurano come opere della stessa tipologia (opere di urbanizzazione per aree verdi, parcheggio pubblico, viabilità).

Nel merito, si ritiene di poter accogliere la stessa limitatamente al valore delle opere (24.187 €) condividendo la motivazione che riguardano opere della stessa tipologia di quelle che si andranno a realizzare; mentre non si ritiene di accogliere la monetizzazione delle aree (26.480 €) per le quali si conferma la monetizzazione da corrispondere in sede di stipula.

Il valore complessivo dello standard dovuto (€ 50.667), in parte da realizzare ed in parte da monetizzare, è superiore al valore degli oneri di urbanizzazione derivante dall'applicazione dei parametri tabellari edilizi e pari a € 36.151,50, che sarà oggetto di scomputo in sede di rilascio del permesso a costruire;

Rilevato che:

- rispetto alla SUL di scheda norma pari a mq. 950, l'Accordo stipulato all'art. 4 e all'art. 7 indica in € 76.000 il contributo per il finanziamento di opere pubbliche previste dal P.I. la cui progettazione e realizzazione saranno a cura dell'Amministrazione Comunale. A seguito dell'istanza di parere preliminare al PUA, è stata valutata validabile la riduzione della SUL che prevede la rimodulazione del contributo di sostenibilità, in sede di perfezionamento della convenzione del PUA in atto pubblico, per un importo di € 64.600 (dato da: SUL 807,50 mq. x 80 €/mq.), ridefinendo gli importi delle singole rate;
- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A – predisposto dal competente Progettazione Urbanistica e Qualità Urbana - il PUA "719055 Via Scarabello", a fronte del parere favorevole con prescrizioni risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- la Ditta ha presentato, a firma di tecnico abilitato, dichiarazione di non assoggettabilità a V.Inc.A. ed il competente Coordinamento Ambiente non ha espresso rilievi a riguardo;
- con riferimento alla Direttiva 2001/42/CE e al D.Lgs. 152/2006 che dispongono che tutti i processi pianificatori siano accompagnati dalla procedura di VAS - vista la deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 del 03.10.2013 di presa d'atto del parere n. 73 del 02.07.2013 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" - per il PUA in esame va altresì redatto il *Rapporto Ambientale Preliminare* per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS adeguandolo, qualora necessario, ai contenuti del PUA adottato.

Si dà atto che la verifica prenderà avvio successivamente 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, sarà cura della ditta richiedente il PUA trasmettere tutta la documentazione alla competente struttura regionale, dandone contestuale comunicazione al Comune;

- la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, costituiscono presupposto per l'approvazione del PUA;

Visti:

- la determinazione dirigenziale n. 6297 del 26/11/2014 a firma dell'arch. Paolo Boninsegna e dell'arch. Mauro Grison, con cui i dirigenti dei Coordinamenti Progettazione Urbanistica Qualità Urbana e Pianificazione Territoriale, nominano l'arch. Paola Prospero quale responsabile del procedimento in oggetto;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 96/1978 e ss.mm.ii.;
- che il Consiglio di Circoscrizione 3^a ha espresso PARERE FAVOREVOLE nella seduta del 15/12/2014 (Prot. 351458 del 16/12/2014), sul progetto esaminato nella prima Conferenza di Servizi del 27/11/2014;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A;
- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
- la Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11 e ss.mm.ii.;
- il vigente Statuto Comunale;
- la deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717/2013 in materia di VAS;

Preso atto dei pareri formulati sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.L.vo 18 agosto 2000, n. 267, e precisamente:

- che in data 10/03/2015 il Dirigente Direzione Progettazione Urbanistica e Qualità Urbana proponente il provvedimento, e il Dirigente Unità Organizzativa Amministrativo Urbanistica Peep hanno 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 DIREZIONE
PROGETTAZIONE URBANISTICA
E QUALITÀ URBANA

f.to arch. Paolo Boninsegna

IL DIRIGENTE UNITÀ ORGANIZZATIVA
AMMINISTRATIVO URBANISTICA PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 11/03/2015 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 decreto legislativo n. 267, del 18.08.2000, si attesta la regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto".

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

f.to dott. Marco Borghesi

Tutto ciò premesso;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica;

Udito il relatore, Sindaco, in sostituzione dell'Assessore competente e ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

A voti unanimi;

DELIBERA

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) 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 (allegato sub A), il Piano Urbanistico Attuativo denominato "719055 – Via Scarabello" – Scheda norma n. 55 – 2° bando, così come costituito dai seguenti allegati, depositati dalla Ditta in data 04/11/2014 (PG. 302994) e successivamente integrati in data 24/12/2014 (PG. 360927) e 28/01/2015 (PG. 29327):

NR	Tavola	TITOLO/DESCRIZIONE	Data
1	TAV 1	ESTRATTO DEL P.I.	24/12/2014
2	TAV 2	VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	24/12/2014
3	TAV 3	PLANIMETRIA CATASTALE	24/12/2014
4	TAV 4	CARTOGRAFIA DELLO STATO DI FATTO	24/12/2014
5	TAV 5	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETI ESISTENTI	04/11/2014
6	TAV 6a	ANALISI DELLA COMPATIBILITA' IDRAULICA, GEOMORFOLOGICA ED IDROGEOLOGICA	24/12/2014
7	TAV 6b	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	24/12/2014
8	TAV 7a	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO	24/12/2014
9	TAV 7b	SEZIONI	24/12/2014
10	TAV 8	INDIVIDUAZIONE AREE DA CEDERE O DA VINCOLARE	24/12/2014
11	TAV 9a	PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE	24/12/2014
12	TAV 9b	PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO	24/12/2014
13	TAV 9c	PLANIMETRIA RETE ACQUE METEORICHE	24/12/2014
14	TAV 9d	PLANIMETRIA RETE GAS	24/12/2014
15	TAV 9e	PLANIMETRIA RETE ENERGIA ELETTRICA	24/12/2014
16	TAV 9f	PLANIMETRIA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	24/12/2014
17	TAV 9g	PLANIMETRIA IMPIANTO DI IRRIGAZIONE	24/12/2014
18	TAV 10a	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	24/12/2014
19	TAV 10b	RELAZIONE ILLUSTRATIVA NUOVA VIABILITA'	24/12/2014
20	TAV 11	NORME DI ATTUAZIONE	24/12/2014
21	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	24/12/2014
22	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	24/12/2014
23	TAV 14	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	24/12/2014
24	TAV 15	SCREENING VINCA	04/11/2014
25	TAV UNICA	VERIFICA APPLICAZIONE ART.4 NTO PI (Stralcio area in concessione al privato)	28/01/2015

