

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 132

Seduta del giorno 09 Maggio 2013

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG. RA ANNA
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
CASALI AVV. STEFANO
LELLA SIG. ANTONIO
GIORLO SIG. MARCO

ASSENTI

GIACINO AVV. VITO
CORSI P. I. ENRICO
BENETTI SIG. ALBERTO

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
TOSI SIG. FLAVIO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' CADIDAVID
SITO IN STRADA DELLA FERRIERA, ATO 10 DENOMINATO PUA
"AMPLIAMENTO CARTIERE SACI SPA" SCHEDA NORMA N. 555.
RICHIEDENTE: ING. POLI LORENZO. 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 26 febbraio 2013 P.G. n. 63891, l'ing Poli Lorenzo in qualità di legale rappresentante delle Cartiere SACI Spa, ha presentato la richiesta di approvazione di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) dell'ambito di trasformazione oggetto di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/04 sottoscritto in forma pubblica in data 18 settembre 2012, con atto del notaio Maurizio Marino di Verona, rep. 70110 – racc. 201384;
- 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 (12.05.2013);
- in data 10 aprile 2013 la Conferenza dei Servizi convocata, con nota 22 marzo 2013, P.G. n. 88539, per l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti si è conclusa con esito favorevole condizionato alle modifiche/integrazioni espresse in tale sede;
- la 5ª Circoscrizione non presente in sede di conferenza di servizi ha inviato parere scritto in data 12.04.2013, P.G. n. 106781, comunicando che il Consiglio di Circoscrizione nella seduta del 09.04.2013 ha espresso parere favorevole all'intervento. Il Consiglio di Circoscrizione "Ha richiesto inoltre che non vengano monetizzati gli oneri ma che venga incrementata la mitigazione ambientale";

Come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio - allegato sub A - predisposto dal competente Coordinamento Pianificazione Territoriale e prendendo atto delle risultanze delle Conferenze dei Servizi, il P.U.A. "Ampliamento Cartiere SACI Spa" risulta compatibile con il Piano degli Interventi con prescrizioni anche relative alla azioni da porre in essere per la mitigazione ambientale;

Visti:

- gli elaborati relativi al PUA compatibili con il Piano degli Interventi;
- i pareri favorevoli e favorevoli condizionati espressi dagli enti in occasione della conferenza del servizio in data 10 aprile 2013;
- il parere favorevole del Consiglio della 5ª Circoscrizione pervenuto in data 10 aprile 2013 PG n. 106781;
- 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 delibera del Consiglio Comunale n. 96/1978 e successive integrazioni modificazioni;
- il vigente Statuto Comunale;

Rilevato che:

- nel PUA in esame è prevista la realizzazione e cessione di aree da destinare a parcheggio pubblico su via Traversa Gelmetto per una superficie totale pari a mq. 775, mentre la quota di verde attrezzato pari a mq. 470 viene monetizzata;

- la deliberazione della Giunta Comunale n. 334 del 12/09/2012, stabilisce i valori di riferimento 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 Euro 32.900,00;

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 ai sensi del DLgs. 163/06 e successive modificazioni integrazioni, l'esecuzione delle opere sostitutive della monetizzazione; 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 30/04/2013 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".

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

f.to arch. Mauro Grison

- che in data 04/05/2013 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 di cui all'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;

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'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 "Ampliamento Cartiere SACI Spa" Scheda Norma n. 555, così come costituito dai seguenti elaborati:

