

COMUNE DI VERONA

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO

Stip. il 18.04.2013-Rep.n.13914

Integraz. stip. il 21.10.2013 - Rep. n. 14370

**COMUNE DI VERONA
DITTA SPERONI-SANNAZZARO**

**Attuazione Ambito di Intervento PUA definito dalla
Scheda Norma 114 - ATO 3
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

NUOVI DISEGNI

Rif. nota del Comune di Verona, Prot. 315142/27.10.2016

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PROPRIETA': f.to Speroni Daniela
f.to Speroni Fabrizia
f.to Sannazzaro Giannina

PROGETTAZIONE.: Arch. Renzo Andreoli

DATA: 28.11.2016

TAV. 10

RELAZIONE ILLUSTRATIVA del progetto di PUA

0. FINALITÀ ED AMBITO DI APPLICAZIONE

1. In data 18.4.2013, è stato sottoscritto tra il Comune di Verona e la Ditta attuatrice l' Accordo definitivo di pianificazione ex art. 6/LR11-04, che "... regola le modalità attuative ed i contenuti dell' intervento urbanistico, che interessa un' area catastalmente distinta al NCT del Comune di Verona al foglio 201 particella 132 di mq 2.268 (...) e particella 262 di 162 mq di proprietà del Comune di Verona." (art. 3.1);

2. L' intervento ha per oggetto l' attuazione dell' Ambito di Intervento/PUA definito dalla Scheda-norma n. 114 del P.I. (...) consistente nell' attuazione di un intervento di tipo residenziale U1 da attuarsi mediante PUA." (art. 3.2);

"Nell' ambito della destinazione d' uso principale U1- Usi Abitativi sono considerate *accessorie* le destinazioni (...) U3-Usi terziari (...) purchè, complessivamente considerate in termini di SUL, non superino il livello massimo del 20% della predetta destinazione d' uso principale [pari a 900 mq] e precisamente mq 180 (...) da ritenersi destinazione accessoria" U3-Usi terziari / 2 *cliniche veterinarie* (art. 3.3).

3. In data 21.10.2013, è stata sottoscritta Integrazione al predetto Accordo tra il Comune di Verona e la Ditta attuatrice, ove "3.4 - Le parti convengono che la superficie di 180 mq a destinazione accessoria ai sensi dell' art. 189 del P.I. possa essere ubicata nell' edificio esistente, anche anticipatamente rispetto alla presentazione del PUA."

4. In ragione dei contenuti del prec. punto 3), la Ditta attuatrice del PUA ha dato corso mediante SCIA n. 06.03/001147/2014 (costituente variante a D.I.A. n. 06.03/004697/2011) a *cambio d' uso* in clinica veterinaria per complessivi 180 mq corrispondenti al 20% di SUL pari a mq 900 ammessa da Scheda norma n. 114.

5. In data 16.4.2014, il Comune di Verona (Settore Controllo edilizio-agibilità) ha rilasciato CERTIFICATO DI AGIBILITÀ attestando che l' unità di piano terra dell' edificio esistente contraddistinto in catasto al Fg. 201, Mapp. 132, Sub. 12, è agibile consentendone l' uso per la destinazione DIREZIONALE – U3/2.

6. Di seguito all' approvazione PUA e alla realizzazione delle Opere di urbanizzazione nei termini descritti nell' allegato Schema di Convenzione, la Ditta attuatrice darà corso alla costruzione di un edificio di n. 4 piani fuori terra e complessivi 720 mq mediante istanza rivolta al Comune al fine di ottenere lo specifico titolo autorizzativo (Permesso di costruire, Dia).

