

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 263

Seduta del giorno 08 Agosto 2013

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
GIACINO AVV. VITO
CORSI P. I. ENRICO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG. RA ANNA
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
LELLA SIG. ANTONIO
GIORLO SIG. MARCO

ASSENTI

CASALI AVV. STEFANO
BENETTI SIG. ALBERTO

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
GIACINO AVV. VITO

ASSISTE
CAINERI AVV. GIOVANNI
(VICE SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' BORGO MILANO, VIA SICILIA, ATO 3, CIRCOSCRIZIONE 3^, DENOMINATO PUA "VIA SICILIA" RICHIEDENTI: CARLESÌ FRANCESCO E ALTRI. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. N. 11/04.

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, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 91, del 23 dicembre 2011;
- in data 4 febbraio 2013, PG 38064, la Ditta proponente ha presentato un'istanza per l'approvazione del PUA di cui in oggetto, che è stata successivamente ritirata dal Proponente stesso e ripresentata in data 22 Maggio 2013, PG 141174 con delle modifiche sostanziali, concordate con gli uffici, relative al posizionamento dell'edificio nel lotto, alla creazione di una fascia di verde alberato a sud del lotto, ed al completamento della realizzazione della viabilità extra ambito di collegamento con via Sicilia;
- ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. n. 11/04, così come modificato dall'art.11 della L.R. n. 13/2011, il PUA dovrà essere restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti, o adottato dalla giunta comunale entro il termine di settantacinque giorni dal ricevimento della proposta corredata dagli elaborati previsti dall'art. 19 comma 2 della L.R. n. 11/04;
- con nota 11/06/2013 PG n. 161516 l'ufficio ha avviato il procedimento ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/90;
- in data 28 giugno 2013 la Conferenza dei Servizi convocata, con nota del 20 giugno 2013, P.G. n. 170496, per l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti si è conclusa con esito favorevole condizionato alle modifiche/integrazioni espresse in tale sede;
- il Presidente della 3^a Circoscrizione ha inviato nota in data 30/07/2013 PG 208465, comunicando che il Consiglio della 3^a Circoscrizione, nella seduta del 25 luglio 2013, recependo le indicazioni della competente Commissione Circoscrizionale permanente di lavoro 2^a "Urbanistica e Viabilità", riunitasi in data 1 luglio 2013, ha espresso parere favorevole all'unanimità, con la prescrizione di concordare con la scheda norma 218 la realizzazione della strada di collegamento tra la via Lucania e via Sicilia, con contestuale allargamento di via Lucania;
- in data 10/07/2013 PG 188868 a seguito della Conferenza dei Servizi, sono state richieste integrazioni alla documentazione con contestuale sospensione del procedimento ai sensi del combinato disposto art.14 ter comma 8 e art.2 comma 7 della Legge 241/90;
- la ditta richiedente con nota del 01/08/2013 PG 210171, a seguito alla comunicazione delle risultanze delle Conferenze di servizi, provvedeva a depositare gli elaborati integrativi;

Come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio - allegato sub A - predisposto dal competente Coordinamento Pianificazione Territoriale e prendendo atto delle risultanze della Conferenze dei Servizi, il P.U.A. "Via Sicilia" risulta compatibile con il Piano degli Interventi;

Visti:

- gli elaborati relativi al PUA compatibili con il Piano degli Interventi;
- i pareri favorevoli e sfavorevoli condizionati espressi dagli enti in occasione della conferenza del servizio in data 28 giugno 2013;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato;
- 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 successive integrazioni modificazioni;

- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/1978 e successive modificazioni integrazioni;
- il vigente Statuto Comunale;

Rilevato che:

- nel PUA in esame è prevista la realizzazione e cessione di aree da destinare a parcheggio pubblico per una superficie totale di mq. 181 e della pista ciclopeditonale per mq. 332 e della cabina elettrica per mq. 30, mentre è prevista la monetizzazione di 60 mq. di verde attrezzato;
- che la deliberazione della Giunta Comunale n. 334 del 12/09/2012 stabilisce i valori per la monetizzazione sostitutiva delle aree e delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 24 comma 3 lettera a) delle NTO del PI;
- nel PUA in esame l'importo da corrispondere per mancata cessione delle aree a standard risulta pari a 9.360,00 Euro;

Considerato che nel successivo provvedimento di approvazione del PUA, il Comune eserciterà il diritto di opzione tra:

- la monetizzazione sostitutiva, nel qual caso si procederà contestualmente all'accertamento di entrata;
- la facoltà di affidare ai privati l'esecuzione delle opere sostitutive della monetizzazione, da realizzare comunque nel rispetto del DLgs. 163/06 e successive modificazioni integrazioni; in tal caso in applicazione del punto 160 punto 3 dei principi contabili degli Enti Locali approvati dall'osservatorio il 12 marzo 2008, le opere acquisite a scomputo dovranno essere rilevate nell'attivo patrimoniale per un valore pari agli oneri non versati, iscrivendo contestualmente nel passivo "conferimenti" un uguale importo. A tal fine l'atto di approvazione del collaudo o del certificato di regolare esecuzione delle opere verrà trasmesso all'Unità Organizzativa competente per gli adempimenti conseguenti;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa né minori entrate;

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 06/08/2013 il Dirigente Responsabile del Coordinamento 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".