1	TAV 1	TAV.1 - 2/A	Estratto Piano degli interventi 1:2000	26 febbraio 2013
2	TAV 2	TAV.1 - 2/B	Seguito estratto PI + definizione dell'ambito di intervento 1:500	26 febbraio 2013
3	TAV 3	TAV.3	Planimetria catastale 1:2000	26 febbraio 2013
4	TAV 4/A	TAV.4/A	Cartografia dello stato di fatto 1:500	26 febbraio 2013
5	TAV 4/B	TAV.4/B	Sezioni dello stato di fatto	26 febbraio 2013
6	TAV 5	TAV.5	Cartografia dello stato di fatto delle reti esistenti 1:500	26 febbraio 2013
7	TAV 6A	TAV.6/1	Analisi geologica ed idrogeologica dell'intervento	26 febbraio 2013
8	TAV 6B	TAV.6/2	Studio di compatibilità idraulica	26 febbraio 2013
9	TAV 7/A	TAV.7/1	Planimetria generale del progetto planivolumetrico 1:500	26 febbraio 2013
10	TAV 7/B	TAV.7/2	Sezioni del progetto planivolumetrico 1:500	26 febbraio 2013
11	TAV 8	TAV.8	Planimetria delle aree cedute e vincolate 1:500	26 febbraio 2013
12	TAV 9A	TAV.9/1	Acque meteoriche 1:500	26 febbraio 2013
13	TAV 9B	TAV.9/2	Illuminazione pubblica 1:500	26 febbraio 2013
14	TAV 9C	TAV.09/2	Relazione di calcolo illuminotecnico	26 febbraio 2013
15	TAV 9D	TAV.9/3	Segnaletica 1:500	26 febbraio 2013
16	TAV 10/A	TAV.10	Relazione tecnico illustrativa	26 febbraio 2013
17	TAV 10/B	TAV.10/1	Studio della mobilità	26 febbraio 2013
18	TAV 11	TAV.11	Norme di attuazione	26 febbraio 2013
19	TAV 12	TAV 12	Mitigazione Ambientale	26 febbraio 2013
20	TAV 13	TAV.13	Schema di convenzione	26 febbraio 2013
21	TAV 14/A	TAV.14/1	Capitolato speciale d'appalto	26 febbraio 2013
22	TAV 14/B	TAV.14/2	Computo metrico estimativo	26 febbraio 2013
23	TAV 14/C	TAV.14/3	Elenco prezzi	26 febbraio 2013
24	TAV 14/D	TAV.14 BIS	Allegato al capitolato e	26 febbraio 2013

			preventivo sommario di spesa fabbisogni energetici	
25	TAV 15	TAV.15	Screening VINCA	26 febbraio 2013

con le seguenti prescrizioni:

nell'elaborato TAV 11 titolato NTA, alla fine dell'art. 3 aggiungere:

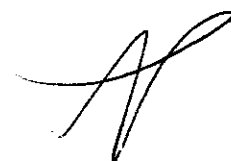
- Nell'area a parcheggio pubblico vanno realizzati gli stalli per portatori di handicap nelle misure di legge e posta la segnaletica verticale di senso unico di marcia;
- Va prevista la messa a dimora di alberature e di piante rampicanti lungo il muro di confine verso Via Traversa Gelmetto, con funzione di limitazione delle emissioni evaporative di precursori dell'ozono delle macchine in sosta. Conseguentemente va verificato l'impianto di illuminazione pubblica con il calcolo illuminotecnico;

3. di stabilire che gli elaborati non contengono precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3, del D.P.R. n. 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 e il Coordinamento Contratti Anticorruzione sono invitati a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.





**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione Territoriale

PUA N. 719_555

Accordi art. 6 – Sezione 1, Rep.

Istanza del 26 febbraio 2013

P.G. n. 63891

ISTRUTTORE : Arch. Raffaele Pianura

Verona aprile 2013

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO denominato "Ampliamento Cartiere SACI Spa"

AMBITO DI TRASFORMAZIONE OGGETTO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE relativo alla Scheda norma n. 555, secondo bando, CIRCOSCRIZIONE 5^, ATO 10 del PI, Repertorio Normativo sez. 1, Numero di Repertorio 555, consistente in un intervento di tipo ampliamento attività produttive da attuarsi mediante PUA.

Accordo di Pianificazione del 18 settembre 2012, atto notaio Maurizio Marino, Rep. 70110, Raccolta n. 201384, registrato a Verona in data 24 settembre 2012, al n. 17205.

Proponente: Ing. Poli Lorenzo

Istanza di PUA presentata in data 26 febbraio 2013, P.G. n. 63891

Località: Cadidavid, via Gelmetto e strada della Fenniera

Avvio del procedimento in data 14 marzo 2013, P.G. n. 80500

Responsabile del Procedimento : Dott.ssa Sonia Braggio

Tecnico istruttore: Arch. Raffaele Pianura

Termini per l'adozione: 12 maggio 2013

Responsabile del Procedimento (Stazione Appaltante):

Responsabile delle opere di urbanizzazione:

Progettisti arch. Tullio Galletti

Referente : Arch. Tullio Galletti

Via Giulio Camuzzoni, n. 1, Verona, CAP37138

FAX 045/810 25 02

Tel.045/ 810 10 44

indirizzo e-mail galletti@studiogalletti.com

1. VERIFICA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto di Piano risulta composto dai seguenti elaborati, costituenti la proposta di PUA con progetto preliminare delle opere di urbanizzazione:

1	TAV 1	TAV.1 - 2/A	Estratto Piano degli interventi 1:2000	26 febbraio 2013
---	-------	-------------	--	------------------



2	TAV 2	TAV.1 - 2/B	Seguito estratto PI + definizione dell'ambito di intervento 1:500	26 febbraio 2013
3	TAV 3	TAV.3	Planimetria catastale 1:2000	26 febbraio 2013
4	TAV 4/A	TAV.4/A	Cartografia dello stato di fatto 1:500	26 febbraio 2013
5	TAV 4/B	TAV.4/B	Sezioni dello stato di fatto	26 febbraio 2013
6	TAV 5	TAV.5	Cartografia dello stato di fatto delle reti esistenti 1:500	26 febbraio 2013
7	TAV 6A	TAV.6/1	Analisi geologica ed idrogeologica dell'intervento	26 febbraio 2013
8	TAV 6B	TAV.6/2	Studio di compatibilità idraulica	26 febbraio 2013
9	TAV 7/A	TAV.7/1	Planimetria generale del progetto planivolumetrico 1:500	26 febbraio 2013
10	TAV 7/B	TAV.7/2	Sezioni del progetto planivolumetrico 1:500	26 febbraio 2013
11	TAV 8	TAV.8	Planimetria delle aree cedute e vincolate 1:500	26 febbraio 2013
12	TAV 9A	TAV.9/1	Acque meteoriche 1:500	26 febbraio 2013
13	TAV 9B	TAV.9/2	Illuminazione pubblica 1:500	26 febbraio 2013
14	TAV 9C	TAV.09/2	Relazione di calcolo illuminotecnico	26 febbraio 2013
15	TAV 9D	TAV.9/3	Segnaletica 1:500	26 febbraio 2013
16	TAV 10/A	TAV.10	Relazione tecnico illustrativa	26 febbraio 2013
17	TAV 10/B	TAV.10/1	Studio della mobilità	26 febbraio 2013
18	TAV 11	TAV.11	Norme di attuazione	26 febbraio 2013
19	TAV 12	TAV 12	Mitigazione Ambientale	26 febbraio 2013
19	TAV 13	TAV.13	Schema di convenzione	26 febbraio 2013
20	TAV 14/A	TAV.14/1	Capitolato speciale d'appalto	26 febbraio 2013
21	TAV 14/B	TAV.14/2	Computo metrico estimativo	26 febbraio 2013
22	TAV 14/C	TAV.14/3	Elenco prezzi	26 febbraio 2013
23	TAV 14/D	TAV.14 BIS	Allegato al capitolato e preventivo sommario di spesa fabbisogni energetici	26 febbraio 2013
24	TAV 15	TAV.15	Screening VINCA	26 febbraio 2013

Stante l'analisi preventiva della documentazione presentata, costituente la proposta di PUA, allegata all'istanza di approvazione, non si rilevano carenze o elaborati inadeguati che ne comportano l'improcedibilità.

2. VERIFICA DELL'AMBITO DEL PUA



L'ambito di intervento riportato all'interno della scheda norma è specificato ed approfondito in apposito elaborato intitolato Ambito di intervento scheda norma, , repertoriato quale TAV 2 in elenco generale degli elaborati.

La ST riportata in Accordo risulta pari a circa 12.000 mq, intesa al netto del tessuto produttivo a nord, la superficie totale perimetrata comprendente anche tale tessuto risulta pari a 54.116 mq e coincide con quella oggetto del PUA.

L'elenco delle proprietà catastali ricadenti all'interno dell'ambito sono le seguenti:

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	Part.IIIa/sub	Superficie mq	% imponibile catastale
1	Cartiere SACI Spa	372	167	24	
2	Cartiere SACI Spa	372	450	251	
3	Cartiere SACI Spa	372	451	110	
4	Cartiere SACI Spa	372	452	459	
5	Cartiere SACI Spa	372	838	1.726	
6	Cartiere SACI Spa	372	996	1	
7	Cartiere SACI Spa	372	998	1	
8	Cartiere SACI Spa	372	1000	3	
9	Cartiere SACI Spa	372	1002	8.129	
10	Cartiere SACI Spa	372	671	43.412	

Si chiarisce che gli immobili sono in proprietà o disponibilità della ditta richiedente.

L'ambito di scheda, e quello catastale sono coincidenti lungo il lato ovest, si rileva però che tale limite differisce dalla attuale recinzione posta a delimitazione dell'area occupata dall'attività produttiva. Infatti tale manufatto è spostato verso l'interno dell'ambito configurando in questo modo una area di forma triangolare ricadente all'interno dell'ambito ma non oggetto di intervento in quanto fisicamente esterna all'area di produzione.

Rilevanze di carattere generale, topografia e caratteri morfologici

Le quote rilevate riportate in TAV 4/A, risultano non allineate con quelle della carta tecnica riportata quale allegato 2 all'interno della TAV 6/B. Sempre nella stessa TAV 4/A, non è univocamente individuata la quota di caposaldo a cui correlare tutte le restanti quote.

Dalla TAV 4/B emerge dalla sezione B-B che l'area di intervento è posta a quota inferiore da quella esistente di imposta degli attuali fabbricati, più precisamente circa 1,70 mt di dislivello nella direzione longitudinale. In direzione trasversale si evince che il piano di campagna non presenta anomalie altimetriche o alterazioni rilevanti, in quanto il piano di campagna è quasi del tutto pianeggiante e si raccorda senza salti di quota alle aree contermini.

L'ambito allo stato attuale è formato da una vasta area posta a nord attestata su via della Ferriera, e totalmente recintata con muri, e da un'area a sud che è quella concessa in scheda quale ambito di concentrazione, attualmente recintata solo lungo il lato est ed il lato sud con rete metallica.

Si fa presente che l'area posta a ovest e confinante con l'ambito di PUA è in proprietà della ditta proponente. Mentre confina a sud con altre proprietà e ad est nella parte sud con un tratto di via Traversa Gelmetto per un'estensione di circa 600 mt.

Si fa presente che tale tratto di strada a servizio delle abitazioni presenti lungo il lato est, è di proprietà privata della stessa ditta proponente, per quanto ovviamente attiene la parte ricadente all'interno dell'ambito di PUA.

3. 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. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi

Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi - UNITA E

TAVOLA 2 – Il Paesaggio

Art. 57 - Unità 2 - Ambito Planiziale dell'acquifero indifferenziato

TAVOLA 4 - Disciplina regolativa

Repertorio Normativo - Sezione 1 - Accordi Art. 6 – Scheda norma n. 555 B2

All'interno della TAV 15 si mette in evidenza come il PUA risulti esterno ai siti natura 2000 presenti all'interno del territorio comunale, e pertanto si dichiara che non è necessario avviare alcuna procedura di valutazione di incidenza ai sensi della DGR n. 3173 del 10 ottobre 2006.

4. VERIFICA DELLA COERENZA DELLA SOLUZIONE PROGETTUALE PROPOSTA

Quanto riportato all'interno della scheda norma è ripreso ed approfondito all'interno del progetto di PUA.

Si rileva come la distribuzione dell'AC per quanto attiene la scheda n. 555 è tutta localizzata nella parte sud dell'ambito, prevedendo anche la realizzazione di una fascia a VM a salvaguardia dei tessuti abitativi presenti in piccola parte a sud, e lungo il lato est.

La soluzione progettuale propone la realizzazione di una piastra per il deposito del macero di lavorazione, all'aperto, localizzando la quota di SUL concessa in scheda all'interno della parte esistente, in singoli interventi, di ampliamento.

5. PRIMA VERIFICA DEI DATI DIMENSIONALI

I valori di ST e SUL assegnati dal PI e di progetto sono di seguito riportati:

		da Scheda/repertorio 555	di progetto mq
ST	Superficie Territoriale	12.000 mq	54.116 mq
SUL	Superficie Utile Lorda divisa per Usi		
	U5 – Produttivi e manifatturieri	3.600 mq	3.600 mq
VS	Verde, Servizi Pubblici e d'interesse collettivo	50 % di ST	6.120 mq

All'interno della TAV 8 è riportato l'estratto planimetrico con l'individuazione del VS.

6. VERIFICA DEL CARICO URBANISTICO PRIMARIO OVVERO LE DOTAZIONI MINIME DEI SERVIZI (GLI STANDARD URBANISTICI)

Per quanto attiene il carico urbanistico generato dal PUA, ai sensi di quanto stabilito dal PI, all'art. 20, i minimi da garantire sono:

Per gli altri usi previsti:



Per quanto attiene i parcheggi pubblici da garantire:

Stante i valori minimi da soddisfare la proposta di PUA prevede:

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA assolvono ai minimi richiesti.

In conclusione la proposta di PUA prevede: aree cedute pari a 1.505 mq, mentre le aree che restano in proprietà privata da vincolare come VM 4.615 mq. I 470 mq di verde vengono monetizzati.

Verifica degli standard ecologico ambientali.

Secondo i disposti della scheda la VS da garantire risulta pari a 6.000 mq.

Il progetto di PUA destina a VS un'area pari a 6.120 mq ben superiore della minima di scheda. La VS è costituita dalle strade, il verde attrezzato viene invece proposto in monetizzazione, i parcheggi P2., la rimanente parte è VM individuata all'interno dell'ambito quali aree verdi. Di tale superficie è data idonea rappresentazione cartografica.

Per quanto attiene i parametri riportati all'interno del repertorio normativo si ha:

Nr. Progressivo	Nr Repertorio	ATO	Superficie permeabile territoriale	Superficie permeabile fondiaria	Densità arborea (DA)	Densità arbustiva (Dar)	ERS	Altre indicazioni progettuali
272	555	10	30%	30%	1 alberi/100 mq, preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti	2 arbusti/100 mq	-	Da valutare in sede di PUA in base alle risultanze degli enti competenti la riduzione della densità arborea a 1 alberi/200 mq ed aumento



								della densità arbustiva a 4 arbusti/100 mq.
--	--	--	--	--	--	--	--	--

La superficie permeabile territoriale da garantire risulta pari a $12.000 \times 30\% = 3.600$ mq

La superficie permeabile fondiaria da garantire risulta invece pari a $(12.000 - 6000) \times 30\% = 1.800$ mq

La densità arborea da garantire è $12.000 \times 1 \text{alberi}/100\text{mq} = 120$ alberi

La densità arbustiva da garantire è $12.000 \times 2 \text{arbusti}/100\text{mq} = 240$ arbusti

Per entrambi tali valori vale la prescrizione che preferisce la realizzazione o il potenziamento di filari sui bordi dei lotti.

In funzione della prescrizione di repertorio la densità arbustiva è portata a 480 arbusti totali.

La densità arborea e arbustiva non è prevista nelle aree per opere di urbanizzazione.

La monetizzazione del verde attrezzato e degli alberi ed arbusti

La proposta di PUA prevede di non realizzare la quota di verde attrezzato dovuta quale standard, per un totale di 470 mq, applicando gli importi di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 334 del 12 settembre 2012 si ha:

$470 \text{ mq} \times 70,00 \text{ euro/mq} = \mathbf{32.900}$ euro

La monetizzazione è proposta anche per alberi ed arbusti. Nello specifico si propone di monetizzare 60 alberi e tutti gli arbusti.

$110 \text{ euro/albero} \times 60 = \mathbf{6.600}$ euro

$12 \text{ euro/arbusto} \times 480 = \mathbf{5.760}$ euro

Costo delle Opere di Urbanizzazione

Da quanto emerge dall'elaborato TAV 14/C titolato Computo metrico estimativo, i costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione ammontano a euro 61.000,00.

7. CONSIDERAZIONI DI CARATTERE PROGETTUALE

La proposta di PUA, legata all'attuazione della scheda norma 555, prevede la realizzazione di un intervento volto all'ampliamento di un'attività produttiva.

La scelta progettuale in linea con le indicazioni riportate nelle schede, dispone la realizzazione degli ampliamenti in aderenza fabbricati produttivi esistenti, nello specifico è programmato un ampliamento del magazzino del prodotto finito per 1.240 mq, l'ampliamento degli uffici per 275 mq, e l'ampliamento del deposito macero per 2.070 mq, per un totale di 3.585 mq di SUL totale.

Nella parte sud dell'ambito si prevede la realizzazione di una piastra da adibire a deposito macero all'aperto, tale struttura è contornata da strade di smistamento per lo spostamento delle materie trattate, e sui lati sud ed est è localizzata una vasta fascia verde di mitigazione.

La realizzazione degli standard da cedere è localizzata sul lato est attigua alla recinzione che delimita l'area produttiva e consta della realizzazione di un'area a parcheggio pubblico, e la sistemazione di un tratto di via Traversa Gelmetto, attualmente privata.

I servizi sono localizzati in tale posizione a servizio della fetta di tessuto residenziale presente lungo il lato est.

Per quanto attiene l'atimetria si registra come la sistemazione dell'area a sud preveda la realizzazione della piastra alla quota attuale, per raggiungere la stessa verranno realizzate apposite strade. Tale configurazione comporterà la necessità di realizzare alcune opere di contenimento, in particolare lungo il lato ovest, delineando la realizzazione di un margine con altezza variabile da 0,00 mt fino a circa 2,00 mt che sarà contemporaneamente opera di recinzione e opera a sostegno della strada. Questo solo sul lato ovest,



mentre verso il lato est si nota una omogeneità di quote che prevedono la realizzazione di un sistema di recinzione con muro in C.A. senza alterare le quote esistenti, lo stesso è previsto per il lato sud.

In linea di massima è possibile valutare l'intervento migliorativo nella sua globalità, e rispettoso delle indicazioni di scheda.

La localizzazione delle aree a standard appare condivisibile.

8. CONSIDERAZIONI LEGATE ALLA VIABILITA' ED ALLE RETI E SERVIZI

L'area oggetto del presente PUA, si attesta su strada della Ferriera a nord. Mentre è possibile costeggiare parte del lato est da via Traversa Gelmetto.

L'ingresso sia pedonale che veicolare all'impianto produttivo avviene esclusivamente da Strada della Ferriera.

Il strada Traversa Gelmetto è a servizio delle abitazioni presenti a margine del canale lungo il lato est. Si precisa che tale strada è interna all'ambito di PUA, ma che la stessa in proprietà sarà oggetto in parte a sistemazione e cessione ed in parte rimarrà nella disponibilità dei proponenti e continuerà ad essere a servizio delle abitazioni presenti lungo il lato est nella parte terminale di tale tratto di strada. L'ambito stradale è diviso da quello produttivo attraverso la presenza di una recinzione.

Il PUA compendia tra gli elaborati uno studio della mobilità, TAV10/B. dalle cui conclusioni si evince come ad esclusivo carico della ditta proponente per l'intervento in oggetto si prevede la sola sistemazione e riqualificazione dell'ultimo tratto di via Traversa Gelmetto per una lunghezza di circa 220 mt. Lavori stimati in euro 110.000,00.

Per quanto attiene il sistema viabilistico al contesto, l'elaborato di studio prende atto di una situazione complessa, che allo stato attuale vede un momento di stasi, ma che in futuro potrebbe modificarsi attraverso gli interventi di riqualificazione delle aree ex Biasi, nonché del ribaltamento del casello autostradale e del progetto sistema tangenziali. Uno scenario futuro che ad oggi non presuppone per quanto attiene il peso ed il riverbero che l'attività produttiva ha in essere la necessità di dover procedere ad interventi sulla rete stradale limitrofa circostante.

Per quanto attiene la presenza delle principali reti di servizi, vengono rilevate solo quelle presenti lungo via Traversa Gelmetto. Nulla cambia per quanto riguarda le forniture dell'attuale attività produttiva. Infatti nella TAV 14/D si dichiara che stante l'attuale potenziale produttivo dell'impianto e le attuali forniture concesse, considerati gli ampliamenti richiesti essi sono comunque tali da non richiedere ulteriori potenziamenti di reti.

Lungo via Traversa Gelmetto si registra la presenza dell'acquedotto esistente che non sarà oggetto di modifica, della rete gas esistente non oggetto di intervento, e della rete di illuminazione pubblica aerea esistente.

Da tale impianto si prevede di derivare l'allacciamento del nuovo tratto che andrà ad illuminare l'area a parcheggio pubblico, così come illustrato in TAV 9/B. Oltre il nuovo impianto si prevede il mantenimento dei pali esistenti e la contestuale sostituzione solo dei cavi aerei.

Il PUA prevede la realizzazione di un tratto di recinzione lungo il lato est di fronte alle abitazioni esistenti. Tale sistema di delimitazione consta di un muro in C.A. di altezza variabile, con sopra installato un pannello avente la duplice funzione non solo di interdire il passaggio ma anche di limitare il propagarsi dei rumori generati dalla cartiera in lavorazione. L'installazione di tale pannello avverrà successivamente. Tale recinzione seppur ascrivibile quale barriera antirumore è realizzata dal proponente e non considerata quale opera di urbanizzazione da scomputare.

Le misure compensative riportate all'interno della TAV 6/B riguardano sia interventi da realizzarsi all'interno dell'ambito privato sia nelle aree in cessione.

Più in particolare nella parte in cessione è prevista la realizzazione di un impianto di raccolta delle acque meteoriche. L'impianto consta di una rete di raccolta attraverso caditoie che convogliano le acque meteoriche direttamente in una serie di pozzi perdenti, localizzati comunque all'interno dell'area parcheggio.

9. Valutazioni Emerse dalla Conferenza dei Servizi Istruttoria del 10 aprile 2013



Il progetto di PUA è stato esaminato in conferenza dei servizi il giorno 10 aprile 2013, dove è stato acquisito il parere favorevole dei convenuti con le seguenti prescrizioni:

Nell'elaborato TAV 11 titolato NTA, alla fine dell'art. 3 aggiungere:

- Nell'area a parcheggio pubblico verranno realizzati gli stalli per portatori di handicap nelle misure di legge e posta la segnaletica verticale di senso unico di marcia;
- Va prevista la messa a dimora di alberature e di piante rampicanti lungo il muro di confine verso Via Traversa Gelmetto, con funzione di limitazione delle emissioni evaporative di precursori dell'ozono delle macchine in sosta. Conseguentemente va verificato l'impianto di illuminazione pubblica con il calcolo illuminotecnico.

10. CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso, si esprime parere favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti. Si ritiene pertanto che il PUA denominato "Ampliamento Cartiere SACI Spa" e composto dagli elaborati di seguito riportati:

1	TAV 1	TAV.1 - 2/A	Estratto Piano degli interventi 1:2000	26 febbraio 2013
2	TAV 2	TAV.1 - 2/B	Seguito estratto PI + definizione dell'ambito di intervento 1:500	26 febbraio 2013
3	TAV 3	TAV.3	Planimetria catastale 1:2000	26 febbraio 2013
4	TAV 4/A	TAV.4/A	Cartografia dello stato di fatto 1:500	26 febbraio 2013
5	TAV 4/B	TAV.4/B	Sezioni dello stato di fatto	26 febbraio 2013
6	TAV 5	TAV.5	Cartografia dello stato di fatto delle reti esistenti 1:500	26 febbraio 2013
7	TAV 6A	TAV.6/1	Analisi geologica ed idrogeologica dell'intervento	26 febbraio 2013
8	TAV 6B	TAV.6/2	Studio di compatibilità idraulica	26 febbraio 2013
9	TAV 7/A	TAV.7/1	Planimetria generale del progetto planivolumetrico 1:500	26 febbraio 2013
10	TAV 7/B	TAV.7/2	Sezioni del progetto planivolumetrico 1:500	26 febbraio 2013
11	TAV 8	TAV.8	Planimetria delle aree cedute e vincolate 1:500	26 febbraio 2013
12	TAV 9A	TAV.9/1	Acque meteoriche 1:500	26 febbraio 2013
13	TAV 9B	TAV.9/2	Illuminazione pubblica 1:500	26 febbraio 2013
14	TAV 9C	TAV.9/2	Relazione di calcolo illuminotecnico	26 febbraio 2013
15	TAV 9D	TAV.9/3	Segnaletica 1:500	26 febbraio 2013
16	TAV 10/A	TAV.10	Relazione tecnico illustrativa	26 febbraio 2013
17	TAV 10/B	TAV.10/1	Studio della mobilità	26 febbraio 2013
18	TAV 11	TAV.11	Norme di attuazione	26 febbraio 2013
19	TAV 12	TAV.12	Mitigazione Ambientale	26 febbraio 2013
19	TAV 13	TAV.13	Schema di convenzione	26 febbraio 2013
20	TAV 14/A	TAV.14/1	Capitolato speciale d'appalto	26 febbraio 2013



**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione Territoriale

21	TAV 14/B	TAV.14/2	Computo metrico estimativo	26 febbraio 2013
22	TAV 14/C	TAV.14/3	Elenco prezzi	26 febbraio 2013
23	TAV 14/D	TAV.14 BIS	Allegato al capitolato e preventivo sommario di spesa fabbisogni energetici	26 febbraio 2013
24	TAV 15	TAV.15	Screening VINCA	26 febbraio 2013

sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004, con le seguenti prescrizioni:

Nell'elaborato TAV 11 titolato NTA, alla fine dell'art. 3 aggiungere:

- Nell'area a parcheggio pubblico verranno realizzati gli stalli per portatori di handicap nelle misure di legge e posta la segnaletica verticale di senso unico di marcia;
- Va prevista la messa a dimora di alberature e di piante rampicanti lungo il muro di confine verso Via Traversa Gelmetto, con funzione di limitazione delle emissioni evaporative di precursori dell'ozono delle macchine in sosta. Conseguentemente va verificato l'impianto di illuminazione pubblica con il calcolo illuminotecnico.

Data aprile 2013

Il tecnico istruttore

Arch. Raffaele Pianura

Il responsabile del procedimento

Dott.ssa Sonia Braggio

Il dirigente del Coordinamento Pianificazione

Arch. Mauro Grisoni

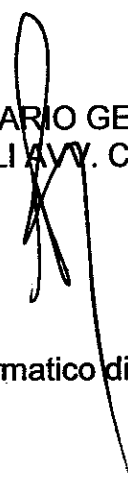


IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO



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 7 MAG. 2013 al n. 3511

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

06/05/2013

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta

