

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 258

Seduta del giorno 02 Settembre 2015

PRESENTI

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

ASSENTI

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
CALEFFI ARCH. GIANARNALDO

ASSISTE
CAINERI AVV. GIOVANNI
(VICE SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO VIA MARIN FALIERO - SCHEDA NORMA 98 IN LOCALITA' SAVAL VIA MARIN FALIERO ATO 3 CIRCOSCRIZIONE 3 - SCHEDA NORMA N.98 - RICHIEDENTE CAMPEDELLI GIORGIO-CAMPEDELLI TIZIANA-ZANOTTI MARIA TERESA - ADOZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 20 LR 11/2004

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di PAT, approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007 e di Piano degli Interventi (P.I.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011;
- in data 25/03/2015 PG 89063 i signori Campedelli Giorgio, Campedelli Tiziana e Zanotti Maria Teresa hanno presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'ambito di trasformazione oggetto di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, sottoscritto in forma pubblica in data 08 luglio 2013 con atto del notaio Caldelli, rep. n. 517 racc. n. 423, registrato a Verona il 26/07/2013 al n. 14178 e trascritto il 29/07/2013 al Reg. 26886;
- ai sensi dell'art. 20, comma 1 della L.R. n. 11/2004 il PUA, corredato degli elaborati previsti, deve essere adottato dalla Giunta entro il termine di settantacinque giorni o restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- in data 02/04/2015 P.G. 97362 è stato comunicato l'avvio del procedimento amministrativo a sensi dell'art. 7 della Legge n. 241/1990;
- il PUA è stato esaminato in conferenza di servizi il 12/05/2015 dove è stato acquisito il parere favorevole dei convenuti con prescrizioni;
- in data 18/05/2015 PG 144554 sono state trasmesse alla Ditta le necessarie modifiche ed integrazioni da apportare agli elaborati al fine del proseguimento dell'iter del PUA;
- in data 22/06/2015 è pervenuto il parere favorevole della Circoscrizione 3^A;
- In data 11 agosto 2015 PG n. 234409 il progettista ha depositato la documentazione in adeguamento a quanto richiesto dall'Ufficio con nota del 18 maggio 2015 P.G. 144554 a seguito delle risultanze della Conferenza dei Servizi, pertanto il termine di scadenza dei settantacinque giorni per la restituzione o l'adozione della Giunta Comunale è previsto per il giorno **07 settembre 2015**;
- l'intervento, localizzato nel quartiere Saval (ATO 3 – Circoscrizione 3^A), prevede la cessione di mq. 6.957 di aree per la formazione del Parco dell'Adige, la realizzazione di una struttura con destinazione servizi sportivi privati e n. 2 lotti per edifici residenziali uni/bi-familiari; prevede la riqualificazione e potenziamento della strada esistente ed il collegamento con la pista ciclabile del Parco dell'Adige;
- considerato che la cessione delle aree per il Parco dell'Adige è a credito compensativo per la realizzazione e trasformazione, vengono monetizzate per un importo di Euro 6.720,00 una parte delle aree a standard di mq. 84;
- inoltre viene operata la monetizzazione sostitutiva degli impianti arborei ed arbustivi non realizzati per un importo di Euro 12.810,00;

Rilevato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dalla competente Direzione Pianificazione Territoriale il PUA denominato "VIA MARIN FALIERO – scheda norma 98", risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- il Consiglio della 3^a Circoscrizione si è espresso in data 22/07/2015;
- il Soggetto proponente il PUA ha presentato, a firma di tecnico abilitato, screening VINCA/dichiarazione di non assoggettabilità a VINCA e che il competente Coordinamento Ambiente non ha espresso rilievi a riguardo;
- del PUA in esame va altresì redatto il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS con riferimento alla Direttiva 2001/42/CE e al D.L.vo n. 152/2006 che dispongono che tutti i processi pianificatori

siano accompagnati dalla procedura di VAS, intesa sia quale verifica di assoggettabilità che di vera e propria valutazione e vista la Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 del 3.10.2013 di presa d'atto del parere n. 73 del 2.7.2013 della Commissione Regionale VAS "Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 40, comma 1 della L.R.V. n. 13/2012 nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della L.R.V. n. 4/2008" adeguandolo, qualora necessario, ai contenuti del PUA adottato. Si da atto che la verifica prenderà avvio nel momento successivo all'adozione del PUA e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS, pertanto, a seguito della comunicazione da parte del Comune della avvenuta adozione del PUA, tutta la documentazione sarà trasmessa direttamente alla competente struttura regionale a cura del soggetto proponente il PUA dandone contestuale comunicazione al Comune;