**P. IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE**

f.to arch. Paolo Boninsegna

- che in data 07/08/2013 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;

Udito il relatore, Assessore all'Urbanistica;

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'articolo 20 della Legge Regionale n. 11/04, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento All. sub A, il piano urbanistico attuativo denominato PUA "Via Sicilia", relativo ad un ambito di trasformazione ordinaria disciplinato dalla scheda norma 598, e dal Rep. Normativo Sez. 1, Nr. prog. 101, Nr. Rep. 598 così come costituito dai seguenti elaborati:

	Tav.	DATA presentazione	DESCRIZIONE
1	1-2-3 e 8/15	01_08_2013	Estratto del P.I., Foto aerea, definizione dell'ambito di intervento, vincoli gravanti sull'area, estratto di planimetria catastale, individuazione frazionamento e aree da cedere o vincolare. Sc. 1: 1000; Sc. 1:500
2	4/15	22_05_2013	Cartografia dello stato di fatto. Sc. 1:200
3	A5/15 - 9/15	22_05_2013	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti e di progetto Tav. A - Acquedotto. Sc. 1:1.000
4	B5/15- 9/15	01_08_2013	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti e di progetto. Tav. B - Fognatura. Sc. 1:1.000
5	C5/15- 9/15	22_05_2013	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti e di progetto. Tav. C - Allacciamento gas - teleriscaldamento. Sc. 1:1.000.
6	D5/15- 9/15	22_05_2013	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti e di progetto. Tav. D - Allacciamento energia elettrica. Sc. 1:1.000
7	5/15- 9/15	22_05_2013	Relazione tecnica allegata alle tavole.
8	5/15- 9/15	22_05_2013	Relazione illuminotecnica allegata alle tavole.
9	6/15	22_05_2013	Analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento, studio di compatibilità idraulica.
10	7A/15	01_08_2013	Cartografia dello stato di progetto. Sc 1:200
11	7B/15	01_08_2013	Disegni progettuali definitivi. Sc 1:500/1:50
12	10/15	22_05_2013	Relazione illustrativa.
13	11/15	01_08_2013	Norme di attuazione.
14	12/15	22_05_2013	Prontuario per la mitigazione ambientale del PUA.
15	13/15	01_08_2013	Schema di convenzione
16	14/15	01_08_2013	Capitolato e preventivo sommario di spesa
17	15/15	22_05_2013	Screening Vinca.

3. 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 P.U.A. non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;
4. che, ai sensi del 3° comma dell'art. 20 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 opposizioni, mentre chiunque può presentare osservazioni.

Il Dirigente Responsabile del Coordinamento Pianificazione Territoriale proponente provvederà all'esecuzione.

La Segreteria Generale è invitata a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.



**ISTRUTTORIA COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "VIA SICILIA"**

ISTANZA di PUA presentata in data 22 maggio 2013 PG 141174 e integrata il 07 giugno 2013 PG 157993.

DENOMINAZIONE PUA: "VIA SICILIA"

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE– atto del notaio Giampaolo Mondardini in data 11 gennaio 2013

Rep. N.192; Raccolta n. 137;

registrato a VR il 21 gennaio 2013 al n. 1199 Serie 1T.

trascritto a Vr il 22 gennaio 2013 – RG 2910 – RP 1756.

PROPONENTI: Sig. Carlesi Francesco (con delega Dei Sig. i Bertoldi Daniela, Begnoni SRL, Cantarella Roberto Angelo)

LOCALITA': Borgo Milano, Via Sicilia, Verona

ATO: 3

CIRCOSCRIZIONE: 3^A

AVVIO DEL PROCEDIMENTO: in data 11 giugno 2013 PG 161516.