con le seguenti PRESCRIZIONI:

- l'aggiornamento del contenuto degli elaborati relativamente a quanto valutato in merito alla monetizzazione delle opere e delle aree a standard;

- in sede di collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà essere allegato il frazionamento della porzione stralciata relativa all'area in concessione al privato confinante e di cui si prende atto;
 - in sede di perfezionamento della convenzione in atto pubblico il Contributo di Sostenibilità sarà rimodulato per un importo di € 64.600 (dato da: SUL 807,50 mq x 80 €/mq) e ridefinendo gli importi delle singole rate;
- 3) di stabilire che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22 comma 3, lett. b del DPR 380/2001, rispondenti ai criteri di cui all'art. 15 del Regolamento Edilizio e, pertanto, il PUA non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;
- 4) 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;
- 5) di comunicare il presente provvedimento alla ditta richiedente, la quale dovrà provvedere all'attivazione delle procedure di VAS - Valutazione Ambientale Strategica così come indicato nel parere della Commissione Regionale VAS n. 73 del 2 luglio 2013, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 in data 3 ottobre 2013.

Il Dirigente Responsabile Direzione Progettazione Urbanistica e Qualità Urbana proponente provvederà all'esecuzione.

La Segreteria Generale è invitata 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 31 MAR. 2015 al n. 2920

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 13 MAR. 2015

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta



**Comune
di Verona**

Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana

PUA N.719055 denominato " Via Scarabello "
Tipo di PUA : Accordo di Pianificazione
Scheda Norma n.55

Istanza del 04/11/2014
P.G. 302994

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI ADOZIONE DEL PUA DENOMINATO "719055 – VIA SCARABELLO"

AMBITO DI TRASFORMAZIONE oggetto di **ACCORDO DI PIANIFICAZIONE** di cui alla Scheda Norma n. 55, 2° bando, **CIRCOSCRIZIONE 3^**, **ATO 3** del **PI** e **Repertorio Normativo - Sez. 1, Nr. progr. 30 Nr. Rep. 55**, consistente in un intervento di tipo residenziale da attuarsi mediante PUA.

ISTANZA DI PUA: presentata in data 04/11/2014 P.G. 302994

DENOMINAZIONE PUA: "719055 - Via Scarabello "

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE: del 28/01/2014 Atto Notaio Dott. Laura Curzel, Rep. n. 41.851 Raccolta n. 12.241. Registrato a Verona con Num. 2301 in data 12/02/2014 e Trascritto a Verona con Num. 4327 in data 14/02/2014.

PROPONENTE: Sig. Gianfranco Zanini

LOCALITÀ: via Scarabello - via Don Sturzo - Zona Stadio - Borgo Milano

ATO: 3

CIRCOSCRIZIONE: 3^

AVVIO DEL PROCEDIMENTO: in data 12/11/2014 PG. n. 313561

SOSPENSIONE DEL PROCEDIMENTO: in data 27/11/2014 in Conferenza dei Servizi
I termini hanno ripreso a decorrere dal 28/01/2015, data della Valutazione favorevole delle integrazioni; la durata della sospensione ammonta pertanto a 62 gg.

TERMINI PER L'ADOZIONE: 20/03/2015 (75 + 62 gg.)

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: Arch. Paola Prospero

TECNICO ISTRUTTORE: Arch. Cinzia Righetti

RUP - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (STAZIONE APPALTANTE): in attesa di nomina

PROGETTISTA : Arch. Alfonso Bonetti

REFERENTE COMUNICAZIONI: Arch. Alfonso Bonetti



PREMESSE – ITER AMMINISTRATIVO

- Con deliberazione della Giunta Comunale n. 284 del 11/09/2013 è stato approvato lo schema definitivo dell'accordo di pianificazione, ex art. 6 L.R. 11/2004, relativo alla Scheda Norma 55 – 2° Bando, da attuarsi mediante PUA – Piano Urbanistico Attuativo.
- L'accordo di pianificazione è stato stipulato in data 28/01/2014, Rep. n. 41.851 Raccolta n. 12.241, dal Notaio Laura Curziel registrato a Verona con Num. 2301 in data 12/02/2014 e Trascritto a Verona con Num. 4327 in data 14/02/2014.
- In data 01/09/2014 protocollo n. 233702 è stata presentata Istanza di Approvazione di Progetto Preliminare del PUA con richiesta di riduzione del 15% della SUL.

Le valutazioni preliminari e la Validazione Dirigenziale inerente alla variazione massima del 15 % in riduzione delle previsioni della Scheda Norma è stato rilasciata dal Coordinamento Progettazione Urbanistica e Qualità Urbana il 30/09/2014 protocollo n. 263505, demandando alla successiva convenzione di PUA l'aggiornamento del valore del contributo di sostenibilità.

