

COMUNE DI VERONA

PROVINCIA DI VERONA

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA)

NEL TERRITORIO COMUNALE DI VERONA - QUARTIERE
"BORGO MILANO" - PER CONTO DELLA DITTA TOMBA SILVANO

PUA N. 7190315 - GALVANI 315

Scheda Norma 315

Istanza del 8 gennaio 2016 - PG. 004177

Fascicolo n. 2016-06.02/000010

Il Proprietario: TOMBA SILVANO

f.to Tomba Silvano

Il Progettista: Ing. CAMPAGNOLA CLAUDIA

f.to Ing. Campagnola Claudia

Arch. BUZZI FILIPPO

f.to Arch. Buzzi Filippo

Tavola: 10

Data:

Marzo 2016

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Revisione n° 2
del 10/03/2016

Scala:

Arch. Buzzi Filippo

Via Belvedere, 4/D - 37064 Povegliano Veronese (VR) - Tel: 0457970881

TAVOLA 10 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Il progetto di Piano risulta composto dai seguenti elaborati costituenti la proposta di PUA:

1	TAV. 1-2-3	ESTRATTO DEL P.I. – RAPPRESENTAZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA – PLANIMETRIA CATASTALE
2	TAV. 4	CARTOGRAFIA DELLO STATO DI FATTO
3	TAV. 5	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ASISTENTI
4	TAV. 6	ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA DELL'INTERVENTO
5	TAV. 6A	STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA
6	TAV. 7	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO
7	TAV. 8	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE O VINCOLARE
8	TAV. 9	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE
9	TAV. 9A-1	SCHEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - ILLUMINAZIONE PUBBLICA E TELECOMUNICAZIONI – ELABORATO GRAFICO
10	TAV. 9A-2	SCHEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - ILLUMINAZIONE PUBBLICA E TELECOMUNICAZIONI – RELAZIONE ILLUMINOTECNICA
11	TAV. 9A-3	SCHEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - ILLUMINAZIONE PUBBLICA E TELECOMUNICAZIONI – RELAZIONE TECNICA
12	TAV. 9B	SCHEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - RACCOLTA E SMALTIMENTO DELLE ACQUE PIOVANE
13	TAV. 9C	SCHEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - ACUEDOTTO
14	TAV. 9D	SCHEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - GAS
15	TAV. 9E	SCHEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - FOGNATURA
16	TAV. 9F	SCHEMA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE - RETE TELEFONICA
17	TAV. 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
18	TAV. 11	N.T.O. DEL PUA
19	TAV. 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE
20	TAV. 13	SCHEMA DI CONVENZIONE
21	TAV. 14	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA
22	TAV. 15	SCREENING VINCA – ALLEGATO “E”
23	TAV. 15 bis	SCREENING VINCA – RELAZIONE TECNICA
24	TAV. OP1	PROGETTO DI OPERA PUBBLICA A SOSTENIBILITA'
25	TAV. OP2	RELAZIONE ILLUSTRATIVA PER OPERA PUBBLICA A SOSTENIBILITA'
26	TAV. OP3	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA PER OPERA PUBBLICA A SOSTENIBILITA'
27	TAV.VU1	VARIANTE URBANISTICA

SCHEDA NORMA E AMBITO DI INTERVENTO

L'area oggetto del PUA Scheda Norma n. 315 (ATO 3), è localizzata in Borgo Milano ad ovest della città antica nelle vicinanze del canale Camuzzoni.