RPU –RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: Arch. Sonia Braggio

TECNICO ISTRUTTORE: Arch. Alessandra Pravato

TERMINI PRT L'ADOZIONE: 20 agosto 2013

RUP – responsabile del procedimento (stazione appaltante):

ROP – responsabile dell'opera pubblica e delle opere di urbanizzazione:

PROGETTISTA E REFERENTE: Arch. Daniele Salvati

**ISTRUTTORIA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI AMBITI DITRASFORMAZIONE
OGGETTO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE**

1. Premessa

Si tratta di un'area di trasformazione individuata nel P.I. operativo, Tavola 5, con scheda Norma n. 598 e disciplinato dal repertorio normativo Sez. 1, n. prog. 101. L'Accordo di pianificazione è stato tradotto in atto pubblico con atto del notaio Giampaolo Mondardini dell'11 gennaio 2013, Rep. N. 192, raccolta n. 137, registrato a Verona in data 21 gennaio 2013, al n. 1199 serie 1T.

In data 4 febbraio 2013, PG 38064, la ditta proponente ha presentato un'istanza per l'approvazione del PUA di cui in oggetto, che è stata successivamente ritirata dal Proponente e ripresentata in data 22 Maggio 2013, PG 141174, con delle modifiche sostanziali, concordate con gli uffici, relative al posizionamento dell'edificio nel lotto, alla creazione di una fascia di verde alberato a sud del lotto, ed al completamento della realizzazione della viabilità extra ambito di collegamento con via Sicilia.

Il PUA non necessita di presentazione di progetto preliminare in quanto non viene richiesta la modifica del perimetro della scheda norma e non viene chiesto l'incremento del 15% della SUL.



2. Verifica degli elaborati progettuali

Gli elaborati allegati all'istanza di approvazione del PUA presentata in data 22 maggio 2013, PG 141174, sono stati in parte modificati ed integrati con le richieste emerse in sede di conferenza dei servizi e conseguentemente, gli elaborati del PUA sono quelli di seguito elencati:

	Tav.	DATA	DESCRIZIONE
		presentazione	
1	1-2-3 e 8/15	01_08_2013	Estratto del P.I., Foto aerea, definizione dell'ambito di intervento, vincoli gravanti sull'area, estratto di planimetria catastale, individuazione frazionamento e aree da cedere o vincolare. Sc. 1: 1000; Sc. 1:500 (elab. adeguato CdS)
2	4/15	22_05_2013	Cartografia dello stato di fatto. Sc. 1:200
3	A5/15 - 9/15	22_05_2013	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti e di progetto Tav. A - Acquedotto. Sc. 1:1.000
4	B5/15- 9/15	01_08_2013	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti e di progetto. Tav. B - Fognatura. Sc. 1:1.000 (elab. adeguato CdS)
5	C5/15- 9/15	22_05_2013	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti e di progetto. Tav. C - Allacciamento gas - teleriscaldamento. Sc. 1:1.000.
6	D5/15- 9/15	22_05_2013	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti e di progetto. Tav. D - Allacciamento energia elettrica. Sc. 1:1.000
7	5/15- 9/15	22_05_2013	Relazione tecnica allegata alle tavole.
8	5/15- 9/15	22_05_2013	Relazione illuminotecnica allegata alle tavole.
9	6/15	22_05_2013	Analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento, studio di compatibilità idraulica.
10	7A/15	01_08_2013	Cartografia dello stato di progetto. Sc 1:200 (elab. adeguato CdS)
11	7B/15	01_08_2013	Disegni progettuali definitivi. Sc 1:500/1:50 (elab. adeguato CdS)
12	10/15	22_05_2013	Relazione illustrativa.
13	11/15	01_08_2013	Norme di attuazione.
14	12/15	22_05_2013	Prontuario per la mitigazione ambientale del PUA.
15	13/15	01_08_2013	Schema di convenzione. (elab. adeguato CdS)
16	14/15	01_08_2013	Capitolato e preventivo sommario di spesa. (elab. adeguato CdS)
17	15/15	22_05_2013	Screening Vinca.

3. Verifica dell'ambito del PUA.

Il mappale di cui si compone l'ambito di intervento, come indicato all'art. 3, dello schema di accordo approvato e nella Tav. "1-2-3 e 8/15", che contiene anche un estratto di planimetria catastale è il mappale 568, Foglio 204 del NCT del Comune di Verona. Detto mappale risulta essere di proprietà dei Sig. Carlesi Francesco, Bertoldi Daniela, Begnoni SRL e Cantarella Roberto Angelo, ovvero i proponenti il PUA. La superficie catastale del mappale sopraindicato è pari a mq. 2.640, dimensione che corrisponde alla Superficie Territoriale indicata sia nella scheda norma n. 598, sia dagli elaborati del PUA presentato. Altri mappali, al di fuori dell'ambito indicato nella scheda norma e prevalentemente di proprietà Comunale, sono riportati della tav. "1-2-3 e 8/15", in quanto oggetto di intervento per la sistemazione della viabilità antistante il PUA.