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

Considerato che l'accordo di pianificazione per l'attuazione del PUA in oggetto prevedeva il versamento di un contributo di sostenibilità per un importo pari ad euro 28.130,00; sono state versate le prime due rate e ad oggi la ditta proponente risulta in regola con il pagamento delle rate del contributo di sostenibilità dovuto;

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

Visti:

- 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 s.m.i.;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/1978 e s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale;

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 02/09/2015 il Dirigente della Direzione Pianificazione Territoriale e il Dirigente dell'Unità Organizzativa Amministrativo Urbanistica Peep proponenti il provvedimento, 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 DELLA DIREZIONE
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

f.to arch. Mauro Grison

IL DIRIGENTE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA
AMMINISTRATIVO URBANISTICA PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 02/09/2015 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, udito il relatore Assessore all'urbanistica e ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

A voti unanimi;

D E L I B E R A

- 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, all. sub A, il Piano Urbanistico Attuativo n. 719_098 denominato “VIA MARIN FALIERO – SCHEDA NORMA 98”, di un'area sita in località Saval, Via Marin Faliero, costituito dai seguenti elaborati allegati:

1	TAV 1	Definizione ambito di intervento	11/08/2015
2	TAV 3	Planimetria Catastale	11/08/2015
3	TAV 4	Rilievo Stato di Fatto	11/08/2015
4	TAV 5	Planimetria delle infrastrutture a reti esistenti	11/08/2015
5	TAV 6	Analisi Geologica e Sismica	11/08/2015
6	TAV 7	Progetto Planivolumetrico	11/08/2015
7	TAV 8	Individuazione delle aree da cedere o vincolare	11/08/2015
8	TAV 9a	Planimetria delle infrastrutture a rete–Fognatura Acque Nere	11/08/2015
9	TAV 9b	Planimetria delle infrastrutture a rete–Fognatura Acque Bianche	11/08/2015
10	TAV 9c	Planimetria delle infrastrutture a rete- Illuminazione Pubblica	11/08/2015
11	TAV 10	Relazione Illustrativa	11/08/2015
12	TAV 11	Norme di Attuazione	11/08/2015
13	TAV 12	Prontuario per la Mitigazione Ambientale	11/08/2015
14	TAV 13	Schema di Convenzione	11/08/2015
15	TAV 14	Capitolato	11/08/2015
16	TAV 15	Screening V.I.N.C.A.	25/03/2015

- 3) di stabilire che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3 - lett. b del D.P.R. n. 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 direttamente alla verifica circa la attivazione o meno delle procedure di valutazione ambientale così come indicato nel parere n. 73 del 02.07.2013 della Commissione Regionale VAS approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 in data 03.10.2013.

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

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

IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
CAINERI AVV. GIOVANNI

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

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 gg. da oggi 21 SET. 2015 al n. 8662

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 – 1 SET. 2015

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta

PUA N. 719_098 "VIA MARIN FALIERO" – scheda norma 098"

Tipo di PUA: accordi di pianificazione, scheda norma 098

AD_013_098

**PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
Allegato alla Delibera di Adozione**

ISTANZA DI PUA : presentata in data 25/03/2015 PG 89063

DENOMINAZIONE PUA : "VIA MARIN FALIERO"

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE del 08/07/2013 atto notaio Giovanni Caldelli Rep. n. 517 Racc. n. 423 registrato a Verona il 26/07/2013 al n. IT e trascritto a Verona il 29/07/2013 al RG n.26886