- In data 04/11/2014 con P.G. 302994, in conformità alla Validazione sopraccitata, è stata depositata presso gli uffici del Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana l'istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo relativo alla scheda norma 55/2° bando, denominato "719055- Via Scarabello". Dal controllo preliminare della documentazione non sono state rilevate carenze sostanziali o elaborati inadeguati, tali da comportare l'interruzione del procedimento.
- Con nota del 12/11/2014 (PG. 313561) è stato comunicato alla Ditta - tramite pec al tecnico Arch. Alfonso Bonetti, referente per le comunicazioni - l'avvio del procedimento, i cui termini iniziano a decorrere dalla data di deposito dell'istanza.
- In data 13/11/2014 (PG. 314255) è stata indetta e convocata la 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 27/11/2014 si è tenuta la Conferenza di servizi e in tale sede, a seguito di specifiche richieste da parte degli uffici coinvolti, l'iter è stato sospeso al fine di permettere al richiedente di integrare gli elaborati in conformità ai pareri favorevoli con direttive e prescrizioni espressi da:
 - Coord. Progettazione Urbanistica Qualità Urbana
 - 3^a Circoscrizione
 - Coord. Ambiente
 - Coord. Mobilità e Traffico
 - Coord. Strade - Servizio Giardini e Arredo urbano
 - Coord. Patrimonio
 - Coord. Edilizia Privata SUEP
 - Consorzio di Bonifica Veronese
 - Telecom Italia Spa
 - Acque Veronesi
 - AGSM
 - AMIA

come da verbale corredato dai pareri scritti pervenuti e in atti, trasmessi ai convocati.

In tale sede è stata segnalata da parte del Coordinamento Patrimonio l'opportunità di vendita di una minima parte di area pubblica, attualmente in concessione al privato confinante, inserita in Scheda Norma come prescrizione di riqualificazione.

- Il Consiglio di Circoscrizione 3^a ha espresso **PARERE FAVOREVOLE** nella seduta del 15/12/2014 (Prot. 351458 del 16/12/2014), sul progetto esaminato nella prima Conferenza di servizi del 27/11/2014.
- Con nota in data 17/12/2014 (PG.352247) conformemente a quanto emerso in conferenza di servizi, è stata comunicata alla ditta la sospensione del procedimento amministrativo in oggetto, corredata di specifiche indicazioni e richieste di modifica e/o integrazione degli elaborati.
- Sulla base di una relazione del Coordinamento Patrimonio, la Giunta Comunale con propria decisione del 22/12/2014 repertorio 2540/2014, si esprimeva favorevolmente all'accoglimento della proposta di stralcio dalla Scheda Norma dell'area pubblica attualmente in concessione al privato e ricompresa nell'ambito del PUA con destinazione a servizi.



- Contestualmente in data 24/12/2014 (PG. 360927) sono stati depositati dalla Ditta i nuovi elaborati per le sole parti aggiornate secondo le richieste emerse in sede di Conferenza di servizi del 27/11/2014 da parte dell'ufficio e dei Coordinamenti Mobilità e Traffico, Strade. L'esame della documentazione depositata la cui soluzione viabilistica ha necessitato di ulteriore conferma da parte dei competenti Coordinamenti Mobilità Traffico e Strade con note rispettivamente del 13/01/2015 protocollo 2015/9615 e del 21/01/2015 protocollo 19827, non ha portato a rilevare ulteriori carenze.
- A seguito della decisione di Giunta 2540/2014 soprarichiamata, la valutazione dello stralcio dell'area è stata verificata dai progettisti ai sensi dell'art.4 delle NTO del PI come riportato nel documento grafico pervenuto in data 28.01.2015 PG.29327. Tale elaborato è stato recepito nella documentazione del PUA (Tav. UNICA), demandando in sede di approvazione dello stesso il compiuto aggiornamento degli elaborati grafici.

1. VERIFICA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto di Piano risulta composto dai seguenti elaborati, costituenti la proposta di PUA corredata del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, come modificati e/o integrati secondo gli esiti della Conferenza di servizi istruttoria del 27/11/2014, depositati dalla Ditta in data 24/12/2014 (PG.360927) e in data 28.01.2015 PG.29327 ed esaminati con esito favorevole :

NR	Tavola	TITOLO/DESCRIZIONE	Data
1	TAV 1	ESTRATTO DEL P.I.	24/12/2014
2	TAV 2	VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	24/12/2014
3	TAV 3	PLANIMETRIA CATASTALE	24/12/2014
4	TAV 4	CARTOGRAFIA DELLO STATO DI FATTO	24/12/2014
5	TAV 5	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETI ESISTENTI	04/11/2014
6	TAV 6a	ANALISI DELLA COMPATIBILITA' IDRAULICA, GEOMORFOLOGICA ED IDROGEOLOGICA	24/12/2014
7	TAV 6b	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	24/12/2014
8	TAV 7a	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO	24/12/2014
9	TAV 7b	SEZIONI	24/12/2014
10	TAV 8	INDIVIDUAZIONE AREE DA CEDERE O DA VINCOLARE	24/12/2014
11	TAV 9a	PLANIMETRIA RETE ACQUE NERE	24/12/2014
12	TAV 9b	PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO	24/12/2014
13	TAV 9c	PLANIMETRIA RETE ACQUE METEORICHE	24/12/2014
14	TAV 9d	PLANIMETRIA RETE GAS	24/12/2014
15	TAV 9e	PLANIMETRIA RETE ENERGIA ELETTRICA	24/12/2014
16	TAV 9f	PLANIMETRIA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	24/12/2014
17	TAV 9g	PLANIMETRIA IMPIANTO DI IRRIGAZIONE	24/12/2014
18	TAV 10a	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	24/12/2014
19	TAV 10b	RELAZIONE ILLUSTRATIVA NUOVA VIABILITA'	24/12/2014
20	TAV 11	NORME DI ATTUAZIONE	24/12/2014
21	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	24/12/2014
22	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	24/12/2014
23	TAV 14	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	24/12/2014
24	TAV 15	SCREENING VINCA	04/11/2014
25	TAV UNICA	VERIFICA APPLICAZIONE ART.4 NTO PI (Stralcio area in concessione al privato)	28/01/2015