1. ELABORATI PROGETTUALI

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

- Tav. 1 - Estratto del P.I.;
- Tav. 2 - Vincoli gravanti sull'area;
- Tav. 3 - Planimetria catastale;
- Tav. 4 - Cartografia stato di fatto: Confini, Caposaldo, Viabilità, Costruzioni, Verde esistente;
- Tav. 4.1 - Cartografia stato di fatto: Rilievo topografico;
- Tav. 5 - Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti;
- Tav. 6.1 - Analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica; Studio di compatibilità idraulica;
- Tav. 6.2 - Valutazione di compatibilità idraulica;
- Tav. 7 - Progetto planivolumetrico;
- Tav. 8 - Individuazione aree da cedere e da vincolare
- Tav. 9 - Schema opere urbanizz. e infrastrutt. a rete: Strada, marciapiede e parcheggi;
- Tav. 9.1 - Schema opere urbanizz. e infrastrutt. a rete: Gas metano;
- Tav. 9.2 - Schema opere urbanizz. e infrastrutt. a rete: Energia elettrica;
- Tav. 9.3 - Schema opere urbanizz. e infrastrutt. a rete: Illuminazione pubblica;
- Tav. 9.4 - Schema opere urbanizz. e infrastrutt. a rete: Linea Telecom;
- Tav. 9.5 - Schema opere urbanizz. e infrastrutt. a rete: Rete acque bianche;
- Tav. 9.6 - Schema opere urbanizz. e infrastrutt. a rete: Rete acque reflue;
- Tav. 9.7 - Schema opere urbanizz. e infrastrutt. a rete: Rete acquedottistica;
- Tav. 10 - Relazione illustrativa;
- Tav. 11 - Norme Tecniche di Attuazione;
- Tav. 12 - Prontuario per la mitigazione ambientale;
- Tav. 12.1 - Essenze arboree ed arbustive;
- Tav. 13 - Schema di convenzione;
- Tav. 14.1 - Preventivo sommario di spesa;
- Tav. 14.2 - Capitolato per l' esecuzione dei lavori;
- Tav. 15 - Screening VINCA;
- Tav. 16 - Analisi di impatto viabilistico;

2. AMBITO DI INTERVENTO

Il perimetro dell'ambito di intervento del PUA coincide con il perimetro fissato dal PI e dalla Scheda norma n. 114 e ricomprende i mappali identificativi catastali riportati nell'accordo di pianificazione sottoscritto e più precisamente:

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale mq
1	SPERONI DANIELA SPERONI FABRIZIA SANNAZZARO GIANNINA	n. 201	n. 132	2. 268
2	COMUNE DI VERONA	n. 201	n. 262	162

I mappali indicati nella tabella precedente sono di proprietà dei sottoscrittori dell'accordo di pianificazione nonché richiedenti il PUA e del Comune di Verona.

L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha quindi una S.T. (di cui alla predetta Scheda-norma 114) pari a mq 2.250.

3. ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL P.I.

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

TAVOLA 1 – Vincoli

Art. 31 – Vincolo sismico classe 3;
Art. 37 – Strade romane;
Art. 37 – Strade romane/fasce di rispetto;
art. 39 – Aree di ricarica degli acquiferi;
Art. 43 – Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi;
Art. 52 – Infrastrutture della mobilità – Fasce di rispetto:
Il nuovo volume si collocherà al di fuori della fascia di rispetto stradale (di cui all' art. 52 delle NTO del PUA);