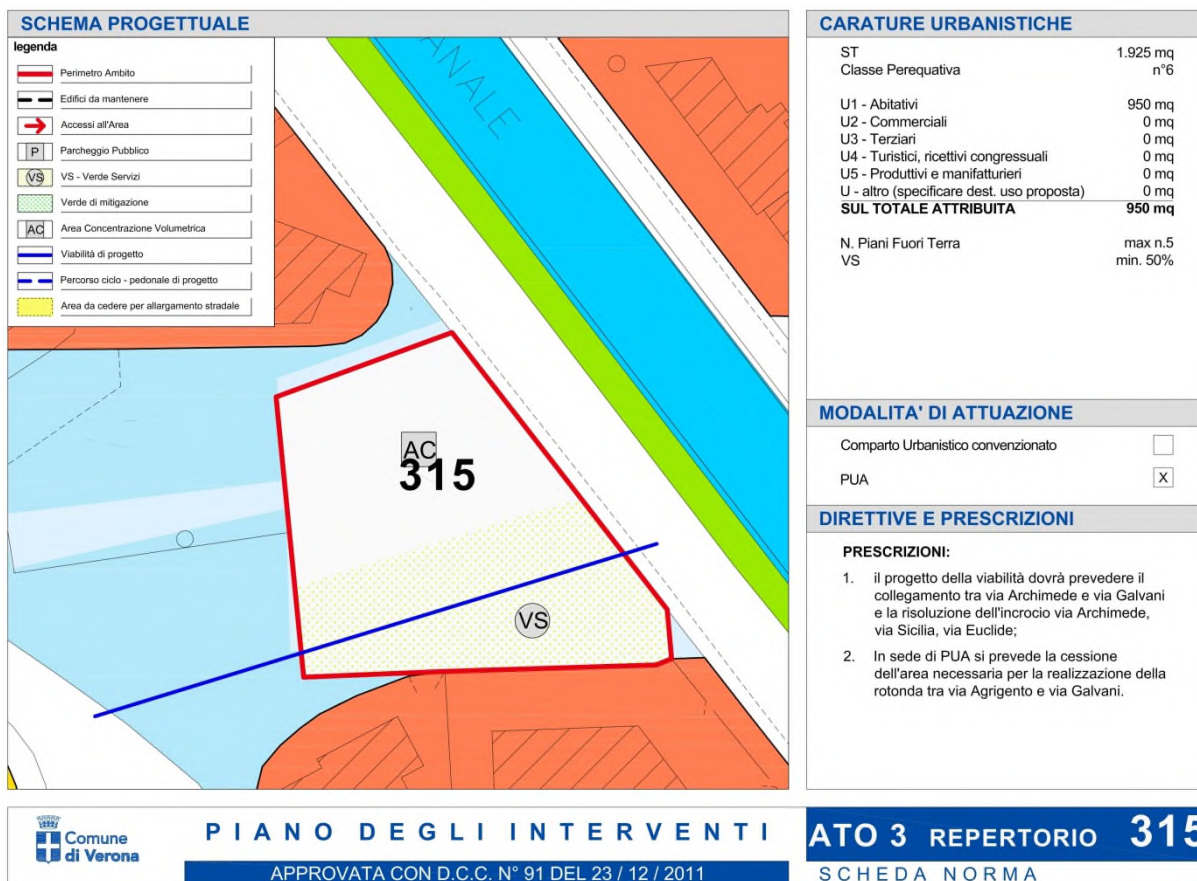
L'ambito di PUA confina a nord e a sud con terreni di altra proprietà su cui sorgono fabbricati residenziali, a est con via Galvani e a ovest con un'area di proprietà comunale, parte della quale sarà oggetto d'intervento (extra ambito).



La Scheda Norma prevede, infatti, la realizzazione di un tratto stradale di collegamento tra via Archimede e vie Galvani e la risoluzione dell'incrocio tra via Archimede, via Sicilia, via Euclide (opera già inclusa nell'elenco di quelle programmate per la Terza Circoscrizione dal Piano degli Interventi – opera 3.08), che interessa anche parte della proprietà comunale adiacente all'ambito di PUA, avente destinazione *Verde ed Attrezzature Pubbliche o di Uso Pubblico – Proprietà Comunale*.

La Scheda Norma prevede inoltre la cessione dell'area necessaria per la realizzazione della rotonda tra via Agrigento e via Galvani.