PROPONENTE : Campedelli Gaetano ora Campedelli Giorgio- Campedelli Tiziana Zanotti Maria Teresa

LOCALITA' : Saval, Via Marin Faliero

ATO : 3

CIRCOSCRIZIONE : 3^a

AVVIO DEL PROCEDIMENTO in data 02/04/2015 P.G. n. 97362

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO : Arch Sonia Braggio

TECNICI ISTRUTTORI : Geom Silva Bizzotto

TERMINI PER L'ADOZIONE: 07/09/2015

PROGETTISTI : Arch Monica Michelazzi

REFERENTE : Arch Monica Michelazzi

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

In data 25/03/2015 PG 89063 i Sigg. Campedelli Giorgio- Campedelli Tiziana e Zanotti Maria Teresa hanno presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato **"VIA MARIN FALIERO" – scheda norma 098"**.

Il progetto di PUA è stato esaminato in Conferenza dei Servizi istruttoria interna il giorno 12 maggio 2015, dove è stato acquisito il parere favorevole dei convenuti con prescrizioni.

Con nota P.G. 144554 del 18 maggio 2015 sono state trasmesse alla Ditta le necessarie modifiche ed integrazioni da apportare agli elaborati al fine del proseguimento dell'iter del PUA.

In data 11 agosto 2015 PG n. 234409 il progettista ha depositato la documentazione in adeguamento a quanto richiesto dall'Ufficio con nota del 18 maggio 2015 P.G. 144554 a seguito delle risultanze della Conferenza dei Servizi, pertanto il termine di scadenza dei settantacinque giorni per la restituzione o l'adozione della Giunta Comunale è previsto per il giorno **07 settembre 2015**.

ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL PI

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

TAVOLA 1 – Vincoli della Pianificazione

- Art. 31. *Vincolo sismico classe 3;*
- Art. 32 *Ambito di Interesse Paesaggistico Ambientale*
- Art. 39. *Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;*
- Art. 52 - *Aeroporti fasce di rispetto*
- Art. 43. *Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi: Unità A: alta di pianura e fondovalle*

Comune di Verona

Pianificazione Territoriale

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 0458077502 – fax 045 8077511

E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it

Casella PEC protocollo.informatico@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR



- Art. 55 - Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici - Fascia di Rispetto 150 metri

TAVOLA 2 – Il Paesaggio

- Art. 57. Tutela del paesaggio, pertinenze scoperte, contesti figurativi, cime, crinali e con visuali (vedute). Ambito per la formazione parco Adige Nord-Sud
- Art. 136 Ambito del Parco del fiume Adige nord e Sud

TAVOLA 3 – La Rete Ecologica

- Art. 58 - Rete ecologica RETICOLO DI SIEPI E ALBERATE Filari alberati in territorio aperto c. 7 let. E
- Art. 61 - Aree di connessione naturalistica Ambito del Fiume Adige

TAVOLA 5.- Disciplina operativa

- Art. 156 - Contenuti specifici delle "schede norma" e del repertorio normativo Manifestazioni di interesse (art. 6 L.R. 11/2004) ambiti soggetti a scheda norma 98- rep. normativo Sez. 1;

ST	mq	11.957
SUL	mq	958 (U1 mq 358 + U-servizi sportivi privati mq 600)
N. Piani fuori Terra		2
VS		min 50%
Spf		min 30%
Spt		min 30%
Da		3 alberi/100 mq
Dar		3 arbusti/100 mq
Direttive e Prescrizioni		1. Si prescrive il coordinamento con la scheda n. 485 solo per creare una netta distinzione tra l'area a servizi e l'area edificabile; 2. Il credito acquisito con la cessione dell'area per la formazione del Parco dell'Adige (lotti 1 e 2°) va ubicato nell'ambito ammesso a trasformazione urbanistica (lotto 2B) all'interno del quale deve essere ubicata tutta la SUL attribuita; 3. Va prevista la realizzazione della strada con affiancata pista ciclo-pedonale di raccordo tra le diramazioni di Via Marin Faliero in coordinamento con la scheda n. 485; 4. Si prevede che il 25% delle aree verdi sia composta da specie arboree-arbustive, la conservazione delle aree a siepi/filari e la sistemazione a verde con particolare riferimento al sito dell'Adige posto a nord;