SCHEMA SINOTTICO DATI RILEVANTI DI PUA

Localizzazione dell'intervento	Via Scarabello Via Don Sturzo – Borgo Milano
ST (proprietà privata)	mq 1.927 (1.870 da S.N.)
SUL / USO Residenziale (U1)	mq 950 (scheda norma)
SUL (riduzione del 15% in applicazione dell'art 4 NTO del PI) *	mq 807,50 (validazione)
SUL totale di progetto	mq 807,50
Abitanti insediabili	nr 13
Tipologie costruttive	Edificio residenziale max 3 piani
Città pubblica:	
-cessioni VS	mq 59 (verde)
-Vincolo VM (VS)	mq 386
-riqualificazione aree verdi comunali	mq 1.978
-riqualificazione viabilità pubblica	mq 767
- P2 (opera)	n. 32 stalli
Preventivo sommario	
OO UU intra ed extra ambito	€ 117.741,09 (comprensivi di 3.000 € di oneri sicurezza)
OPERA PUBBLICA	NO (prevista la corresponsione del contributo di sostenibilità = 807,50 mq x 80 €/mq = 64.600 €)

* riduzione della SUL ai sensi dell'art 4 comma 1 lettera b) delle NTO del PI con Validazione dirigenziale preventiva del 30/09/2014 n.263505

Le richieste di modifiche e/o integrazioni formulate in sede di prima Conferenza dei Servizi del 27/11/2014 - trasmesse nella comunicazione di sospensione del procedimento in data 17/12/2014 (PG. 352247) contestualmente al verbale e ai pareri pervenuti – sono di seguito riassunte:

Sono state richieste precisazioni, modifiche, chiarimenti ed ulteriore documentazione (si veda nota della comunicazione e verbale della Conferenza di Servizi); in particolare è stato richiesto uno schema, diverso da quello proposto nell'istanza di PUA, per la nuova viabilità dell'ambito, da concordare con i Coordinamenti Strade e Mobilità e Traffico, e lo stralcio dell'area di proprietà comunale in concessione al privato nell'ambito PUA ai sensi dell'art.4 delle NTO – Criteri e limiti di flessibilità del P.I.

Le modifiche e gli aggiornamenti richiesti sono stati introdotti negli elaborati depositati dalla Ditta in data 24/12/2014 (P.G. 360927) e, limitatamente alla soluzione progettuale viabilistica, con un supplemento di parere favorevole rispettivamente da parte di:

- Mobilità e Traffico protocollo 2015/9615 del 13/01/2015: gli elaborati integrativi sono conformi alle indicazioni fornite dall'ufficio negli incontri successivi alla Conferenza dei Servizi ed il computo metrico estimativo afferente le opere di segnaletica stradale è congruo. Per quanto di competenza si esprime parere favorevole rammentando che l'eventuale cancello di accesso al lotto, ferma restando la distanza di almeno 12 m dall'intersezione di via Scarabello, dovrà essere arretrato al fine di consentire la sosta, fuori dalla carreggiata, di un veicolo in attesa di ingresso.

- Strade P.G. 19827 del 21/01/2015: con riferimento alla documentazione presentata ad integrazione a seguito della Conferenza dei Servizi esprime parere favorevole alla soluzione progettuale che ha accolto quanto richiesto.

A seguito della decisione di Giunta 2540/2014 soprarichiamata, la valutazione dello stralcio dell'area è stata verificata dai progettisti ai sensi dell'art.4 delle NTO del PI come riportato nell'elaborato "TAVOLA UNICA" pervenuto in data 28.01.2015 PG.29327, demandando in sede di approvazione del PUA il compiuto aggiornamento degli elaborati grafici.

Il presente PARERE TECNICO ISTRUTTORIO rileva infine che in data 09/02/2015 con protocollo n° 42075 è stato comunicato al Patrimonio la presa d'atto nel procedimento di approvazione del PUA della Decisione di Giunta Comunale, nella seduta del 22 dicembre 2014, Repertorio n°2540/2014 – "Patrimonio proposta di stralcio di area a Servizi sita in via Scarabello....".



In virtù di questo allo stesso Patrimonio è stato dato parere favorevole alla richiesta di acquisto presentata dalla Signora Albertini Albina della porzione di area di proprietà comunale, censita all'Agenzia del Territorio di Verona al Foglio 251 mappale 45/p. Entro i termini del successivo collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà essere perfezionato a carico dell'acquirente il frazionamento catastale della porzione di area interessata.

2. AMBITO DI INTERVENTO

Il perimetro dell'ambito di intervento del PUA ricomprende i mappali identificativi catastali riportati nell'accordo di pianificazione sottoscritto e più precisamente:

N°	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale
1	Gianfranco Zanini	251	123	1.927 mq
2	Comune di Verona	251	44	513 mq
3	Comune di Verona	251	394	675 mq
4	Comune di Verona	251	395	710 mq
TOTALE AMBITO				3.825 mq

di cui mq 1.927 di proprietà privata e mq 1.898 di proprietà comunale.

La superficie di ST riportata in Scheda Norma n°55, al netto delle superfici di proprietà comunale, è di 1.870 mq.

La Superficie reale dell'ambito di proprietà del richiedente è di 1.925 mq

La Superficie catastale del mappale di proprietà del richiedente è di 1.927 mq Tale dato costituisce il riferimento per il PUA

Con la Comunicazione della Decisione di Giunta del 22/12/2014 per lo stralcio dell'area di proprietà comunale in concessione al privato si richiedeva ai progettisti di verificare che lo stesso rientrasse nei limiti applicativi dell'art 4 delle NTO del PI – Criteri e limiti di flessibilità del PI.