4. Coerenza con lo schema progettuale della scheda norma

Il disegno urbano dell'intervento risulta congruente con quanto previsto dalla scheda norma. La scheda norma non presenta indicazioni particolari o vincolanti in merito alla localizzazione della VS / VM o dell'accesso all'area ed evidenzia solamente un'area situata ad est del lotto di intervento da cedere al Comune per la realizzazione della viabilità antistante il PUA.

Il progetto di PUA, in ottemperanza alla prescrizione di cui alla relativa scheda norma, prevede "il completamento della strada ad est dell'ambito e l'eventuale cessione dell'area necessaria per la regolarizzazione della sezione stradale".

Tale prescrizione viene attuata in ambito di PUA con la previsione del prolungamento di via Fiumi Lionello a partire dall'incrocio con via Lucania, per un tratto di 55 ml circa, in direzione di Viale Sicilia, su mappali di proprietà del Comune ed in parte in cessione dal privato.

Oltre alla viabilità carrabile a doppio senso di marcia il PUA prevede la realizzazione di un tratto di viabilità ciclo-pedonale e delle infrastrutture da allacciarsi alle reti esistenti, quali fognature, linea elettrica privata e pubblica, gas e teleriscaldamento, acque bianche, telefonica: il sistema relativo allo smaltimento delle acque meteoriche deve essere integrato e perfezionato.

L'organizzazione urbanistica del Progetto di PUA presentato risulta coerente con lo schema progettuale della scheda norma 598.

5. Analisi urbanistica e lettura del PI

Tavola 1 - VINCOLI della PIANIFICAZIONE:

Art. 31 Vincolo sismico classe 3.

Art. 43 Unità A Vulnerabilità intrinseca alta di pianura e fondovalle

Art. 52 Aeroporti fasce di rispetto

Art. 55 Impianto generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici
fascia di rispetto di 150 metri.

Tavola 2 - IL PAESAGGIO:

Art. 57 Unità di paesaggio: Unità 1 - Ambito pianiziale del fiume Adige

Tavola 5 - DISCIPLINA OPERATIVA

Ambito di trasformazione scheda norma 598

Repertorio normativo - Sez. 1, Nr. progr. 101, Nr. rep. 598

6. Inquadramento territoriale e valutazione del disegno urbano proposto.

L'ambito interessato dal PUA in esame si attesta a sud di via Sicilia, in località Borgo Milano, in prossimità del centro cittadino. Sebbene tale area possa essere definita come un contesto urbano ad alta densità edilizia, l'area in oggetto è in stato di semi abbandono, con alcune baracche inutilizzate e vegetazione spontanea di qualche rilievo disposta prevalentemente lungo i margini perimetrali. Viene talvolta utilizzata come deposito di materiali inerti, attrezzi edili e materiali di scarto. Presenta una forma triangolare piuttosto irregolare con il vertice maggiore orientato verso via Sicilia. Un primo lato del triangolo confina ad ovest con un'area residenziale costituita da palazzine di cinque piani. Un secondo lato, verso est confina con un'area incolta pianeggiante di proprietà comunale destinata alla realizzazione del completamento di via Fiumi Lionello. Il terzo lato, a sud del triangolo, si trova in un

avvallamento. Il dislivello con la quota di riferimento della viabilità ai margini dell'area supera i 5 metri e dal punto più basso del terreno, ubicato verso sud, il pendio con una strada sterrata carrabile e pendenza costante risale lentamente fino alla quota sulla quale si attesta via Sicilia, circa 5 metri più in alto.

Nel lotto di progetto, viene localizzato un edificio residenziale con una Superficie Utile Lorda, pari a mq. 1050 e un'altezza di 4 piani fuori terra, come previsto dalle carature della scheda norma approvata. La quota di imposta del fabbricato in progetto, il cui accesso, sia pedonale che carrabile avviene da Via Fiumi Lionello, è indicato nella tav. 7A/15 di progetto alla quota di + 4.82 circa. Dalla via Fiumi Lionello è previsto anche l'accesso, mediante rampa, al parcheggio interrato. La tav. 7A/15, permette di vedere grazie ad alcuni rendering, l'inserimento del planivolumetrico nel contesto circostante. L'edificio presente un orientamento prevalente est_ovest, prevede pilotis a piano terra, e altri tre piani con terrazze. Non sono previsti, dal PUA, spazi di verde pubblico. Il verde di mitigazione viene realizzato prevalentemente a sud ed ovest dell'ambito, su area privata vincolata. Terrazzamenti alberati degradanti vengono a costituire un filtro verde tra l'edificato esistente nella parte più depressa a sud dell'ambito e il nuovo edificio di progetto. Un parcheggio pubblico viene previsto a nord dell'ambito, in prossimità di via Sicilia. Il progetto del PUA prevede infine la realizzazione della viabilità carrabile e ciclopeditone necessaria al raggiungimento di Viale Sicilia da via Fiumi Lionello. Tale strada che in un prossimo futuro collegherà Corso Milano con Viale Sicilia, sarà completata in un secondo tempo, come previsto nella relazione programmatica delle opere pubbliche del PI, per la terza circoscrizione, al punto n° 3.09, con il contributo della scheda N° 418, in fase di definizione.