Circa la prescrizione del punto 1 e 3, risulta che con istanza PG 182089 del 03/07/2013 la ditta titolare della scheda n. 485, ha presentato rinuncia alla scheda norma e con delibera n. 238 del 31/07/2013 si è preso atto della stessa deliberando "pronuncia di decadenza delle previsioni operative ai sensi dell'art. 135 del NTO del PI". La decadenza delle previsioni operative della scheda norma 485 non rende realizzabile in questa fase il collegamento ciclo-pedonale tra Via Marin Faliero ed est e ad ovest dell'ambito.

CONTENUTI ESSENZIALI DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

L'accordo è stato sottoscritto in data 08 luglio 2013 con atto Notaio Giovanni Calvelli (registrato e trascritto). All'articolo 3 punto 3.1 viene stabilito che l'intervento urbanistico interessa un'area estesa complessivamente di circa 11.957 mq di ST di proprietà privata, individuata al NCT al Foglio 188 mappali nn 15-120-159-161-227-231-235-159-161. L'ambito ricomprende anche aree di proprietà comunali contraddistinte catastalmente al Fg 188 mappali nn. 72 e 96 oltre alla porzione di sede stradale (Via Marin Faliero) come individuata nella scheda norma 98.

Comune di Verona

Pianificazione Territoriale

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 0458077502 – fax 045 8077511

E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it

Casella PEC protocollo.informatico@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR



Parte della capacità edificatoria riconosciuta nell'ambito deriva dal credito edilizio compensativo che è stato riconosciuto per la cessione individuate al NCT Comune di Verona Fg. 188 mappali nn. 15-120-227-231-235 (Lotto 1) e parte dei mappali nn. 159-161 (Lotto 2A): le suddette aree verranno cedute dal soggetto Attuatore al Comune di Verona secondo le modalità da definirsi con la convenzione del PUA.

Inoltre, la scheda norma prevede la possibilità che le aree, la cui cessione è prevista per la formazione del Parco dell'Adige (Lotto 1 e Lotto 2), possano in alternativa concorrere al raggiungimento della quota minima delle aree per verde e servizi (VS min=50% ST) da definire in sede di piano attuativo.

Qualora in tale sede le aree destinate alla formazione del parco dell'Adige Nord concorressero in parte al raggiungimento del VS minimo, si determinerebbe una riduzione del credito compensativo con la conseguente necessità, in sede di convenzionamento del PUA, di adeguare il contributo di sostenibilità dovuto all'Amministrazione.

E' previsto:

-all'art. 3.3 lettera a) Variazione del perimetro dell'ambito d'intervento previsto dal PI come rappresentato negli allegati F) e G) nella misura di massima del 10% della misura lineare, al fine di identificare l'ambito grafico della scheda norma n 98;

-all'art. 3.3 lettera d) la "riduzione del 15% della SUL attribuita nella scheda norma n. 98 secondo bando ATO 3 e precisamente da mq 958 a mq 815, di cui mq 358 con destinazione d'uso U1- Abitativi e mq 457 con destinazione U (altro) "Impianti sportivi privati".

Il calcolo del contributo di sostenibilità è così determinato (Considerando VS minimo 50% ricompreso nel Lotto 2B (senza che concorrano le aree in cessione per la formazione del parco dell'Adige):

SUL totale scheda norma con riduzione 15% = 815 mq

SUL non soggetta a contributo di sostenibilità = 208 mq (nei termini previsti al precedente art. 3.2)

di cui: U1 = 44 % = 91,5 mq ; U (Altro) = 56% = 116,5 mq

SUL soggetta al pagamento del contributo di sostenibilità = 815 - 208 = 607 mq.

così ripartiti :

U1 = (358-91,5) = 266,5 mq X 80€/mq = 21.320,00 €

U altro= 457-116,5 =340,5 mq X 20€/mq = 6.810,00 €

Per un totale complessivo pari a 28.130,00 €.