In data 28/01/2015 protocollo n.29327 è stato presentato lo schema di verifica applicazione art. 4 delle NTO del PI. Con i seguenti dati:

Totale perimetro PUA da scheda norma = 267,3 ml

Totale perimetro PUA con stralcio dell'area pubblica in concessione = 282,80

Tale modifica pari a circa il 6% del perimetro, è da considerarsi – ai sensi delle NTO del PI (art. 4) e del Regolamento Edilizio Comunale (art. 13, 2° comma) – come non significativa, in quanto nei limiti del 10%.

Pertanto comporta l'esclusione dall'ambito del PUA dell'area pubblica a servizi sita in via Scarabello, in concessione al privato, censita all'Agenzia del Territorio di Verona al Foglio 251 mappale 45/p. come da Decisione di Giunta Comunale, nella seduta del 22 dicembre 2014.

L'aggiornamento catastale dell'ambito di PUA dovrà essere conseguentemente aggiornato entro i termini di approvazione del collaudo finale delle opere di urbanizzazione.

3. COERENZA CON LO SCHEMA PROGETTUALE DELLA SCHEDA NORMA E/O CON LO SCHEMA PROGETTUALE ALLEGATO ALL'ACCORDO

L'organizzazione urbanistica del progetto di PUA è stata elaborata e condivisa con gli uffici nella fase preliminare al deposito dell'istanza e comunque è stata presentata secondo le carature stabilite dalla Scheda Norma n.55 allegata all'accordo definitivo stipulato e oggetto di validazione.

A conferma delle specifiche indicazioni planimetriche della scheda norma, le aree pubbliche previste in concessione (VS) sono state individuate sul lato a sud dell'ambito tra la proprietà privata e il parcheggio della scuola primaria 'Vivaldi' per consentire un collegamento pedonale con via Don Sturzo e salvaguardare la piantumazione esistente.



L'insediamento è suddiviso in 2 lotti, destinati alla realizzazione di unità abitative con tipologia di casa unifamiliare nel lotto 1 e l'ampliamento dell'edificio esistente nel lotto 2.

Viste le caratteristiche insediative a bassa densità con edifici ad uso residenziale e la presenza in aree limitrofe di proprietà comunale già destinate a verde ed ad uso pubblico, l'approvazione del PUA autorizza l'individuazione di una fascia a Verde di Mitigazione (VM) sulle superfici a giardino interne al lotto 1, di proprietà privata, che concorreranno alla VS con vincolo registrato e trascritto a favore del Comune.

4. 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

Art.32 – Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica, aree a bassa trasformabilità.

Art.39 – Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica, fascia di ricarica degli acquiferi, fiume Adige ed altri corsi d'acqua pubblici, risorgive, laghetti, acque pubbliche in genere e vegetazione ripariale.

Art.43 – Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi – unità A;

TAVOLA 2.1 – Il Paesaggio

TUTELA DEL PAESAGGIO

(nessun riferimento)

TAVOLA 2.2 – Il Paesaggio

UNITÀ DI PAESAGGIO

(nessun riferimento)

TAVOLA 3.1 – La Rete Ecologica

AMBITI ED ELEMENTI DI INTERESSE NATURALISTICO ED AMBIENTALE

(nessun riferimento)

TAVOLA 3.2 – La Rete Ecologica

ZONIZZAZIONE DEGLI AMBITI DELLE RETE ECOLOGICA

(nessun riferimento)

TAVOLA 4/5 - Disciplina regolativa/operativa

Ambito disciplinato dalla SCHEDA NORMA N.55;

si segnala la contiguità: a nord con TCb2 - Tessuto con edificazione mista con Densità MEDIA da 2 a 4 piani; ad est Aree per verde pubblico, verde attrezzato e orti urbani (Art. 122 Lettera V); a sud Aree per la Sosta (Art. 122 Lettera P) e Aree per Istruzione (Art. 122 Lettera I); ad ovest la strada via Don Sturzo.

5. VALUTAZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

L'ambito è localizzato nella Circoscrizione 3^a del Comune di Verona, in località Borgo Milano – Zona Stadio, con accesso da Via Scarabello e Via Don Sturzo e in fregio ad una zona a prevalente destinazione residenziale caratterizzata da tipologia a palazzina a 3 piani.

Si tratta di un ambito costituito da una parte di proprietà del richiedente del PUA e identificata con la ST della scheda norma a tutt'oggi incolta e utilizzata come deposito di materiale edile; e una parte di proprietà comunale a destinazione Verde ed Attrezzature Pubbliche o di Uso Pubblico (Artt. 121-122-123-124).

Delle aree di proprietà comunale: una parte è in concessione al gruppo A.N.A. Gruppo Alpini, una parte è in concessione al privato Sig.ra Albertini, ed una parte in gestione all'Amia.

Il PUA prevede per l'area di proprietà comunale la riqualificazione con sistemazione a verde, arredo urbano e percorso pedonale; nonché la sistemazione della percorribilità carrabile di via Scarabello fino a comprendere l'innesto con via Don Sturzo, e la riqualificazione del parcheggio antistante il complesso scolastico.

Tali opere di urbanizzazione a carico della ditta si estendono anche nella proprietà comunale extra ambito.



La porzione da riqualificare a verde comprende anche la parte attualmente in concessione al privato confinante, per la quale con la Decisione di Giunta del 22/12/2014 n°2540/2014, è stato approvato lo stralcio.

Nell'area di proprietà della Ditta il PUA delimita un'area di cessione a verde che, seppur minima, completa la riqualificazione delle aree pubbliche e localizza la potenzialità edificatoria mediante la suddivisione in due lotti:

- Lotto n.1 con una Superficie fondiaria di 1.685 mq e una potenzialità edificatoria di SUL 555,5 mq; destinata ad un edificio mono familiare a destinazione residenziale con accesso da via Don Sturzo e l'individuazione di una fascia a Verde di Mitigazione (VM) di 386 mq.
- Lotto n.2 con una Superficie fondiaria di 1.183 mq e sul quale è prevista una potenzialità edificatoria di SUL 252 mq per l'ampliamento dell'edificio esistente con accesso da via Don Sturzo.

La nuova sistemazione della viabilità per via Scarabello proposta dal PUA e riformulata successivamente con le integrazioni a seguito della Conferenza dei Servizi e in accordo con gli uffici dei Coordinamenti Strade, Mobilità e Traffico ha ottenuto i pareri favorevoli dei suddetti Coordinamenti.

Il progetto del PUA tiene conto altresì della previsione di un collegamento ciclopeditone, a est dell'ambito, nell'area di proprietà comunale ed in continuità con il PUA 719067, Via Pascoli Via Pirandello - Scheda Norma n° 67.

6. VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie catastale pari a 1.927mq, con una Superficie Territoriale - ST da scheda norma di 1.870 mq.

La SUL con destinazione ad usi U1 - abitativi a seguito di validazione è pari a mq 807,50 e così suddivisa:

LOTTI	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
1	1.685	386	555,5
2	183	0	252,0
parti comuni	mq	-	-
	TOTALE mq 1.868	TOTALE mq 386	TOTALE mq 807,5

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

RIQUALIFICAZIONE STRADE E MARCIAPIEDI	(realizzate su aree di proprietà comunale)	767 mq
RIQUALIFICAZIONE AREE PARCHEGGIO via Scarabello	32 stalli x 13mq/cad.	416 mq
e parcheggio scuola primaria		
RIQUALIFICAZIONE VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	(realizzato su aree di proprietà comunale)	1.978 mq
VS aree private da cedere		59 mq

SF + Superfici per aree pubbliche (o di uso pubblico) = superficie catastale proprietà privata AMBITO PUA:
 $1.868 + 59 = 1.927 \text{ mq}$

7. VERIFICA STANDARD URBANISTICO E MONETIZZAZIONI

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

SUL per abitante teorico = 66,7;

numero abitanti teorici $(807,5/66,7) = 12,1 = n.13$

Standard complessivo minimo $(30 \text{ mq/ab}) * 13 = 390 \text{ mq}$

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a 80,75 mq (1 mq/10 mq SUL); mentre la restante parte di standard dovuto pari a 309,25 mq. è da destinare a verde/servizi.



Le dotazioni di servizi previste dal PUA risultano non assolvere lo standard complessivo.

Tuttavia data la qualità del contesto urbano in cui si inserisce l'intervento, con spazi a verde e a parcheggio esistenti, la riqualificazione operata per le aree verdi comunali limitrofe, la viabilità e le aree a parcheggio circostanti, la soluzione progettuale di PUA prevede e propone la cessione e sistemazione a verde di una porzione di area privata di 59 mq e la monetizzazione delle restanti dotazioni minime a standard dovute, cioè la monetizzazione per 331 mq (mq 390 - mq 59)

Calcolo del valore monetizzazione verde e parcheggio:

- monetizzazione parcheggio P2:

costo aree	costo opere
80,75mq x 80€/mq = 6.460 €	80,75mq x 64€/mq = 5.168 €
TOTALE 11.628 €	

- monetizzazione verde:

Superficie = 205,25 dato da 390 mq - 80,75 mq standard P2 - 59mq di cessione VS	
costo aree	costo opere
205,25 x 80€/mq = 20.020 €	205,25 x 76€/mq = 19.019 €
TOTALE 39.039 €	

Importo complessivo dovuto per le monetizzazioni è di 50.667 €, di cui 26.480 € per il costo delle aree non individuate e 24.187 € per il costo opere non realizzate.

Per le opere di urbanizzazione in ambito ed extra ambito del PUA tese a riqualificare il contesto della Scheda Norma 55/B2 e da realizzarsi come prescrizioni della stessa è stato redatto un Capitolato e Preventivo Sommario di spesa (TAV. 14) che prevede un importo pari a € 117.741,09 (viabilità e parcheggi, verde e arredo urbano, segnaletica).

La proposta di PUA sottopone ad accoglimento la richiesta di riconoscere il valore delle monetizzazioni sopra calcolato (€ 50.667) come quota parte del maggiore valore delle opere di urbanizzazione di riqualificazione stimato dal preventivo sommario delle stesse (€ 117.741,09), in quanto si configurano come opere della stessa tipologia (opere di urbanizzazione per aree verdi, parcheggio pubblico, viabilità).

In merito alla proposta di riconoscimento del valore delle monetizzazioni come quota parte del maggior valore delle opere di urbanizzazione di riqualificazione previste, si ritiene di poterla accogliere limitatamente al valore delle opere (24.187 €) condividendo la motivazione che sono opere della stessa tipologia di quelle che si andranno a realizzare; mentre non si ritiene di accogliere la monetizzazione delle aree (26.480 €) per le quali si conferma la monetizzazione da corrispondere in sede di stipula.

Il valore complessivo dello standard dovuto (€ 50.667), in parte realizzato ed in parte monetizzato, è superiore al valore degli oneri di urbanizzazione pari a € 36.151,50, derivante dall'applicazione dei parametri tabellari edilizi e che sarà oggetto di scomputo in sede di rilascio del permesso a costruire.

8. VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della ST o della superficie catastale, in questo caso coincidenti (mq ST * 50% = 1.927*50%= 963,5 mq), nel PUA è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	59 mq
VM	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria proprietà privata)	386 mq
VM	VERDE DI MITIGAZIONE (aree proprietà comunale) Come indicato al p.to 1 delle Direttive ed individuato graficamente con il retino nella Scheda Norma	690 mq 864 mq
TOTALE (> 963,5 mq)		1.999 mq

la



Sulla scorta delle prescrizioni riportate in scheda norma e delle considerazioni qualitative progettuali di cui al punto 7. che precede che vede considerata anche l'opera di riqualificazione delle aree pubbliche comprese nell'ambito della scheda norma, il progetto del PUA assolve alla quota di VS dovuta, conteggiando il verde di mitigazione VM, che concorre alla determinazione della VS.

La Superficie Permeabile Territoriale - SPT minima, richiesta dal PI alla Sezione 1 del Repertorio Normativo (progressivo n. 30), risulta pari al 30% della ST ($1.927 \cdot 30\%$) = 578,1 mq ed è così verificata:

nelle aree private = $(505,50 + 54,90)$ = 560,40 mq;

nelle aree pubbliche (cessione VS a verde) = 59 mq;

per un totale complessivo pari a 619,40 mq ($\geq 578,10$ mq).

La Superficie Permeabile Fondiaria - SPf minima, richiesta dal PI alla Sezione 1 del Repertorio Normativo (progressivo n.30) risulta pari al 30% della SF

Lotto 1 = $(1.685 \cdot 30\%)$ = 505,5 mq è così verificata:

SPf = 505,5 mq ($\geq 505,5$ mq)

Lotto 2 = $(183 \cdot 30\%)$ = 54,9 mq è così verificata:

SPf = 54,9 mq ($\geq 54,9$ mq)

La Da e la Dar richiesta è pari a:

Da (2 alberi/100 mq di ST) = $1.927 \cdot 2/100$ = 38,54 = n. 39 esemplari;

Dar (2 arbusti/100 mq di ST) = $1.927 \cdot 2/100$ = 38,54 = n. 39 esemplari.

Il PUA soddisfa la richiesta prevedendo:

	N. ALBERI ESISTENTI	N. ALBERI PROGETTO	N. ARBUSTI PROGETTO
AREA DESTINATA A PARCO PUBBLICO AD OVEST DI VIA SCARABELLO	7	3	
AREA IN CONCESSIONE AL GRUPPO A.N.A ALPINI	2	4	
AREA PRIVATA CEDUTA AL COMUNE (VS)	3	1	
AREA EXTRA AMBITO PUA	0	13	40
AREA PRIVATA	0	18	
TOTALE	12	39	40 >39

Il PUA, come riportato nella Tav. 7a e nel Capitolato e preventivo di spesa, prevede la piantumazione di:

- 21 alberi in aree pubbliche ad integrazione ed in continuità con i filari esistenti e nella realizzazione del nuovo parcheggio adiacente alla scuola primaria 'Vivaldi'
- 18 alberi all'interno dell'area privata del lotto 1
- una siepe posta tra il marciapiede in prossimità della scuola primaria 'Vivaldi' ed il nuovo parcheggio per un numero minimo di 40 arbusti.

9. CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLE RETI DI SOTTOSERVIZI

Gli attuatori, in conformità alle tavole di Piano, provvederanno alla redazione dei progetti definitivi ed alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie nelle condizioni previste dalle presenti norme e nella convenzione urbanistica.

Il progetto fa riferimento alle specifiche tecniche del Coordinamento Strade Giardini e arredo urbano, del Coordinamento Mobilità e Traffico e degli Enti gestori di ciascuna rete tecnologica.

Si specificano di seguito le caratteristiche costruttive delle opere di urbanizzazione ed una descrizione delle varie reti tecnologiche come stato attuale e di progetto.

Si anticipa che trattasi di area funzionalmente collegata in zona già urbanizzata.



Parcheggi pubblici, percorsi pedonali pubblici ed arredo pubblico

Nella proposta di riqualificazione è prevista la realizzazione di 32 stalli, due dei quali riservati ai disabili, su Via Scarabello che, unitamente ai 97 stalli esistenti su Via Don Sturzo, costituiscono un'adeguata e qualificata presenza di aree di sosta.

Si ritiene infatti che nel contesto urbano dell'intervento la riqualificazione della capacità di sosta esistente unitamente a quella di Via Don Sturzo costituisca una dotazione di parcheggi sufficiente, permettendo anche di salvaguardare le alberature esistenti e lo spazio da dedicare alle aree verdi fruibili.

Il progetto del PUA con la riqualificazione dell'esistente diminuisce a 1.452 mq la superficie asfaltata carrabile rispetto agli attuali 2.722 mq, privilegiando lo spazio destinato al verde ed ai percorsi pedonali.

Si prevede la sistemazione a marciapiedi e percorsi pedonali di nuovi 902 mq, considerando anche la scelta di raddoppiare il marciapiede lungo Via Scarabello richiesto in sede di Conferenza dei Servizi.

In generale tutte le opere pubbliche di urbanizzazione intra ed extra ambito per opere stradali, del verde e dell'arredo urbano, seguiranno le indicazioni tecniche redatte dal Comune di Verona.

Rete acque nere

Le caratteristiche delle modifiche alla rete, illustrate nella Tav.9a, sono state concordate con Acque Veronesi. Trattasi di realizzare gli allacciamenti dei due lotti alla rete esistente lungo via Don Sturzo che verranno autorizzati e realizzati autonomamente in sede di rilascio del singolo titolo abilitativo.

Rete acquedotto

Le caratteristiche delle modifiche alla rete, illustrate nella Tav.9b, sono state concordate con Acque Veronesi. Trattasi di realizzare gli allacciamenti dei due lotti alla rete esistente lungo via Don Sturzo che verranno autorizzati e realizzati autonomamente in sede di rilascio del singolo titolo abilitativo.