TAVOLA 10 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA



FLESSIBILITA' ART. 4 DELLE NTO DEL PI

L'articolo 4 comma 1 lettera b) delle NTO del PI, stabilisce la possibilità di variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal PI e dalla scheda norma nella misura massima del 10% della misura lineare dello stesso e del 10% della ST, purché nel rispetto della capacità insediativa originaria e senza riduzione dei servizi.

Tale variazione era già stata contemplata nell'Accordo definitivo di pianificazione Rep. n. 4227 del 15/02/2013 il quale, al punto 3.3 prevede: *"....In applicazione dell'art. 4 "Criteri e limite di flessibilità del PI" lettera b) delle NTO, le parti come sopra costituite convengono fin d'ora che il provvedimento di approvazione del PUA può modificare il PI senza che sia necessaria l'approvazione di una variante secondo i seguenti criteri e limiti: variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal PI nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi, che risulta contenuto nella misura massima del 10% (dieci per cento) della misura lineare o della ST, al fine di includere in tutto o in parte dei mappali per la corretta progettazione della strada di cui alla prescrizione n. 1 della scheda norma n. 315"* e al punto 5.3 prevede: *"Il Comune di Verona, a seguito della presentazione del progetto delle Opere di urbanizzazione del PUA, qualora necessario, si impegna ad effettuare le procedure di esproprio delle aree individuate al CT del Comune di*

TAVOLA 10 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Verona foglio 24 mappali numeri 433 e 551, per la realizzazione della strada di cui alla prescrizione n. 1 della scheda norma n. 315.”

Il richiedente successivamente alla stipula dell'accordo, è diventato proprietario della particella anche n. 433.

Con istanza di *Parere Preliminare di PUA* presentata in data 16/11/2015 - P.G. n. 333907 è stata richiesta la possibilità di ampliare l'ambito di PUA interessando la particella n. 433, in modo da portarlo fino a confine con via Galvani.

L'istruttoria con procedimento del 30/11/2016 – P.G. n. 349565 ha concesso tale ampliamento con la seguente conclusione:

“Si ritiene validabile la richiesta dell'ampliamento di mq 15 dell'ambito di PUA, per una superficie catastale complessiva di mq 1940”.

Verifica del limite di flessibilità.

Particella	Superficie	Ambito SN 315	Incremento
162	1.925 mq.		
433	15 mq.		
	Totale = 1.940 mq.	1.925 mq.	15 mq. = 0.78% < 10% max ammesso

Gli identificativi catastali del nuovo ambito sono quindi i seguenti:

N°	Ditte intestate	Foglio	Particella	Superficie catastale
1	Tomba Silvano	204	162	1.925 mq.
2	Tomba Silvano	204	433	15 mq.
TOTALE AMBITO				1.940 mq.

L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha una ST pari a 1.940 mq.

Tutti i mappali sono di proprietà del sottoscrittore dell'accordo di pianificazione e richiedente il PUA.

La SUL attribuita rimane invariata (950 mq.), mentre gli altri indici vengono adeguati alla nuova ST.

FLESSIBILITA' ART. 4 COMMA 1 LETTERA d)

Come riportato nell'accordo.

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

L'assetto urbanistico proposto dal PUA è coerente con lo schema progettuale della scheda norma.

ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL PI

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

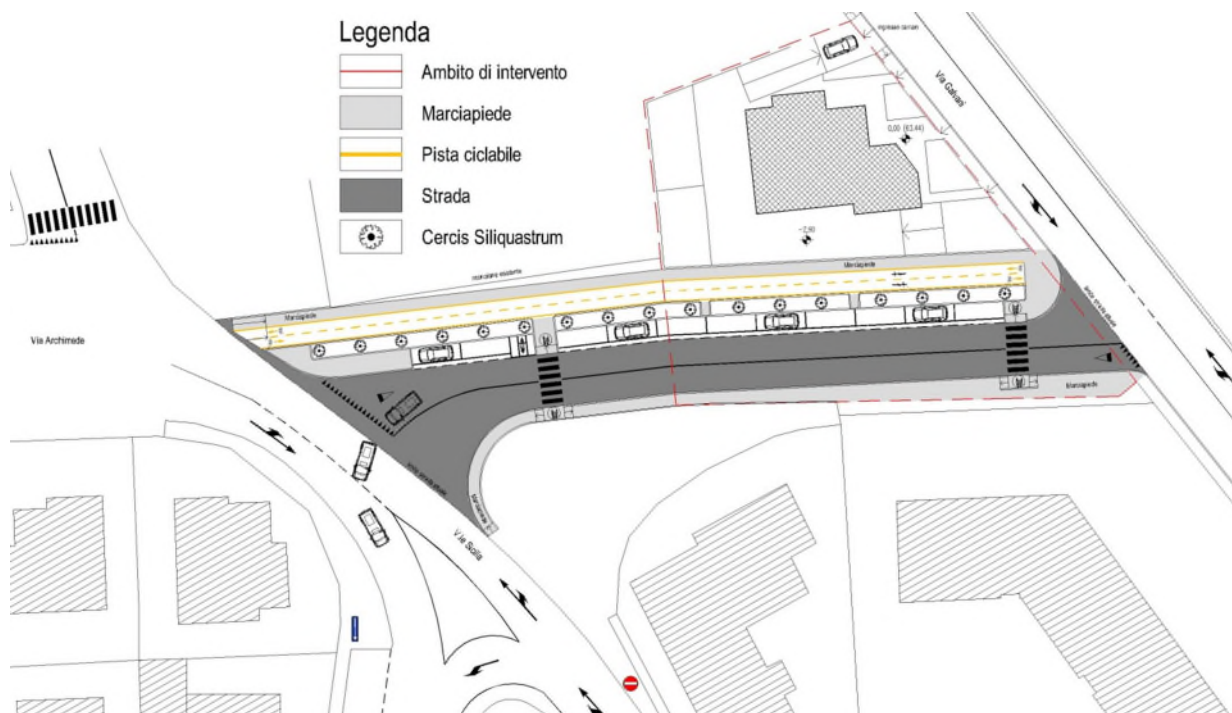
- TAVOLA 1 – Vincoli
 - ⇒ Art. 31 – Vincolo sismico classe 3
 - ⇒ Art. 39 – Aree di ricarica degli Acquiferi
 - ⇒ Art. 43 – Vulnerabilità intrinseca degli Acquiferi. Unità A: alta di pianura e fondovalle
 - ⇒ Art. 52 – Aeroporti fasce di rispetto
- TAVOLA 2 – Il Paesaggio
 - ⇒ Art. 57 – Unità di Paesaggio n.1 – Ambito Planiziale del fiume Adige
- TAVOLA 3 – Rete ecologica
 - ⇒ Art. 58 c. 7 lett. D – Rete delle Aree Verdi – Aree verdi esistenti (area-ambito di PUA interessata dalla realizzazione della strada di collegamento via Galvani-via Archimede)
- TAVOLA 4 – Disciplina regolativa
 - ⇒ Artt. 121-122-123-124 – Verde di Attrezzature Pubbliche o di Uso Pubblico (area extra-ambito di PUA interessata dalla realizzazione della strada di collegamento via Galvani-via Archimede)
 - ⇒ Artt. 125-126-127-128 – Servizi Privati di Interesse Collettivo e Generale non Convenzionati
- TAVOLA 5 – Disciplina operativa Ambiti Soggetti a Scheda Norma S.N. n. 315 – Repertorio Normativo – Sezione 1 n. prog, 65
 - ⇒ Artt. 121-122-123-124 – Verde di Attrezzature Pubbliche o di Uso Pubblico (area extra-ambito di PUA interessata dalla realizzazione della strada di collegamento via Galvani-via Archimede).
 - ⇒

DISEGNO URBANO PROPOSTO

Il progetto si sviluppa rispondendo alle necessità, richieste dalla Scheda Norma, di miglioramento della viabilità della zona.