AMBITO DI INTERVENTO

Il perimetro di PUA ricomprende i mappali identificativi catastali riportati nell'accordo di pianificazione di cui sopra e più precisamente:

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale mq
1	Campedelli Gaetano ora Campedelli Giorgio Campedelli Tiziana Zanotti Maria Teresa	188	15	55
2		188	120	104
3		188	227	1.380
4		188	231	71
5		188	235	769
6		188	159	809
7		188	161	8.769
TOTALE AMBITO Proprietà privata				Mq 11.957

Tutti i mappali sono di proprietà dei sottoscrittori dell'accordo di pianificazione e richiedenti il PUA.

Comune di Verona

Pianificazione Territoriale

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 0458077502 – fax 045 8077511

E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it

Casella PEC protocollo.informatico@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR



Inoltre, vengono inseriti i seguenti mappali di proprietà comunale già destinati a strada al fine di attuarne la riqualificazione e l'adeguamento funzionale.

	Comune di Verona	188	72/p	373
	Comune di Verona	188	96	2
	STRADA			868

COERENZA CON LO SCHEMA PROGETTUALE DELLA SCHEDA NORMA

Il PUA presentato rispetta i contenuti dell'accordo sottoscritto e del relativo schema grafico allegato.

VALUTAZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

L'ambito di intervento interessa un appezzamento pianeggiante, inserito a ridosso di una zona residenziale a sud del fiume Adige, dotato di infrastrutture primarie e secondarie e servito dai servizi pubblici.

A sud est dell'area scorre il canale Camuzzoni con al suo fianco la pista ciclabile.

A sud con un campo di calcio della società sportiva di quartiere e i condomini di Via Marin Faliero.

A nord-ovest confina con una viabilità sterrata limitata al fondi di due case private.

Attualmente il terreno è impiegato per la coltivazione a frutteto e orto a servizio dei proprietari.

Nella realizzazione del progetto è stata mantenuta la coerenza con l'assetto urbanistico proposto dallo schema progettuale della scheda norma, come definito in sede di accordo di pianificazione.

Il progetto prevede la riqualificazione di una strada esistente di accesso all'ambito per creare una strada "a cortile" così come indicato all'art. 61 de "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" approvato nel P.I.; tale strada costituirà, altresì, collegamento ciclo-pedonale con la strada vicinale posta a nord che conduce alla pista ciclabile esistente lungo Canal Camuzzoni. Verrà, per tale scopo ad ovest dell'ambito, ceduta una porzione di verde pubblico attrezzato al Comune di Verona.

Le aree edificabili si attestano sul cul de sac che viene realizzato al termine della strada-cortile.

Nel lotto 3 posto a est è prevista la realizzazione degli impianti sportivi privati con un edificio max a 2 piani e per una SUL di mq. 457, dei quali massimo 100 mq destinati ad alloggio per il custode, ai sensi dell'art. 127 Capo 3, titolo 3 delle NTO del PI; gli altri due lotti hanno destinazione residenziale con possibilità di applicazione dell'art. 159 delle NTO del PI che consenta la possibilità di insediare destinazione accessorie per un max del 20% della SUL prevista. In tali lotti sono previsti edifici unifamiliare e bifamiliari sempre max 2 piani.

Nella parte Nord dell'ambito a confine con la strada sterrata esistente, come richiesto dalla Scheda Norma, è prevista la cessione dell'area per la formazione del Parco dell'Adige, che ha costituito il credito edilizio compensativo per la realizzazione della trasformazione. La riqualificazione e rinaturalizzazione di tale area prevista in cessione verrà attuata con la monetizzazione della mancata cessione delle aree per operer di urbanizzazione secondaria.

A filtro tra l'ambito per la formazione del Parco dell'Adige e la nuova edificazione vengono proposte delle fasce di Verde di Mitigazione.

VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito di proprietà dei richiedenti il PUA ha una superficie catastale pari a 11,957 mq.



La SUL con destinazione d'uso residenziale dell'ambito di trasformazione nel progetto di PUA è così suddivisa :

LOTT I/ U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
1	mq.665	mq 300	mq. 120
2	mq. 1.330	mq 660	mq. 238
	totale mq. 1.995	totale mq. 960	totale mq. 358

La SUL con destinazione d'uso SERVIZI SPORTIVI PRIVATI dell'ambito di trasformazione nel progetto di PUA è così definita:

LOTTI / U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
3	mq 2.660	mq 1200	mq. 457
	totale mq. 2.660	totale mq. 1200	totale mq. 457

TOTALE mq 4.655 TOTALE mq 2.160 TOTALE mq 815

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

STRADE (compresi marciapiedi)	mq. 135
VERDE PUBBLICO	mq. 210
VERDE PUBBLICO per formazione per Parco dell'Adige Nord	mq 6.957
TOTALE	Mq. 7.302

VERIFICA STANDARD URBANISTICO E DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

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

Standard RESIDENZIALE da rispettare è mq 206,00

SUL mq 358+ mq 100 art. 127 NTO= mq 458 / 66,67= 6,87 numero abitanti teorici x 30mq/ab = mq 206,00

Standard SERVIZI da rispettare è mq 90

SUL mq 457- mq100 art. 127 NTO)=mq 357/10 x2,5 (comma 2 art. 127 NTO) = mq 90

Standard totali mq 206+90= mq 296

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a **mq 46**

*mq 458 (358+100)*1/10 = mq 45,80 = mq 46*

Parcheggi Totali mq 46+90= mq 136

Il PUA prevede:



VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	mq. 210
TOTALE	Mq 210

Considerata che la strada di accesso da riqualificare ha dimensioni significative, appare opportuno collocare gli spazi a parcheggio (per complessivi 136 mq pari a 12 posti auto) in detta sede stradale attuandone la riqualificazione.

Atteso che le aree previste in cessione per la formazione del Parco hanno contribuito alla SUL assegnata alla scheda norma 98, le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a mq. 210 risultano NON assolvere lo standard complessivo richiesto di mq 296, mancando mq 84. Queste vengono monetizzate.

La D.G.C. n.334 del 12/09/2012, stabilisce i valori di riferimento per la monetizzazione sostitutiva delle aree per opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 24 comma 3 lettera a) delle NTO del PI.

A tali aree è stato attribuito un valore pari a 80,00 €/mq (Zona territoriale B.go Milano S.Massimo).

Pertanto l'importo da corrispondere per mancata cessione di aree per opere di urbanizzazione è pari a **84,00 mq * 80€/mq = 6.720,00 €.**

La Superficie Permeabile Territoriale - SPt richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 33) pari al 30% che escludendo l'area a vocazione del Parco dell'Adige è mq 5000 = 1.500 mq.

La Superficie Permeabile Fondiaria - SPf richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 33) pari al 30% della SF 4.655= 1.396,50 mq

Il progetto di PUA prevede una Superficie Permeabile Fondiaria per un totale di mq 1398 (pari al 30% della SF), inoltre in ambito territoriale si aggiungono mq 210 di Verde Attrezzato Permeabile verificando quindi anche il rispetto della permeabilità territoriale.

La Da e la Dar richiesta è pari a Da = n 150- Dar = n. 150 (ST 5000)

Il PUA prevede :

	N. ALBERI		N. ARBUSTI	
Lotto 1		7		7
Lotto 2		13		13
Lotto 3		25		25
TOTALE		45		45

Nell'esigua area verde pubblico sono già presenti alberature, pertanto non sono previsti nuove piantumazioni

Pertanto, in sede di convenzione urbanistica vanno monetizzati n. 105 arbusti (€12/cad) e n. 105 alberi (€110/cad) per un totale di €12.810,00.

La VS richiesta pari al 50% di ST è di mq 2.500, verificata dalla quantità di VM di mq 2.160 e di aree in cessione per OO.UU. di mq 345.

CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE RETI DI SOTTOSERVIZI

Il quartiere è già servito da tutti i sottoservizi. Le reti principali dell'acqua, del gas, dell' illuminazione pubblica, dell'energia elettrica, della fognatura sono localizzate su Via Marin Faliero. Pertanto gli interventi si limitano all'allacciamento e/o integrazioni delle reti da Via Marin Faliero.

Il progetto fa riferimento alle specifiche tecniche della Direzione Strade Giardini e Arredo urbano, della Direzione Mobilità e Traffico e degli enti gestori.

Comune di Verona

Pianificazione Territoriale

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 0458077502 – fax 045 8077511

E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it

Casella PEC protocollo.informativo@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR

[Handwritten signature]

Il quadro economico dei lavori per le opere di urbanizzazione (TAV.14 - *Capitolato e preventivo sommario di spesa*) risulta con importo di € 90.062,86 che andranno riportati in convenzione a scomputo degli oneri di urbanizzazione. La ditta propone altresì di impiegare € 13.904,84 delle monetizzazioni per la rinaturalizzazione dell'area a Parco dell'Adige. Considerato che il raffronto tra il progetto di impiego della monetizzazione porta ad impiantare n. 45 alberi e n. 45 arbusti, mentre la monetizzazione di n. 105 alberi e n. 105 arbusti corrisponde a € 12.810, si ritiene più opportuno l'introito di tale importo.

I dati rilevanti del PUA che si pone in adozione sono

SCHEMA SINOTTICO DATI RILEVANTI

Localizzazione dell'intervento	Località Saval Via Marin Faliero
ST	mq 11.957
SUL – USO U1-Residenziale mq 358 U-Altro Imp sportivi mq 457	
SUL totale di progetto	mq 815
Abitanti insediabili	n 12
Tipologie costruttive	Uni-familiari o bi-familiari
Città pubblica (Cessione)	mq 7.302
Tipologie aree per servizi:	
Strade/marciapiedi/piste ciclabili	mq 135 oltre alla sistemazione strada esistente.
Verde Pubblico Attrezzato	mq 210
Cessione Aree per la formazione Parco dell'Adige lotto1 e lotto 2A	mq 6.957
Parcheggi	mq Su strada cortile
Preventivo sommario di spesa per OO.UU.	€. 90.062,86
Monetizzazioni per mancata cessione di aree	€ 6.720,00
Monetizzazione Densità arborea e Arbustiva	€. 12.810,00

Lo schema di convenzione va completato con le quantità di aree previste in cessione e gli importi di monetizzazione riportati nella tabella precedente.

PARERE

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

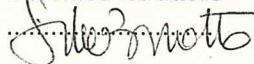
1	TAV 1	Definizione ambito di intervento	11/08/2015
2	TAV 3	Planimetria Catastale	11/08/2015
3	TAV 4	Rilievo Stato di Fatto	11/08/2015
4	TAV 5	Planimetria delle infrastrutture a reti esistenti	11/08/2015
5	TAV 6	Analisi Geologica Geologica e Sismica	11/08/2015

6	TAV 7	Progetto Planivolumetrico	11/08/2015
7	TAV 8	Individuazione delle aree da cedere o vincolare	11/08/2015
8	TAV 9a°	Planimetria delle infrastrutture a rete-Fognatura Acque Nere	11/08/2015
9	TAV 9b	Planimetria delle infrastrutture a rete-Fognatura Acque Bianche	11/08/2015
10	TAV 9c	Planimetria delle infrastrutture a rete- Illuminazione Pubblica	11/08/2015
11	TAV 10	Relazione Illustrativa	11/08/2015
12	TAV 11	Norme di Attuazione	11/08/2015
13	TAV 12	Prontuario per la Mitigazione Ambientale	11/08/2015
14	TAV 13	Schema di Convenzione	11/08/2015
15	TAV 14	Capitolato	11/08/2015
16	TAV 15	Screening V.I.N.C.A.	25/03/2015

e si sottopone alla giunta per l'adozione.

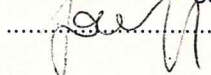
Data 31 agosto 2015

Il tecnico istruttore



Il Responsabile del Procedimento

Arch. Sonia Braggio



Il Dirigente Pianificazione Territoriale

Arch. Mauro Grisoni