TAVOLA 2 – Il Paesaggio

Art. 57 . Tessuto di carattere testimoniale

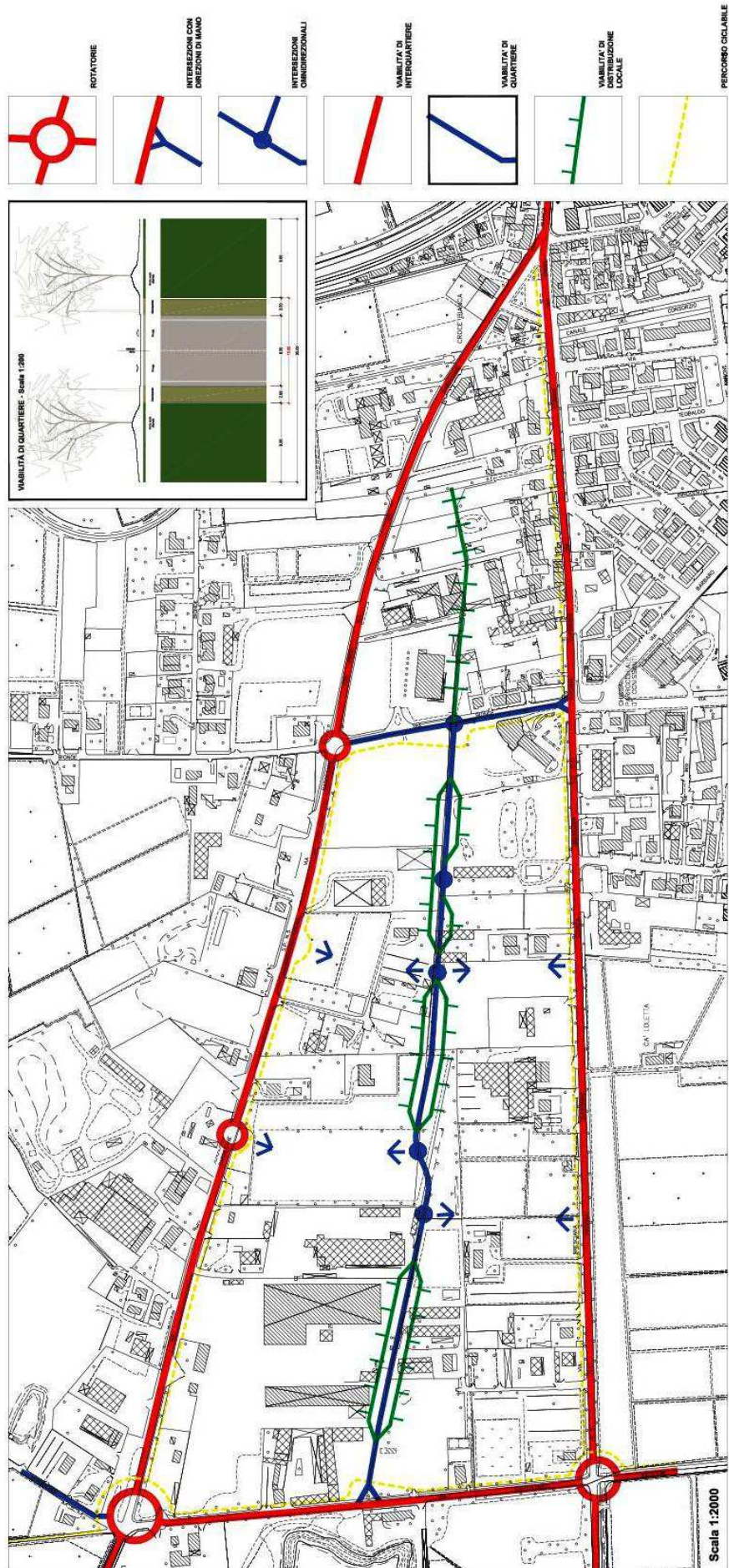
TAVOLA 3 - La Rete Ecologica

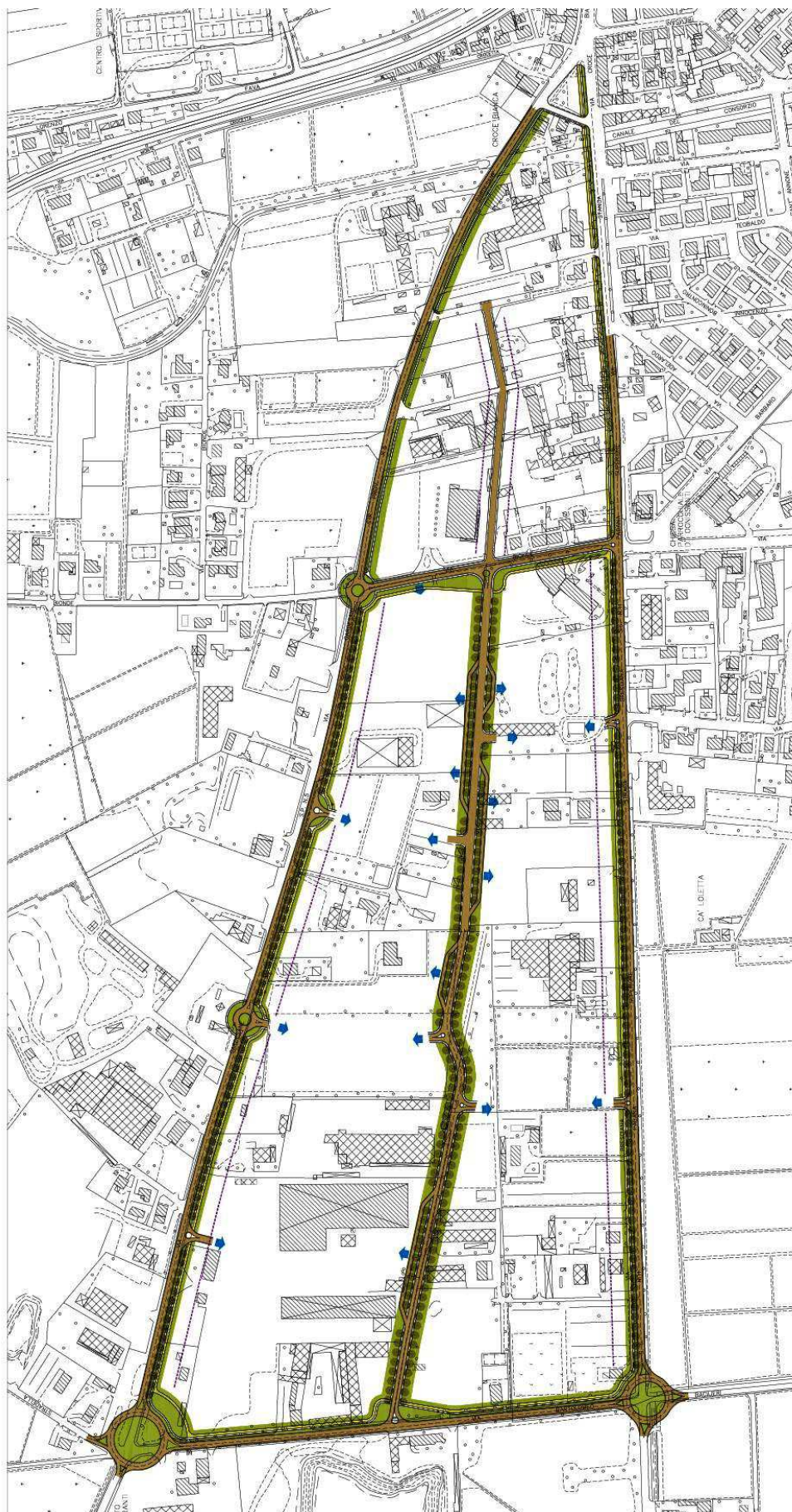
TAVOLA 4 - P.I. regolativo

TAVOLA 5 - Disciplina operativa P.I. Operativo

TAVOLA 6.4 - Progetto Speciale Croce Bianca:

		P.I.	
DISCIPLINA PROGRAMMATICA			
PROGETTO SPECIALE CROCE BIANCA	6.	4	
		Sindaco Flavio Tosi Vice Sindaco con delega all'Urbanistica avv. Vito Giacino Direttore Area Gestione del Territorio arch. Luciano Marchesini Dirigente Coordinamento Pianificazione Territoriale arch. Mauro Orsini Dirigente Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana arch. Paolo Boninsegna A cura di FOA Federico Oliva Associati	
		Data: Luglio 2011	





4. DISEGNO URBANO PROPOSTO

Scheda-norma n. 114 accoglie al suo interno sia l' edificio esistente (UMI 2) collocato all' interno del Perimetro Ambito che il progettando *nuovo* volume edilizio (UMI 1).

L' edificio esistente è munito di certificato di agibilità n. 108207 del 16.4.2014 e relativo al fascicolo n. 06.03/003281/2014 attinente DIA 06.03/0032814697/2011 e SCIA 06.03/0032811147/2014.

Le precitate DIA e SCIA hanno consentito il *cambio d' uso* del Piano terra ora contraddistinto in <Direzionale – U 3/2> così come riportato anche nei dati catastali di Verona Sud, di cui al Foglio 201, Mappale 132, Sub 12.

Si rappresenta che il cennato *cambio d' uso* promana dall' integrazione all' Accordo Definitivo Ditta/Comune del 21.10.2003 (cfr. Atto notaio Dr. Paladini) laddove “Le parti convengono che la superficie di 180 mq a destinazione accessoria ... possa essere ubicata nell' edificio esistente, anche anticipatamente rispetto alla presentazione del PUA.” (art. 3.4); inoltre, insiste all' interno del perimetro di UMI 2, tettoia contraddistinta catastalmente nel Comune di Verona Sud al Foglio 201, Mappale 132, Sub 8.