Come prescritto, l'intervento prevede la realizzazione di un tratto stradale di collegamento tra viale Sicilia/via Archimede e vie Galvani e la risoluzione del relativo incrocio. Per ottemperare alla prescrizione, il progetto prevede una tipologia di strada che richiama quella della "Viabilità interzonale (c)" del Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione

ambientale del P.I. con carreggiata ampliata a 6.50 m., aiuola alberata, pista ciclabile, marciapiedi su ambo i lati, parcheggio con area per la discesa dalle macchine.



L'approvazione del progetto plani volumetrico del PUA comporterà variante urbanistica al P.I. per la parte di area extra ambito interessata dalla strada di urbanizzazione, che passerà da area destinata a "Verde ed Attrezzature Pubbliche o di Uso Pubblico – categoria P" a strada, compresi i marciapiedi, parcheggi, verde di arredo urbano e pista ciclabile.

TAVOLA 10 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA



Considerati i carichi di traffico attuali e le caratteristiche della viabilità esistente, la programmata rotatoria tra via Galvani e la nuova strada di collegamenti (opera inclusa nell'elenco di quelle programmate per la Terza Circoscrizione dal Piano degli Interventi –

TAVOLA 10 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

opera 3.08), senza la realizzazione del nuovo ponte sul canale Camuzzoni previsto dal PRG del 1975, e quindi senza il collegamento di via Archimede con via Da Mosto, non apporterebbe alcun miglioramento alla situazione esistente.

Il disegno urbano proposto risulta coerente con quanto previsto nella scheda norma.

VERIFICA DEI DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie catastale pari a 1940 mq.

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

LOTTI/ U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	Di cui VM (Verde di mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
1	1062 mq.	92 mq.	950 mq.
	TOTALE 1062 mq.	TOTALE 109 mq.	TOTALE 950 mq.

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

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	582 mq.
AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	102 mq.
PISTA CICLABILE	111 mq.
VERDE PUBBLICO DI ARREDO URBANO	83 mq.
TOTALE	878 mq.

SF + Superficie per aree pubbliche (o di uso pubblico) = 1062 + 878 = 1940 mq. =superficie catastale AMBITO PUA.

VERIFICA STANDARD URBANISTICO

La dotazione minima di servizi richiesta ai sensi dell'art. 20 delle NTO del PI è la seguente: lo standard complessivo da rispettare è **427.28 mq.** (*numero abitanti teorici * 30 mq/ab = 14.24*30 = 427.29 mq; numero abitanti teorici = SUL/66,7 = 950/66,7 = 14.24*).

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o a uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a **95 mq.** (SUL*1/10).

Il PUA prevede;

PARGHEGGI PUBBLICI	102 mq.
VERDE PUBBLICO	83 mq.
PISTA CICLABILE	111 mq.
TOTALE	296 mq.

TAVOLA 10 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste nel PUA pari a 296 mq. non risultano assolvere lo standard complessivo ($296 - 427.28 = -131.28$ mq.).

La dotazione di aree per parcheggio pubblico previste dal PUA pari a 102 mq., risulta assolvere invece lo standard richiesto.

La D.G.C. 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.

A tali aree è stato attribuito un valore pari a 80,00 Euro/mq (Zona territoriale ai sensi dell'art.157 delle NTO del PI n. 4).

Pertanto l'importo da corrispondere per la mancata cessione di aree per opere di urbanizzazione è il seguente: $131.28 \text{ mq} \times 80,00 \text{ €/mq} = 10.502,40 \text{ Euro}$.

La D.G.C. n. 334 del 12/09/2012, stabilisce inoltre i valori di riferimento per la monetizzazione sostitutiva delle opere necessarie alla realizzazione delle aree a verde pubblico. Il valore attribuito è pari a 76,00 Euro/mq.

Pertanto l'importo da corrispondere per il valore delle opere a verde è il seguente: $131.28 \text{ mq} \times 76,00 \text{ €/mq} = 9.977,28 \text{ Euro}$.

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO-AMBIENTALI

La **VS** richiesta pari al 50% della ST catastale ($\text{mq } 1.940 \times 50\% = 970 \text{ mq.}$) nel PUA è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	878 mq.
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	92 mq.
TOTALE		970 mq.