Il calcolo della SUL di progetto dovrà essere confrontato con quanto previsto dalle NTO in merito al numero dei piani e alle quote di accesso al lotto.

7. Verifica di dati dimensionali e del rispetto degli standard urbanistici

Nelle tabelle che seguono, viene evidenziato il confronto tra i parametri del PI ed i contenuti del progetto del PUA.

I valori di ST e SUL assegnati dal PI e di progetto sono riportati nella tabella sotto riportata:

ST	Superficie Territoriale dell'ambito del PUA	2.640 mq.	2640 mq.
VS	Verde, Servizi Pubblici e d'interesse collettivo	50 % di ST = 1.320 mq.	250+760+255+332+181+30=
	TOTALE		1808 mq. (>1320 mq.)
SUL	Superficie Utile Lorda		
	U1 – Abitativi	1050 mq.	1050 mq.
CI	Capacità insediativa (1050/66,7)	Ab. 16	Ab. 16
Usi	TOTALE	U1 residenziale	U1 residenziale

Per la verifica degli standard urbanistici del PUA in oggetto, si utilizzano i parametri dell'art. 20 delle NTO del PI, come indicato nelle tabelle di seguito, che mettono a confronto le dotazioni di parcheggi pubblici e di superfici a standard dovuti per legge e superfici proposte dal PUA :

Dotazione minima di servizi (standard) – art. 20 N.T.O. del PI

SUL	CI (SUL/66,7)	Destinazione residenziale art. 20 P.I. (commi 2a e 12)	Totale
mq 1050	(15,74 ab 16 ab.	30 ^{mq} / _{ab}	mq 480

Dotazioni minime di parcheggi pubblici (art. 12, 14, 15, N.T.O. del PI)

Uso del territorio	SUL	P2 - Pubblici	Totale
U1 (CuB)	mq 1050	1 mq/10 mq	mq 105

Proposta di superfici a standard del PUA	in cessione o vincolo di uso pubblico	da monetizzare
P2 -- parcheggi pubblici	181 mq > 105 mq	----- mq
Verde attrezzato	-	60 mq
Pista ciclopedonale	mq. 210	
Cabina elettrica	mq. 30	-
totale	181 + 210 + 30 + 60 = mq 481 > mq 480	

VS verde, Servizi Pubblici e d'interesse collettivo	in cessione o vincolo di uso pubblico	Proprietà privata con vincolo VM
Aree a standard	481 mq	
Marciapiede	122 mq	
Verde di mitigazione		250 + 760 + 255 = mq 1265*
totale	1878** mq > 1320	

*la superficie a VM (verde di mitigazione) viene individuata escludendo le superfici impermeabili all'interno del lotto privato

**compresi i 60 mq di verde attrezzato che devono essere monetizzati

Il progetto di PUA presentato prevede la realizzazione di un'area adibita a parcheggio a nord del lotto di intervento, costituita da 9 stalli di sosta per le auto, di cui uno per disabili, per una superficie complessiva di **181 mq** a fronte dei 105 mq richiesti. La quantità minima di standard destinati a parcheggio P2 - pubblico risulta rispettata.

Nell'ambito del PUA deve essere realizzata e ceduta una cabina elettrica, prospiciente al parcheggio pubblico, da realizzarsi su un'area di circa 30 mq circa (da definirsi più precisamente in fase di frazionamento).

Deve essere inoltre realizzata e ceduta un'area ciclopedonale di 332 mq, costituita da 210 mq di pista ciclabile e 122 mq. di marciapiede.

Le aree a standard del PUA (art. 20 delle NTO del PI), che per la residenza devono soddisfare una superficie minima di mq. 30 per abitante teorico, nel nostro caso dovranno coprire una superficie minima di 30 mq. x 16 ab. = **480 mq.**

Dei 480 mq. dovuti, 181 mq sono per parcheggi pubblici, 30 mq. per l'area della cabina elettrica, mq. 210 sono utilizzati per la realizzazione della ciclabile, per una quantità complessiva di mq. 421. Per il raggiungimento della quantità richiesta di mq. 480 è prevista la monetizzazione di mq. 60 di area a verde attrezzato non realizzata. Ai sensi dell'art. 20, comma 13 delle NTO del PI, gli standard non realizzati e non ceduti, possono essere monetizzati, quando il dimensionamento di servizi dell'ATO di riferimento non è in deficit. Dalla Tab. 5.1 "Standard urbanistici esistenti suddivisi per ATO" della Relazione Programmatica del PI, si evince che, il dimensionamento dei servizi esistenti nell'ATO 3, presenta un saldo positivo, per cui è possibile procedere con la monetizzazione degli standard sopra quantificata.