Infine, all' interno del Perimetro Ambito insiste particella catastale n. 262 contraddistinta in Catasto terreni del Comune di Verona Sud al foglio n. 201 di mq 162 di proprietà del medesimo Comune di Verona a decorrere dall' anno 1985 di seguito a voltura n. 513885 in atti dal 23.10.1990.

Il <disegno urbano proposto> e contenuto nella Scheda-norma n. 114, si completa con la collocazione all' interno del Perimetro Ambito (vs. nord) di un *nuovo* Volume edilizio di complessivi 720 mq ripartiti in n. 4 piani f.t. (UMI 1)

Per quanto concerne la previsione delle Aree Pubbliche e Private, nel Perimetro Ambito è individuata una strada carrabile a due corsie di marcia (2 x 2,75 ml) munita di <banchina> della larghezza di ml 0.50 e di <marciapiede> della larghezza ml. 1, 50; strada, che si stacca ortogonalmente dalla principale Via Stanga (o S.R.12) per una profondità di ca. 52 ml e corrispondente ad una superficie complessiva di ca. mq 310,60.

La predetta nuova strada di Pua *chiude* il suo percorso intercettando a Nord il perimetro dell' area riservata ad UMI 1 ove sono collocati sia l' accesso carraio che un altro di tipo pedonale; accessi, che permettono di raggiungere l' <area di galleggiamento> del precitato nuovo edificio residenziale; mentre il percorso verso Est consentirà di accedere al parcheggio pubblico di complessivi 341 mq capace di 10 posti-auto oltre ad un posto-auto protetto.

Antistante all' edificio esistente che conserva a Piano terra una destinazione d' uso codificata con sigla <U3/2 - direzionale> e ai Piani 1° e 2° una destinazione <residenziale>, è individuata un' area -parcheggio di 175, 70 mq a margine di Via Stanga.

Il <disegno urbano proposto> risulta pertanto coerente con l' assunto previsto della Scheda-norma 114.

5. VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie catastale pari a 2.400 mq di cui 2.238 mq (reali) di proprietà della Ditta Richiedente e 162 mq di proprietà del Comune di Verona.

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

	SF (Superficie Fondiaria)	VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
UMI 1	875, 15 mq	373, 74 mq	720 mq
UMI 2	611, 46 mq	/	esistente
Direzionale (U3/2)			
Residenziale (U1)			esistente

Le aree pubbliche previste sono :

STRADA	310, 60 mq
MARCIPIEDE	78, 16 mq
AREE PARCHEGGIO (341,00 + 72,00 + 103,70)	516, 70 mq
VERDE PUBBLICO COMPLESSIVO	/ mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (quota parte del complessivo)	/ mq
TOTALE	905, 46 mq (*)

*: compresa l' area di proprietà comunale pari mq 154, 20 somma dei singoli parziali e precisamente mq 40, 60 (strada) + mq 9,9 (marciapiede) + mq 103,70 (parcheggio).

6. VERIFICA STANDARD URBANISTICO

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

Standard complessivo da rispettare è pari a mq 330, 00 (*numero abitanti teorici 11 X 30mq/ab; numero di abitanti teorici = SUL /66,7 ossia 720/66.7*).

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del P.I. è pari a complessivi 72,00 mq.

SUPERFICI A STANDARD DI PROGETTO		
Superficie a parcheggio P2	Corsia di manovra	Totale

Mq 341, 00	Mq 72, 00	Mq 413, 00
------------	-----------	------------

In ordine a quanto surriportato e descritto, si evince che le dotazioni di servizi previste dal redigendo PUA risultano assolvere allo standard complessivo.

Tale superficie assolverà altresì la dotazione del parcheggio P2 necessaria in applicazione dei bonus volumetrici, in sede edilizia, in quanto così verificata:

SUL di progetto da SN = Mq 720 (depurata del 20% per uso accessorio)
+ 10% SUL = Mq 72 (protocollo ITACA)
+ 5% SUL = Mq 36 (DL 28/2011)

In totale la SUL maggiorata sarebbe di Mq 828 e lo standard da recepire:
Mq (828/66,7) = 13 abb. Insediabili x 30 Mq = 390 Mq di standard

7. VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della ST (Scheda-norma: mq ST 2.250 x 50% = mq 1.125) nel PUA è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE:	
	Parcheggio	413, 00 mq
	Strada	338, 26 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE	373, 74 mq
	TOT.	1.125, 00 mq

Il progetto del PUA assolve alla quota di VS dovuta.

La Permeabilità richiesta pari al 30% della ST ovvero $2.250 * 30\% = 675$ mq - è così verificata:

Nelle aree pubbliche = mq. 413, 00 Parcheggio
Nelle aree private = mq. 373, 74 Verde di mitigazione;
Tot. = mq 786, 74

talchè $786, 74 \text{ mq} > 675 \text{ mq}$

Relativamente a Da e Dar_(cfr. Scheda norma n. 114) la richiesta è pari a:
Da = n 45 (2 alberi/100 mq di ST) e Dar = n.45 (2 alberi/100 mq di ST).

Il PUA prevede :

Descrizione	N. ALBERI	N. ARBUSTI
-------------	-----------	------------

AREE PUBBLICHE	2	26
AREE PRIVATE	24	19
TOTALE	n. 26	n. 45

8. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE RETI DI SOTTOSERVIZI

- Tav. 9 - Strada, marciapiede e parcheggi;
- Tav. 9.1 - Gas metano;
- Tav. 9.2 - Energia elettrica;
- Tav. 9.3 - Illuminazione pubblica;
- Tav. 9.4 - Linea Telecom;
- Tav. 9.5 - Rete acque bianche;
- Tav. 9.6 - Rete acque reflue;
- Tav. 9.7 - Rete acquedottistica.

Caratteristiche costruttive delle predette Opere di urbanizzazione - con riferimento a Regolamenti comunali e Specifiche tecniche delle Aziende di gestione delle reti - sono descritte e contenute in:

Tav. 9 - Strada, marciapiede e parcheggi

In scala 1: 250 viene rappresentata la nuova strada di penetrazione vs. UMI 1 della lunghezza di ca. 52 ml conformemente alle specifiche tecniche dettate da DSG comunale dotata di 2 carreggiate (2.75 ml/cd) di marcia, banchina lg. 0,50 m e marciapiede ml 1,50.

I particolari costruttivi consentono di cogliere la composizione stratigrafica delle opere, che prevedono un manto di usura in asfalto; diversamente, i parcheggi oltre che una diversa stratigrafia, una pavimentazione in elementi di grigliato.

Inoltre, nell' area parcheggio nord sono previsti due spazi verdi muniti di alberi a medio-fusto, una fontanella ed un cestone porta-rifiuti.

La Sez. C-C della strada va ad indicare la posizione delle reti di sottoservizi presenti.

Tav. 9.1 - Gas metano

In scala 1: 250 viene rappresentato il percorso vs. UMI 1 (lunghezza ca. 52 ml) della condotta GAS conformemente alle specifiche tecniche dettate da AGSM.

Trattasi di una tubazione AC 80 posizionata a fondo scavo su letto di sabbia che si stacca dalla condotta principale posta su Via Stanga - lato opposto del PUA: i particolari costruttivi definiscono le caratteristiche dell'impianto sino al confine con UMI 1.

Tav. 9.2 - Energia Elettrica

In scala 1: 250 viene rappresentato il percorso vs. UMI 1 ed UMI 2 della condotta E.E. conformemente alle specifiche tecniche dettate da AGSM.

Innanzitutto, si precisa che attualmente l' Energia Elettrica è erogata all' edificio esistente (UMI 2) mediante un cavo aereo supportato da un palo in cls collocato vs. il centro del lotto.

Al riguardo, si precisa che alla base del cennato palo oltre che un pozzetto di diramazione della linea vs. l' edificio esistente verrà posizionata la canalizzazione E.E. composta di n. 3 tubaz. PVC (diam. 110 mm), la quale correrà all' interno di uno scavo (lg. 40 cm e prof. – 70 cm) lungo tutta la nuova strada in previsione dell' allacciamento interrato in luogo dell' attuale aereo.

Tav. 9.3 - Illuminazione pubblica.

In scala 1: 250 viene rappresentata la collocazione dei punti luce sia su strada che nei parcheggi conformemente alle specifiche tecniche dettate da AGSM.

Lungo il marciapiede (lato edificio esistente) vengono posizionati n. 4 pali di sostegno in acciaio (H 9 mt) alimentati dalla linea pubblica, che si *stacca* da Via Stanga e dotati di corpi illuminanti a Led da 52 W; mentre nelle aree a parcheggio vengono previsti n. 4 pali di sostegno in acciaio (H 9 mt) dotati di corpi illuminanti a Led da 52 W.

Alla base dei predetti 8 pali saranno collocati altrettanti pozzetti di ispezione muniti di messa a terra dell' impianto.

Tav. 9.4 - Linea Telecom

In scala 1: 250 viene rappresentato il percorso dello scavo (prof. – 70 cm; lg. 0,40 cm) atto ad accogliere su letto di sabbia n. 2 tubi in PVC (diam.125 cm) sia la linea in rame che la fibra ottica.

La nuova linea si staccherà dalla principale su Via Stanga e penetrerà ortogonalmente per mt 52 ca. nel lotto sino all' altezza del cancello carraio di UMI 1 ove è prevista il posizionamento di un armadietto Telecom posto su base in cls (dimens. Cm. 100x100x30 sp.).

Nello scavo (prof. -70 cm; lg. 40 cm) e su opportuno letto di sabbia (spess. 30 cm) verranno posizionati pertanto n. 2 tubi in PVC corrug. diametro cm 125 atti ad accogliere le predette linee (rame e fibra).

Tav. 9.5 - Rete acque bianche

In scala 1: 250, viene rappresentato il percorso della tubazione in cls collocata lungo la sede della nuova pubblica strada; condotto, che raccoglierà le acque meteoriche anche del parcheggio antistante SR 11 e le convoglierà in specifici pozzi perdenti; nel mentre la vasca di laminazione posta a nord (UMI 1) accoglierà con un sistema specifico di raccolta, le acque meteoriche battenti sulle aree vincolate ad uso pubblico.

Tav. 9.6 - Rete acque reflue.

In scala 1: 250 viene rappresentato il percorso della tubazione in PVC collocata lungo la carreggiata della nuova strada, che andrà ad innestarsi nella condotta principale di Via Stanga (SR 11).

All' altezza dell' edificio esistente (UMI 2) è previsto il posizionamento di un pozzo di ispezione dal quale si diramerà una tubazione di allaccio in Pvc 160 mm; mentre sul confine con UMI 1 la previsione di un secondo pozzo di ispezione permetterà ad un collettore secondario in Pvc 160 mm l' allacciamento ad UMI 1.

Tav. 9.7 - Rete acquedottistica.

In scala 1: 250, viene rappresentato il percorso della rete idrica in PEad PE 100 PN 16 diam. 110 mm collocata su letto di sabbia in opportuno scavo (prof. -130 cm) previsto lungo la carreggiata della nuova sede stradale. In sezione grafica, sono rappresentati altresì il particolare della saracinesca di linea con asta di manovra su tubazione PEad e l' idrante di soprasuolo disposto nell' area parcheggio vs. nord. Infine, viene riprodotto uno schema di batteria di 3 o più contatori da prevedere in opportuno pozzetto.

Nella Tav. 14.1 denominata Preventivo sommario, viene riportato in ragione delle opere di urbanizzazione da introdurre nel lotto, la spesa dedotta per singoli capitoli – nonché il più generale Quadro tecnico-economico comprensivo delle somme in amministrazione oltrecchè dell' importo dei lavori computati in € 89.419, 44 esclusi gli oneri di allacciamento dei sottoservizi pubblici alle rete principale e al netto dell' importo attinente l'attuazione dei piani per la sicurezza.

Per ultimo, Tav. 14.2 denominata Capitolato per l' esecuzione dei lavori, richiama il Capitolato per l' esecuzione di opere di urbanizzazione nonché specificamente il capitolo sulla Qualità e provenienza dei materiali e le Modalità di esecuzione di ogni categoria d lavoro.