Il progetto del PUA assolve alla quota di VS dovuta.

La **permeabilità** richiesta pari al 30% della ST ($\text{ST} \times 30\% = 582 \text{ mq.}$) è così verificata:

- nelle aree pubbliche o di uso pubblico = **mq. 296 = 33.71% di VS aree pubbliche**
- nelle aree private = **319 mq. = 30% di SF**

La superficie permeabile prevista (615 mq. > 582 mq.) è pari al 31.70% di ST > 30%

TAVOLA 10 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

La **Da** e la **Dar** richieste sono pari a; **Da= n. 39 e Dar= n. 39**

	N. ALBERTI (Da)	N. ARBUSTI (Dar)
AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico) Localizzate nell'ambito d'intervento: n. 8	8	0
AREE PRIVATE	2	40
TOTALE	10	40

Il progetto del PUA assolve alla quota di **Dar** dovuta, mentre non assolve a quella **Da** dovuta (n. 10 - 39 = -29).

La D.G.C. n. 334 del 12/09/2012, stabilisce i valori di riferimento per la monetizzazione sostitutiva della densità arborea (DA). Il valore attribuito è pari a Euro 110,00 cadauno.

Pertanto l'importo da corrispondere è il seguente: n. 29 x 110,00 Euro/cad = 3.190,00 Euro.

L'essenza arborea prevista è il *Cercis Siliquastrum*, mentre quella arbustiva è il *bosso*.



Cercis Siliquastrum



Bosso

Diciassette piante di *Cercis Siliquastrum*, saranno poste nelle aiuole che fiancheggiano la strada (n. 8 nell'ambito d'intervento e n. 9 nell'extra ambito).

Due piante saranno piantumate nell'area verde di mitigazione presente nel lotto edificato.

Il bosso sarà invece posto all'interno del lotto edificato, in aderenza alle recinzioni.

MONETIZZAZIONI SOSTITUTIVE

Riepilogo delle monetizzazioni sostitutive:

TAVOLA 10 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Cessione di aree per opere di urbanizzazione	€ 10.502,40
Opere a verde	€ 9.977,28
Totale	€ 20.479,68
Densità arborea	€ 3.190,00
Totale complessivo	€ 23.669,68

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE RETI DI SOTTOSERVIZI

Per la più puntuale descrizione delle caratteristiche delle opere di urbanizzazione si rimanda alle specifiche tavole progettuali (TAVOLE 9-9A-9B-9C-9D-9E).

Le caratteristiche saranno conformi alle "Indicazioni tecniche" per la realizzazione di opere pubbliche e di urbanizzazione del Comune di Verona (Determina Dirigenziale n. 6161 del 10.12.2012) e alle prescrizioni degli Enti Gestori per le infrastrutture a rete con l'utilizzo, per il rispetto dell'indice di permeabilità, di pavimentazione in calcestruzzo drenante per la pista ciclabile e i parcheggi.

Rete acquedotto

E' previsto il cambio di percorso di una parte della tubazione dell'acquedotto che attualmente taglia i terreni oggetto di intervento.

Si provvederà inoltre all'installazione e allacciamento di un nuovo contatore per l'impianto di irrigazione delle aree a verde pubblico.

Gestione acque meteoriche

Le acque meteoriche saranno smaltite nei primi strati del sottosuolo tramite pozzi perdenti. Le acque provenienti dalla strada e quelle della rampa di accesso al piano interrato saranno preventivamente trattate tramite sistemi di dissabbiatura/disoleazione.

Reti gas/energia elettrica/fognatura/telefonica

Per il gas metano, l'energia elettrica, la fognatura e la rete telefonica non sono previste opere di urbanizzazione, ma solamente stacchi dalle reti esistenti tutte ubicate su via Galvani.

Il preventivo sommario di spesa ed il relativo quadro economico di spesa per le opere di urbanizzazione (TAVOLA 14) computa un importo di Euro 117.362,14.

Il Tecnico