La cifra corrispondente a questa monetizzazione è pari ad €. $156 \times 60 \text{ mq.} = \text{€} 9.360$

Il PUA prevede inoltre la realizzazione e cessione del marciapiede che affianca la ciclabile. Prevede infine, la realizzazione della viabilità antistante il PUA, di collegamento tra la via Fiumi Lionello e via Sicilia, su mappali di proprietà comunale esterni all'ambito del PUA.

Come si evince dalla planimetrie in scala 1:500 della tavola "1-2-3 e 8/15", i parcheggi riguardano una superficie di mq. 181; mq. 332 sono utilizzati per la realizzazione del marciapiede e della pista ciclabile e mq. 30 per la realizzazione della cabina elettrica. La **superficie fondiaria del lotto risulta quindi pari a circa mq. 2097.**

La VS, come richiesto dalla scheda norma, deve essere pari o superiore al 50% della ST ovvero a mq. 1320. Il PUA, oltre alle aree previste in cessione per la viabilità per circa mq. 332 e alle aree per parcheggi pari a mq. 181, dell'area per la C.E. per mq. 30, individua aree da destinarsi a Verde di Mitigazione per una superficie pari a mq. , (mq. 250 + mq. 760 + mq. 255 = mq. 1265). L'area di VS diventa quindi pari a mq. 1265 + mq. 332 + mq. 181 + mq. 30 = mq. 1808 > 1320, (esclusi i 60 mq. di monetizzazione del verde) ottemperando così alla quantità di VS richiesta dalla scheda norma.

8. Verifica dei parametri ecologico ambientali

Per la determinazione corretta della Superficie permeabile fondiaria e territoriale, la superficie dichiarata a VM (verde di mitigazione) pari a **mq. 1.265** è individuata escludendo superfici impermeabili adibite a strada e parcheggi nel lotto privato.

La superficie territoriale è pari a mq. 2640 e la percentuale di permeabilità della superficie territoriale, non dovrà essere inferiore al 30% della superficie fondiaria stessa, ovvero a mq. 792.

La superficie fondaria è pari a mq. 2097, e la percentuale di permeabilità della superficie fondiaria, non dovrà essere inferiore al 30% della superficie fondiaria stessa, ovvero a mq. 629.

La densità arborea (DA) ed arbustiva (DAr), in applicazione dei parametri indicati nel repertorio normativo sarà pari a $2.640 \times 2/100 = 53$ alberi e $2.640 \times 2/100 = 53$ arbusti, che dovranno trovare collocazione all'interno del lotto.

La seguente tabella riporta i parametri ecologico ambientali stabiliti dal PI e quelli contenuti nel PUA:

Disciplina ecologico ambientale		da Repertorio Normativo	progetto di PUA
SPT	Superficie permeabile territoriale	30%ST= mq mq. 792	58%ST= mq. 1.446
SPf	Superficie permeabile fondiaria	30%SF= mq. 629	60% SF= mq. 1265
DA	Densità arborea su 2.640 mq	53	*
DAR	Densità arbustiva su 2.60 mq	53	-

Dai dati sopra riportati si evince che il progetto di PUA rispetta i parametri relativi alla permeabilità dell'ambito e per quanto riguarda i parametri relativi alla DA ed alla DAR, dovrà essere verificato in sede di progetto delle opere di urbanizzazione che sia possibile mettere a dimora nell'ambito il numero degli alberi e degli arbusti previsto.

9. Considerazioni legate alla viabilità ed alle reti di servizi

Per quanto riguarda la viabilità si rileva che il PUA assolve a quanto prescritto dalla scheda norma 598 in merito alla previsione del completamento della strada ad est dell'ambito, su mappali di proprietà del Comune e alla cessione dell'area necessaria per la regolarizzazione della sezione stradale (che nel caso specifica corrisponde all'area di realizzazione della ciclo-pedonale). Si rileva inoltre che, anche il PUA della scheda norma 418, situata a sud dell'ambito di intervento, in prossimità di Corso Milano, dovrà prevedere il completamento del tratto stradale più a sud a partire da Corso Milano fino al raccordo con la via Lucania e la cessione dell'area necessaria per la regolarizzazione della medesima sezione stradale di via Fiumi Lionello..

L'area di lottizzazione, essendo situata al centro di un ambito precedentemente urbanizzato, risulta servita dalle reti dei sottoservizi quali energia elettrica, gas metano, teleriscaldamento, acquedotto illuminazione pubblica e fognatura comunale, alle quali risulta agevole l'allacciamento sia da via Fiumi Lionello che da Viale Sicilia.