Si provvederà inoltre all'installazione ed allacciamento di un nuovo contatore per l'impianto d'irrigazione delle aree pubbliche.

Gestione acque meteoriche

Si fa riferimento alla Tav.9c ed alla 'Analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento' ed allo studio della Compatibilità idraulica che prevedono la realizzazione di un bacino d'invaso per la captazione delle acque meteoriche delle aree pubbliche all'interno dell'ambito.

Tale bacino sarà realizzato con area ribassata trattata con il verde come luogo di raccolta dell'eventuale sovrabbondanza d'acqua piovana ricadente sulle aree pubbliche.

Per le aree private, la Compatibilità idraulica e l'assolvimento delle indicazioni secondo il Repertorio Normativo Sezione 8 è demandata in sede di Permesso di costruire dell'intervento edilizio.

Rete gas

Le caratteristiche delle modifiche alla rete, illustrate nella Tav.9d, sono state concordate con AGSM. Trattasi di realizzare gli allacciamenti dei due lotti alla rete esistente lungo via Don Sturzo che verranno autorizzati e realizzati autonomamente in sede di rilascio del singolo titolo abilitativo.

Rete energia elettrica

Le caratteristiche delle modifiche alla rete, illustrate nella Tav.9d, sono state concordate con AGSM.

Trattasi di realizzare gli allacciamenti dei due lotti alla rete esistente lungo via Don Sturzo che verranno autorizzati e realizzati autonomamente in sede di rilascio del singolo titolo abilitativo.

Rete telefonica

Sarà cura del costruttore del singolo lotto contattare in fase di cantiere Telecomitalia tramite invio e.mail allaccio fabbricati.nordest@telecomitalia.it ed indicare la richiesta di allaccio per la definizione delle infrastrutture da predisporre.

Rete illuminazione pubblica

Per l'attuazione del PUA è stato realizzato un calcolo illuminotecnico ai fini della determinazione del numero e tipologia dei corpi illuminanti necessari.



Le caratteristiche del progetto sono state discusse con AGSM ed illustrate nella Tav.9f. Il progetto prevede l'installazione di n.11 punti di pubblica illuminazione di cui n.1 in sostituzione di un lampione esistente in via Don Sturzo e n. 2 in sostituzione di n.2 lampioni esistenti lungo Via Scarabello che verranno spostati dal lato opposto della via.

AGSM ha inoltre chiesto la posa in opera lungo tutta Via Scarabello della predisposizione per la sistemazione dell'illuminazione con l'installazione di pozzetti e delle tubazioni atti ad accogliere in futuro i nuovi pali ed allacciamenti in luogo all'attuale illuminazione sospesa.

Irrigazione aree verdi pubbliche

Nella Tav. 9g, è rappresentato lo schema dell'impianto di irrigazione delle aree pubbliche con l'individuazione dei vari settori, dei sistemi ad irrigazione idrodinamici, idrostatici e a goccia. Il successivo progetto definitivo dovrà perfezionare la soluzione tenendo conto dell'area oggetto di stralcio.

10. SOSTENIBILITÀ

L'Accordo stipulato, all'art. 4 e all'art. 7 indica in € 76.000 il contributo per il finanziamento di opere pubbliche previste dal P.I. la cui progettazione e realizzazione saranno a cura dell'Amministrazione Comunale.

A seguito della Validazione dirigenziale del 30/09/2014 protocollo n. 263505 del progetto preliminare che prevede la riduzione della SUL, in sede di perfezionamento della convenzione in atto pubblico il Contributo di Sostenibilità sarà rimodulato per un importo di € 64.600 (dato da: SUL 807,50 mq x 80 €/mq) e ridefinendo gli importi delle singole rate.

Ad oggi i pagamenti delle rate risultano in regola.

VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Si prende atto dei pareri favorevoli espressi in sede di Conferenza dei servizi e dei pareri favorevoli pervenuti a seguito dell'integrazione dei documenti, nonché della decisione di Giunta n. 2540/2014 che ha disposto lo stralcio dell'area attualmente in concessione alla ditta confinante.

Si valuta favorevolmente la soluzione viabilistica e di sistemazione delle opere di urbanizzazione che interessano anche aree extra ambito.

Si ritiene di recepire la rimodulazione del contributo di sostenibilità descritto al capitolo 10 che precede, da perfezionare in sede di convenzionamento.

Si ritiene di accogliere parzialmente la richiesta della Ditta in merito al riconoscimento delle monetizzazioni dello standard come quota parte del maggior valore delle opere di urbanizzazione di riqualificazione previste, limitando la valutazione favorevole al solo costo delle opere di urbanizzazione a standard non realizzate pari a 24.187 € di cui al precedente capitolo 7, prescrivendo invece la monetizzazione a favore del Comune del valore delle aree pari a 24.187 €.

Visti i pareri e gli elaborati costituenti il PUA in esame, si esprime PARERE FAVOREVOLE CON PRESCRIZIONE di adeguamento degli elaborati alla valutazione in merito al parziale accoglimento della proposta di monetizzazione sopra espressa ed alla presa d'atto dello stralcio di cui alla decisione di Giunta 2540/2014, consentendo la prosecuzione dell'iter di approvazione del PUA 719055 - Via Scarabello" e si attesta la conformità dello stesso alla normativa ed agli strumenti urbanistici vigenti.

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

Tutto ciò premesso, si dispone il proseguo dell'iter del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo "via Scarabello", mediante la fase di ADOZIONE da sottoporre all'esame della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004.

Data 02 marzo 2015



**Comune
di Verona**

Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana

Il tecnico istruttore
Arch. Cinzia Righetti

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Paola Prospero

Il Dirigente del Coordinamento
Progettazione Urbanistica Qualità Urbana
Arch. Paolo Boninsegna