Il Consorzio di Bonifica Veronese, con nota PG 182809 del 3 Luglio 2013, esprime parere favorevole al PUA in oggetto e raccomanda la verifica del sistema di smaltimento delle acque al suolo. Per quanto riguarda lo studio idraulico, osserva che la realizzazione del sistema di compensazione dovrà essere attuata con modalità e tipologie che permettano una buona integrazione con il paesaggio circostante e la facile manutenzione, con un volume di invaso di 100 mc. e smaltimento delle acque al suolo. Infine, richiede alla Ditta attuatrice che, oltre alla realizzazione delle opere di compensazione, venga garantita la manutenzione e la pulizia in via continuativa delle stesse.

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

Nell'elaborato Tav.14/15, "Capitolato e preventivo sommario di spesa" sono riportati i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al PUA in esame come sotto elencati:

Descrizione	Importi
Riempimento e rinterri e realizzazione aree verdi	€ 11.693,80
	€ 91.499,97

Opere stradali	€ 39.460,01
Fognature per acque bianche e nere	€ 13.051,92
Rete idrica	€ 3.366,42
Rete di distribuzione gas	€ 1.721,00
Rete Telefonica	€ 3.290,00
Pubblica illuminazione	€ 12.703,00
Segnaletica orizzontale	€ 250,00
Segnaletica verticale	€ 1.650,00
Totale costi opere	178.746,12

Il quadro economico deve essere verificato con gli Enti Gestori e con il Coordinamento Strade e Giardini.

11. Esiti conferenza dei servizi e conclusioni estruttorie

A seguito della Conferenza dei Servizi del 28 giugno 2013, sono state richieste alla Ditta le seguenti modifiche ed integrazioni.

Revisione del progetto con:

- spostamento del primo parcheggio previsto dalla tavola di progetto verso sud, vicino all'intersezione tra la via Lucania e la via Fiumi Lionello, verso nord, ad incrementare il parcheggio previsto in quell'area;
- revisione della segnaletica indicata nel computo metrico estimativo, alla luce del prezzario comunale, sia per quanto riguarda le indicazioni relative al percorso ciclopeditonale che per quanto riguarda la toponomastica in generale.
- l'inserimento dell'abbassamento del marciapiede per i disabili e per l'accesso alla pista ciclabile; all'intersezione con Via Sicilia;

Adeguamento delle NTA come segue:

In merito alle distanze dal confine e dalle strade dei balconi e dei porticati deve essere inserita una norma che consenta la distanza dei porticati e dei balconi costituenti superficie coperta ma non SUL, non inferiore ai metri tre dal confine. Relativamente alla voce "Altezza dell'edificio", devono essere sostituite le parole "più alto dell'isolato" con le parole "circostante più alto", in quanto, secondo la definizione di "isolato" del PI, l'isolato coinciderebbe con la sola area di intervento e quindi sarebbe un parametro inapplicabile.

Le NTA vanno inoltre integrate con le seguenti prescrizioni del Consorzio di bonifica veronese, sopra riportato, ovvero:

Il sistema di compensazione dovrà essere realizzato con modalità e tipologie che permettano una buona integrazione con il paesaggio circostante e la facile manutenzione, con volume di invaso di 100 mc con smaltimento delle acque al suolo;

La ditta oltre a provvedere alla realizzazione delle opere di compensazione, dovrà garantire la manutenzione e la pulizia in via continuativa.

Il sistema di smaltimento delle acque del suolo dovrà essere attentamente verificato;

Inoltre:



- per la stesura del computo metrico estimativo del progetto definitivo per le opere stradali, dovrà essere utilizzato l'elenco prezzi opere stradali in vigore;
 - in sede di redazione del progetto esecutivo dovranno essere inserite, alcune voci in merito alla la fornitura e posa di autobloccanti ecc.;
 - Dovrà essere modificata la superficie dei banchettoni previsti per l'accesso carraio, ma mancanti per l'accesso al parcheggio in cessione;
 - Dovrà essere utilizzato, per la stesura del computo metrico estimativo del progetto definitivo delle opera a verde, l'elenco prezzi opere a verde in vigore;
 - dovranno essere verificate e concordate le essenze delle piante d'alto fusto da prevedere nel verde di mitigazione come fascia di filtro, tali essenze devono essere poste ad una distanza minima di tre metri dai confini;
 - nelle aree in cui è prevista la posa di arbusti, deve essere prevista la f/p di corteccia sopra il telo pacciamante.
- Infine, viene ricordato che eventuali opere impiantistiche dovranno essere poste su aree pubbliche o in cessione al Comune e che i contatori intestati all'ente dovranno essere separati dalle utenze private.

Per quanto riguarda il Coordinamento Ambiente, nelle successive fasi progettuali, dovranno essere recepite le seguenti prescrizioni:

- Dovrà essere presentata una valutazione previsionale di clima acustico;
- Dovrà essere Presentata una relazione previsionale sui requisiti passivi dell'edificio in progetto;
- Dovranno essere limitate le emissioni evaporative di precursori dell'ozono dalle macchine in sosta nel parcheggio, prevedendo l'ombreggiatura delle piazzole (per esempio, con delle coperture fisse o con delle alberature);
- Dovrà essere acquisito un parere radio-protezionistico di ARPAV per la verifica del rispetto dei limiti del campo elettromagnetico negli edifici in prossimità di SRB;
- Dovrà essere predisposto un elaborato per la gestione dei materiali di scavo, nel caso in cui gli stessi non siano gestiti come rifiuto, ai sensi del DM 161/12 o DGRV 179/2013.

Per quanto riguarda - AGSM – Sviluppo Rinnovabili ed Ingegneria, dovranno essere rispettate, le seguenti prescrizioni:

- Dovranno essere raccolte le specifiche tecniche AGSM;
- Gli elaborati grafici dovranno essere separati per ogni servizio trattato;
- Deve essere predisposta una relazione specialistica generale.

Per quanto riguarda la rete del gas metano:

- La rete di progetto dovrà essere integrata con la previsione del collegamento tra la rete esistente in Via Sicilia e quella in Via Lucania, lungo il nuovo tratto di strada;
- In fase di progetto definitivo, la documentazione dovrà essere integrata con la relazione tecnica specialistica;

Rete illuminazione pubblica:

- Dovranno essere coordinati tutti gli elaborati progettuali con l'individuazione della stessa scelta tecnica;
- In fase di progetto definitivo, la documentazione dovrà essere integrata con la relazione tecnica specialistica;

*** Rete energia elettrica:**

- Dovrà essere installato un nuovo punto MT/BT sul lato nord del lotto accessibile dal nuovo tratto di strada;
- Dovrà essere installato lungo il nuovo tratto di strada, un cavidotto di bassa tensione;

Rete Telecomunicazioni:

- Sul nuovo tratto di strada tra via Sicilia e via Lucania, dovrà essere predisposta una polifera.

Per quanto riguarda Acque Veronesi, e l'allacciabilità della rete della fognatura nera e della rete idrica, dovranno essere garantite le seguenti integrazioni documentali:

- Nella Tav5-9 B – Fognatura: devono essere indicati la tipologia e il diametro del nuovo tratto di rete di fognatura nera, pvc fi 250 SN 8, una volta definita la livelletta con la pendenza, tenendo conto che, lo standard minimo di Acque Veronesi, è dello 0,5%.
- La Tav10 – Relazione illustrativa: deve essere integrata con la descrizione dettagliata delle scelte progettuali e tipologiche relative alla rete idrica ed alla fognatura nera.

In data 10.07.2013 con nota 188.168, sono state inviate alla Ditta Attuatrice ed al Professionista Incaricato le risultanze della Conferenza dei Servizi del 28 giugno 2013 e la conseguente richiesta di integrazioni/modifiche.

In data 30.07.2013 PG 208465, è pervenuto il parere della 3^a Circoscrizione, favorevole con la prescrizione di concordare con i richiedenti la scheda norma 418 la realizzazione del collegamento viabilistico tra via Lucania e via Sicilia, con il contestuale allargamento di Via Lucania.

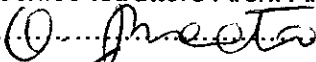
In data 01.08.2013 PG 210.171 sono stati protocollati gli elaborati del PUA integrati con le risultanze della conferenza dei servizi.

Dagli elaborati integrati alla Conferenza dei Servizi del 28.06.2013, si evince che i principali parametri urbanistici del PUA risultano rispettati e si demanda alla progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione il perfezionamento definitivo degli stessi.

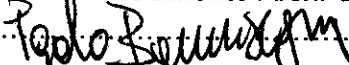
Tutto ciò premesso, si esprime parere favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti. Si ritiene pertanto che il PUA in oggetto sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della LR 11/2004.

Data: 05 agosto 2013

Il Tecnico Istruttore Arch. Alessandra Pravato

..... 

Il Responsabile del Procedimento Arch. Sonia Braggio

..... 

Il Dirigente del CdR Pianificazione Arch. Mauro Grison

..... 



IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
CAINERI AVV. GIOVANNI

g. caineri

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 VICE SEGRETARIO GENERALE
CAINERI AVV. GIOVANNI

g. caineri

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 gg. da oggi 20 AGO. 2013 al n. 6041

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 07/08/2013.

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta

