



Pianificazione e Progettazione Urbanistica

PUA N.719_404 denominato "Via Aeroporto Berardi - Via Puglie"

Cod. Pratica IUG RGHDR50L51L781W-14062021-1600

Prot. Istanza IUG REP_PROV_VR/VR-SUPRO/0208738 del 14.06.2021

Prot. Istanza Sicra PG. n. 201086 del 15.06.2021

FASCICOLO n 2021/06.02/000438

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

allegato sub A alla delibera di Adozione del PUA corredato dalle OOUU funzionali

DENOMINAZIONE PUA: 719_404 denominato "Via Puglie - Via Aeroporto Berardi"

DITTA: Righetti Daria, Righetti Elisabetta e Righetti Lorella

LOCALITA': Chievo

ATO: 3^

CIRCOSCRIZIONE: 3^

ISTANZA DI PUA: REP_PROV_VR/VR-SUPRO 0208743/14-06-2021 (PG. 201086 del 15.06.2021)

INTEGRAZIONI DOCUMENTALI: in data 08.07.2021 PG.230597, 05.10.2021 PG. 333440, 30.11.2021 PG.409954, 18.01.2022 PG.19307, 07.02.2022 PG.46393

SOSPENSIONE TERMINI: 10 agosto 2021 PG 269121

RIPRESA TERMINI: 15 febbraio 2022 PG 58866

TERMINE PER L'ADOZIONE (comma 1 art.20 L.R. 11/2004): 5 marzo 2022

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO : arch. Chiara Tassello

TECNICO ISTRUTTORE : dott.ssa Rosa Cimmino

PROGETTISTA e REFERENTE: arch. Filippo Legnaghi

PROGETTISTA INCARICATO OPERE PUBBLICHE: ing. Ilario Rossi

RUP OPERE PUBBLICHE: ing. Luca Comitti

PREMESSE

- in data 28 novembre 2019 con la variante n.23 al PI(D.C.C n.48), è stata approvata la scheda norma n.404, che prevede l'attuazione di un intervento con destinazione residenziale, tramite Piano Urbanistico Attuativo, in località Chievo;
- con DGC n.156 del 12 maggio 2020, è stata approvata la riforma sostitutiva parziale del procedimento e dello schema tipo per ciò che attiene gli accordi di pianificazione, che prevede al punto 5 del deliberato *“di autorizzare i soggetti attuatori, che entro il termine di 120 giorni previsto dall'art. 155, comma 8 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi, presentino l'istanza di approvazione di un PUA o permesso di costruire convenzionato, ad inserire nell'ambito della convenzione urbanistica o edilizia i contenuti dell'accordo di pianificazione, evitando così di stipulare due atti in un ristretto lasso temporale. La facoltà di integrare l'accordo di pianificazione nella convenzione di un PUA o di un permesso di costruire convenzionato è condizionata alla presentazione dell'istanza di PUA o di un permesso di costruire entro il termine di 120 giorni dalla data di efficacia della variante n. 23 al PI”*;
- non essendo pervenuto il PUA entro il termine stabilito dalla succitata delibera, in data 29 ottobre 2020, con nota PG.328713, è stato comunicato alla Ditta *l'Avvio di procedimento di diffida ad adempiere e determinazione del termine perentorio a pena di decadenza*;
- in data 20 novembre 2020 con nota PG.356748 la Ditta ha trasmesso istanza di proroga per la presentazione del Piano urbanistico attuativo, non ancora depositato *“a causa del protrarsi della crisi economica incombente sul settore immobiliare”*, manifestando l'interesse di avvalersi della facoltà di integrare l'accordo di pianificazione nell'ambito della convenzione urbanistica, secondo quanto disposto dalla deliberazione di Giunta n. 156/2020 sopra riportata;
- in data 14 giugno 2021 REP_PROV_VR/VR-SUPRO 0208743/14-06-2021 la Ditta ha depositato istanza di approvazione del PUA n.719_404 denominato *“Via Aeroporto Berardi - Via Puglie”*, corredata del progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione funzionali e dello schema di convenzione integrato con l'accordo di pianificazione; col PUA la Ditta ha presentato anche il progetto di fattibilità delle OOPP, consistenti in una nuova viabilità ciclabile di collegamento tra via Berardi e via Puglie e in un parcheggio pubblico a servizio dell'attiguo polo scolastico, opere previste dalla scheda norma n. 404;
- ai sensi dell'art. 6 *Progettazione delle opere – approvazione*, comma 2, della DGC n. 407 del 24 novembre 2020, con la quale sono state approvate le Linee Guida relative ai lavori pubblici da realizzarsi da parte di soggetti privati, il progetto di fattibilità delle opere pubbliche connesse al PUA è approvato dalla Giunta comunale contestualmente all'adozione del PUA, sulla base dell'istruttoria favorevole effettuata della competente Direzione Area lavori pubblici;
- con DCC n.27 del 10 giugno 2021 è stata approvata la variante di adeguamento per il contenimento del consumo di suolo, secondo le procedure semplificate di cui all'art. 14 della L.R. 14/17. Con detta delibera l'ambito oggetto di PUA è riconosciuto tra gli *“Interventi sempre consentiti in deroga ai limiti stabiliti dalla DGR 668/2018 ai sensi dell'art.12 L.R. 14/2017”* e pertanto le disposizioni della suddetta norma non incidono sul procedimento in corso;
- in merito alla Variante 29, adottata con deliberazione n. 42 del 28 luglio 2021, si evidenzia che la stessa non si applica al presente PUA, in quanto presentato in data antecedente all'adozione della suddetta Variante, purché lo stesso venga concluso entro 120 giorni dalla data di efficacia della variante medesima, come stabilito all'art. 189 comma 1 e dell'art. 191 bis comma 1 delle NTO della Variante 29 medesima.

ITER

- in data 21 giugno 2021 PG.207578 è stato comunicato alla Ditta l'avvio del procedimento a far data dal 14 giugno 2021;
- in data 24 giugno 2021 PG.212144 è stata indetta e convocata la conferenza dei servizi, ai sensi dell'art. 14 comma 2 della L.n. 241/90, per l'acquisizione dei pareri utili all'espletamento dell'attività amministrativa, fissando il termine del 2 agosto 2021 per l'espressione dei pareri;
- in data 28 giugno 2021, con PG.216455, l'ufficio ha richiesto alla Ditta l'atto di nomina del RUP dell'opera pubblica compresa nell'ambito di PUA; a tale richiesta è stato dato riscontro in data 7 luglio 2022 con nota REP_PROV_VR/VR-SUPRO 0243284/07-07-2021 (PG.230597 del 8 luglio 2021);
- con medesima nota la Ditta ha trasmesso formale richiesta per l'incremento non superiore al 10% della SUL prevista dalla Scheda Norma, in applicazione dell'art.4 delle NTO del PI;
- in data 2 agosto 2021 PG.259959 e in data 5 agosto 2021 PG.264661 la 3^a Circoscrizione ha espresso parere favorevole con la prescrizione di rendere sicura l'intersezione della nuova viabilità di collegamento con via Berardi; tale prescrizione è stata assolta nel PUA con la previsione dell'obbligo di svolta a destra su via Berardi;
- in data 10 agosto 2021 PG.269122, a seguito dei pareri pervenuti in sede di prima seduta della conferenza dei servizi, è stato sospeso il procedimento, rendendosi necessarie integrazioni e modifiche del PUA;
- in data 13 settembre 2021 PG.304999 la Ditta ha chiesto una proroga per la trasmissione delle integrazioni richieste dall'ufficio il 10 agosto;
- in data 4 ottobre con REP_PROV_VR/VR-SUPRO 0364429/04-10-2021 (PG.333440 del 5 ottobre 2021) la Ditta ha depositato le integrazioni richieste;

- in data 21 Ottobre 2021 è stata indetta dal RUP dell'OOPP la Conferenza dei Servizi per l'esame del progetto delle opere pubbliche connesse al PUA;
- a seguito del ricevimento, da parte dell'ufficio, dei pareri sul PUA e, da parte del RUP, dei pareri sulle OOPP, al fine di coordinare e dare coerenza alle modifiche richieste con detti pareri, il Responsabile del Procedimento del PUA e il RUP delle opere pubbliche hanno convenuto di proseguire i lavori delle conferenze dei servizi congiuntamente ed hanno steso un unico verbale, trasmesso alla Ditta in data 5 novembre PG.375673;
- in data 25 novembre 2021 PG.404423 la Ditta ha chiesto una proroga per la trasmissione delle integrazioni richieste dall'ufficio;
- in data 29 novembre 2021 con REP_PROV_VR/VR-SUPRO 0453299/29-11-2021 (PG.333440 del 30 novembre 2021) e REP_PROV_VR/VR-SUPRO 0453301/29-11-2021 (PG.409959 del 30 novembre 2021) la Ditta ha trasmesso documentazione integrativa relativa sia al PUA con le OOUU che al progetto delle OOPP;
- in data 7 dicembre 2021 con PG.421104, il Responsabile del procedimento urbanistico e il RUP delle OOPP hanno convocato congiuntamente la seduta conclusiva delle rispettive conferenze dei servizi; in detta sede è stato raccolto il parere favorevole della Direzione Strade Giardini sul progetto di fattibilità delle opere pubbliche a sostenibilità, PG 437668 del 21 dicembre 2021, come previsto dalle Linee Guida approvate con DGC n. 407 del 24 novembre 2020;
- in data 17 gennaio 2022 con REP_PROV_VR/VR-SUPRO 0016930/17-01-2022 (PG.19307 del 18 gennaio 2022) e REP_PROV_VR/VR-SUPRO 0016934/17-01-2022 (PG.19314 del 18 gennaio 2022) la Ditta ha trasmesso integrazioni, in esito alla seduta conclusiva;
- le conferenze dei servizi si sono chiuse il 24 gennaio 2022, con esito favorevole con delle prescrizioni relative al perfezionamento di alcuni elaborati delle OOPP e dello schema di convenzione urbanistica, come risulta dalla comunicazione inoltrata alla Ditta con nota PG.27332;
- in data 2 febbraio con REP_PROV_VR/VR-SUPRO 0042985/02-02-2022 (PG.42504 del 3 febbraio 2022), la Ditta ha depositato la documentazione integrativa relativa alle OOPP, che è stata inviata dall'ufficio al RUP in data 7 febbraio 2022;
- in data 7 febbraio con REP_PROV_VR/VR-SUPRO 0048335/07-02-2022 (PG.46393 del 7 febbraio 2022), la Ditta ha trasmesso lo schema di convenzione aggiornato e ha altresì depositato le autocertificazioni antimafia richieste dall'ufficio il 14 febbraio 2021 con PG 14768, ai fini delle verifiche di rito;
- in data 14 febbraio 2022 PG 56657 il RUP delle opere pubbliche connesse al PUA ha trasmesso il verbale di verifica con gli elaborati di progetto, redatto ai sensi dell'art.26 del Codice dei Contratti;
- il 15 febbraio 2022 PG 58866, in esito al riscontro con esito favorevole delle integrazioni depositate, sono ripresi i termini del procedimento precedentemente sospesi; il termine di cui all'art. 20 comma 1 della L.R. 11/2004 e s.m.i. si conclude quindi il **5 marzo 2022**.
- In data 17 febbraio 2022 PG 61816 è stato richiesto all'U.O. Genio Civile Verona, il parere sismico ai sensi dell'89 del D.P.R. n. 380/2001.

AMBITO DI INTERVENTO

L'area di intervento si trova nella zona ovest della città di Verona, all'interno del quartiere del Chievo.

L'ambito di Pua, di forma trapezoidale, ha una superficie complessiva di mq 6.591 ed è localizzato tra due assi stradali, Via Puglie e Via Aeroporto Berardi; confina ad est con l'istituto professionale Provolo e ad ovest con un tessuto residenziale; a sud è sita la scuola secondaria di primo grado Fainelli-Gandhi.

L'ambito di PUA comprende anche alcuni sedimi comunali lungo via Berardi e via Puglie, di cui è prevista la sistemazione, come è visibile nella Tavola 1.1 A - *PLANIMETRIA CATASTALE E DEFINIZIONE AMBITO*, Fascicolo 1 – *INQUADRAMENTO*. Tale inclusione rientra nei limiti di cui all'art. 4 delle NTO del PI.

I mappali, compresi nell'ambito di intervento, appartenenti alla Ditta, sono individuati al catasto terreni come segue:

N° di ordine	Ditte proprietarie	Foglio	Mappali	Superficie Catastale mq.	Superficie Reale mq.
1	Righetti Daria, Righetti Elisabetta, Righetti Lorella	186	296	431	427
2		186	298	6243	6153
TOTALE AREA				6674	6580

Si evidenzia che la ST della scheda norma corrisponde alla superficie catastale dell'ambito di intervento privato, e risulta superiore a quella reale d'ambito.

I mappali, compresi nell'ambito di intervento, appartenenti al Comune di Verona sono individuati al catasto terreni come segue:

N° di ordine	Ditte proprietarie	Foglio	Mappali	Superficie Catastale mq.	Superficie Reale mq.
3	Comune di Verona	186	297	9	2
4	Comune di Verona	186	299	72	30
5	Comune di Verona	186	parte di Via Puglie	/	99
TOTALE AREA				/	131

La Superficie Territoriale di PUA, desunta dal rilievo topografico ammonta quindi a a mq 6.711 complessivi, di cui mq 6.580 di proprietà privata e mq 131 di proprietà comunale. Tale superficie è stata presa quale riferimento per la definizione dei parametri di PUA, ad eccezione della VS, per la quale è stato preso come riferimento la superficie della scheda norma, in quanto maggiore.

LETTURA DEL PI

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

Tavola 1 - Vincoli

Art.31 - Vincolo sismico – classe 2

Art.39 - Aree di ricarica degli acquiferi

Art.43 - Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi (unità A)

Art. 52 - Aeroporti fasce di rispetto

Tavola 2.2 - Unità di Paesaggio

Art.57 Unità 1- Ambito Planiziale del fiume Adige

Tavola 3.2 - La rete ecologica

Art.58 – Aree verdi esistenti

Tavola 5- Disciplina operativa

Scheda norma n. 404, avente le seguenti carature urbanistiche:

ST= 6.674 mq

U1 – Abitativo = 1.335 mq.

N. Piani fuori terra, max n.2,

VS min 50%

e le seguenti Prescrizioni:

1. L'accesso al nuovo insediamento residenziale dovrà avvenire realizzando un nuovo asse carrabile compreso tra Via Berardi e Via Puglie, posto sul lato ovest dell'ambito;
2. Realizzare l'allargamento e la riqualificazione del percorso ciclopedonale esistente tra Via Berardi e Via Puglie, integrandolo con il verde di progetto;
3. Realizzare il parcheggio a servizio dell'istituto scolastico esistente.

Disciplina programmatica

Tav.6.1 “tavola programmatica delle opere Pubbliche”:

Relazione Programmatica delle opere Pubbliche

tabella - Circoscrizione 3^

n.ind. cart.	Descrizione opera	ubicazione	Proprietà sedime opera	Descrizione interventi e note	Stima lavori (compreso esproprio)
3.02	Realizzazione di una nuova strada di collegamento, con parcheggi e attraversamento pedonale	via Berardi – via Puglie	privata (Mdl 404) e comunale	strutture a servizio polo scolastico	€ 250.000

Repertorio Normativo - SEZIONE 1:

Sup. Permeabile Territoriale - 30%

Sup. Permeabile Fondiaria - 30%

Densità Arborea (Da) - 3 alberi/100 mq - preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti

Densità Arbustiva (Dar) - 3 arbusti/100 mq

Repertorio Normativo - SEZIONE 8:

• superficie di intervento (mq)	6674
• volume invaso (metodo invaso) (mc)	132
• volume invaso da PAT (mc)	325,29
INVASO PREVALENTE	
• vasca di laminazione	si
• sovradimensionamento delle condotte	si
• bacino di ritenzione	si
• bacino e fosso di d'infiltrazione	si
SMALTIMENTO PREVALENTE	
• accumulo e smaltimento in pozzi perdenti	si
• immissione in corsi d'acqua (da richiedere autorizzazione all'Ente Gestore)	no
• accumulo e immissione in trincee drenanti	si
• immissione nella rete acque bianche	no
BUONE PRATICHE COSTRUTTIVE	
• Vasca prima pioggia	si
• recupero acque piovane	si
• smaltimento con caditoie drenanti	si
• tetti verdi	si
• parcheggi grigliati	si

IL DISEGNO URBANO PROPOSTO

Il progetto prevede la realizzazione di un insediamento residenziale di mq 1460 di SUL, suddiviso in 6 unità minime di intervento (UMI) di massimo 2 piani di altezza. All'interno di ogni UMI è prevista una quota di superficie da destinare a verde di mitigazione (VM).

L'accesso all'insediamento avverrà attraverso una nuova strada a senso unico di marcia, di collegamento tra Via Puglie e Via Aeroporto Berardi, lungo la quale verranno realizzati lo standard a parcheggio (P2), il marciapiede e un percorso pedonale.

Lungo il limite ovest della nuova viabilità viene prevista, ad una diversa quota, una pista ciclabile, quale opera pubblica a contributo.

Il PUA prevede la realizzazione, tra la nuova viabilità carrabile e la pista ciclabile, di un giardino della pioggia ("Rain Garden") con funzione di mitigazione ambientale e climatica, capace di gestire e controllare le acque piovane provenienti dalla soprastante pista ciclabile e dall'adiacente marciapiede.

L'ambito di PUA comprende anche l'opera pubblica consistente in un parcheggio lungo Via Puglie, a servizio dell'istituto scolastico sito a sud, prevista nella scheda norma e quale opera programmatica del Piano degli Interventi.

FLESSIBILITA'- SUL

In data 8 luglio 2021, la Ditta ha richiesto un aumento della SUL prevista dalla scheda norma di mq 125, inferiore del 10% massimo consentito dall'art. 4 "Criteri e limiti di flessibilità del PI" delle NTO del PI, che stabilisce al comma 1

lett. d) che il provvedimento di un PUA possa modificare il Piano degli Interventi senza che sia necessaria l'approvazione di una variante secondo i seguenti limiti: a) *omissis*; ...d) *Limitatamente ai PUA di iniziativa pubblica o a quelli attuativi di accordi ex artt. 6 o 7 della L.R. 11/2004, le modifiche che comportino una variazione massima del dieci per cento in aumento o venticinque per cento in diminuzione degli indici stereometrici di zona o delle previsioni della scheda norma e sempre nei limiti di dimensionamento del PAT per singola ATO e nei limiti min./max dell'indice della rispettiva classe perequativa. L'incremento di SUL è assoggettato al contributo di sostenibilità di cui al successivo art. 157;*

La proposta di variazione della SUL è stata richiesta a compensazione per l'adozione di soluzioni tecnico-progettuali innovative, come di seguito descritte nella Relazione illustrativa (ELAB 5.1):

- *per i marciapiedi, i parcheggi e il percorso ciclo-pedonale sarà utilizzata una pavimentazione drenante colorata tipo Drainbeton, sia per la qualità estetica del materiale e sia per l'apporto bio-climatico che le superfici altamente drenanti possono dare alla città. Infatti la permeabilità delle strade è uno dei problemi più rilevanti in quest'epoca di cambiamento climatico caratterizzato da eventi atmosferici estremi, in grado di mettere in grande difficoltà il sistema di raccolta e drenaggio delle acque piovane cittadine;*
- *realizzazione di un innovativo sistema verde lungo la scarpata della pista ciclabile composto da un muro verde (green cage) e da un "giardino della pioggia" (rain garden). Il muro verde è di nuova concezione con un sistema di supporti in acciaio alle piante tappezzanti e rampicanti appositamente studiato per il luogo. Raccoglierà la parte residua non drenata dell'acqua piovana superficiale della superiore pista ciclabile, trattenendone la parte necessaria al proprio equilibrio igroscopico. Il giardino della pioggia, poco usato in Italia, vanta una lunga tradizione come elemento urbano di mitigazione climatica e ambientale e i migliori esempi di realizzazione arrivano dal nord Europa e America settentrionale (ma anche in molti paesi asiatici), generalmente in quelle città dove c'è l'abitudine a gestire precipitazioni violente e/o prolungate. Questo particolare sistema di installazione, contribuisce inoltre alla riduzione dell'inquinamento idrico intercettando e trattenendo l'acqua piovana di ruscellamento (Runoff)".*



L'aumento richiesto risulta possibile, in quanto l'ATO 3, alla quale appartiene la scheda norma n.404, presenta un adeguato dimensionamento residuo (mq 178.858 = valore aggiornato con Variante n.29 adottata con DCC n.42 del 14.07.2021 – art.6 della Relazione Programmatica).

L'incremento di SUL richiesto ricade nella medesima classe perequativa n. 6 attribuita alla scheda norma n. 404 e comporta un aumento del contributo di sostenibilità di euro 10.000, per un importo complessivo di euro 116.800, che la Ditta impiegherà per la realizzazione delle OOPP sopra descritta.

Su tale proposta la Giunta ha espresso parere favorevole con propria decisione Rep.n.784 del 24 agosto 2021.

DATI DIMENSIONALI CITTA' PUBBLICA

<u>Aree private in cessione per servizi:</u>		
strade (compresi marciapiedi)	mq	520
Parcheggio P2	mq	160
Parcheggio di via puglie (OOPP)	mq	193

Percorso ciclo-pedonale (OOPP)	mq	223
Percorsi	mq	577
Verde e (compreso giardino della pioggia)	mq	113
TOTALE AREE	mq	1786
<u>Aree di proprietà comunale a servizi</u>		
Strade (compresi marciapiedi)	mq	131
TOTALE AREE A SERVIZI	MQ	1917

DATI DIMENSIONALI UMI

LOTTE (U.M.I.)	DEST.	SF (Superficie Fondiarie - mq)	di cui VM (Verde di Mitigazione - mq)	SUL (Superficie Utile Lorda - mq)	H max (m.)	n. max piani	Spf di progetto (mq.)	Spf minima (mq.)	DA	Dar
1	U1	738,5	290	165	6,5	2	290	222	10	7
2	U1	674	148	165	6,5	2	216	202	9	4
3	U1	860,5	312	400	6,5	2	382	258	13	11
4	U1	675	227	165	6,5	2	228	203	9	6
5	U1	690	138	165	6,5	2	232	207	9	4
6	U1	1156	439	400	6,5	2	535	347	14	12
TOTALE	/	4794	1554	1460	/	/	1883	1438,2	64	44

VERIFICA DELLO STANDARD URBANISTICO AI SENSI DELLA L.R. 11/04 E DELL'ART. 20 DELLE NTO DEL PI

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

standard minimo = mq **1.460** SUL / 66,7 mq/mq per ab. Teorico = 22 n° ab. teorici x 30 mq/ab. Teorico =

= **660 mq** di cui:

- a P2 **146** mq (art. 14 delle NTO del PI - SUL*1/10)

- a Verde **514** mq

Il PUA prevede la seguente dotazione di standard: **850 mq così suddivisi:**

- **160 mq** di parcheggio P2

- **690 mq** di verde e percorsi (di cui mq. 113 previsti a giardino della pioggia)

La dotazione prevista assolve la minima richiesta a parcheggio pari a 146 mq e la minima richiesta assoluta di standard pari a 660 mq.

VERIFICA DELLA VS E DEI PARAMETRI ECOLOGICO - AMBIENTALI

La VS (verde e servizi) richiesta, pari al 50% della Superficie Territoriale Privata ammonta a 3.337 mq (ST scheda norma mq 6.674 /2= 3337 mq) ed è così verificata:

VS	AREE A SERVIZI (in cessione) parcheggio e strada	1786
-----------	--	------

VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	1554
TOTALE	Mq 3.340

La VS di progetto pari a **3.340** mq è quindi maggiore della minima richiesta pari a **3.337** mq.

La Superficie Permeabile Fondiaria - SPf richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI è pari a 1.438,2 mq = 30% della SF 4794 mq.

Il PUA prevede una Spf pari a **mq 1883** > mq. 1438,2

La Superficie Permeabile Territoriale - SPt richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI è 2.013,3 mq. = 30% della ST 6711 mq.

Il PUA prevede una SpT pari a **mq 2141** > mq. 2.013,3

La Da e la Dar richiesta dalla Sezione 1 è pari 74 alberi e 74 arbusti, calcolati ai sensi dell'art. 8 comma 1 punto 7 delle NTO del PI, come di seguito:

$3/100 \cdot 50\% \cdot \text{ST reale al netto di strade e parcheggi} = \mathbf{74\ Da}$

$3/100 \cdot 50\% \cdot \text{ST reale al netto di strade e parcheggi} = \mathbf{74\ Dar}$

La ST di riferimento per il calcolo della Da e Dar è stata così calcolata:

mq 4.907 = 6711-1804 (strade, parcheggi e percorsi)

Il PUA assolve i parametri prevedendo le seguenti quantità:

	N. ALBERI (Da)	N. ARBUSTI (Dar)
AREE PUBBLICHE	10	30
AREE PRIVATE: U.M.I.	64	44
TOTALE	74	74

OPERE DI URBANIZZAZIONE - SOTTO-SERVIZI

Il progetto di fattibilità tecnico-economica delle OO.UU del PUA prevede la realizzazione delle seguenti reti:

- rete della fognatura: nuovo tratto che andrà a collegarsi con la rete esistente su Via Puglie;
- rete dell'acquedotto: nuova condotta lungo la nuova viabilità, che si andrà a collegare alle reti esistenti lungo via Puglie e via Berardi;
- rete gas metano: nuova condotta lungo la nuova viabilità di collegamento e la nuova lottizzazione. I tratti esterni all'ambito di PUA, di collegamento alle reti esistenti su via Puglie e via Berardi, saranno realizzati a cura e carico di Megareti;
- rete energia elettrica: nuove canalizzazioni lungo la viabilità di collegamento e verso i manufatti di alloggio contatori. Le canalizzazioni all'ambito di PUA, di collegamento alle reti esistenti su via Puglie e via Berardi, saranno realizzati a cura e carico di Megareti;
- illuminazione pubblica: nuova linea lungo la nuova viabilità di collegamento; lungo il nuovo tratto di marciapiede di via Berardi, verranno mantenuti i punti luce esistenti, che saranno solo spostati, mentre a sud, lungo il neo percorso pedonale di via Puglie sono previsti nuovi punti luce;
- rete telefonica: nuova linea di collegamento della nuova lottizzazione con la linea Telecom esistente su Via Berardi;
- rete Dati: canalizzazione di una nuova linea Dati, conforme alle norme CEI EN 50086-2-4, lungo la nuova viabilità di collegamento tra via Puglie e via Berardi e tratto di collegamento con la nuova lottizzazione;
- rete acque meteoriche: nuova rete lungo la nuova viabilità e lungo i nuovi percorsi pedonali realizzati in materiale drenante, che si collega attraverso due pozzetti decantatori alla trincea drenante realizzata sotto "il giardino della pioggia".

Per quanto riguarda l'irrigazione pubblica delle aree a verde, il PUA prevede una rete di progetto che si collega all'acquedotto.

Le opere a rete riguardanti i sotto-servizi saranno realizzate secondo i capitolati tecnici e le prescrizioni delle ditte erogatrici dei servizi.

Le caratteristiche delle opere di urbanizzazione sono descritte nelle sezioni 1 e 3 del Fascicolo 8 "OPERE DI URBANIZZAZIONE".

OPERE PUBBLICHE

Le opere pubbliche previste dal PUA consistono nella realizzazione di una nuova pista ciclabile di collegamento tra via aeroporto Berardi e via Puglie e di un nuovo parcheggio, lungo via Puglie, a servizio dell'istituto scolastico presente.

Le caratteristiche delle opere pubbliche connesse al PUA sono descritte nella sezione 2 del Fascicolo 8 "OPERE DI URBANIZZAZIONE".

PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE OPERE PUBBLICHE A SOSTENIBILITA'

Il preventivo sommario di spesa per le opere di urbanizzazione (Fascicolo 8 - Sezione 3) comprensivo di lavori e forniture, oneri per la sicurezza e oneri per il collaudo tecnico amministrativo ed IVA, ammonta a Euro 248.906,77 così distinto:

LAVORI

- opere di urbanizzazione...(A+B).....E. 242.930,77
- oneri per la sicurezza.....(C).....E. 4.000,00

SOMME A DISPOSIZIONE E SPESE TECNICHE

- Collaudo e spese tecniche (D).....E. 1.976,00

TOT. PARZIALE E. 248.906,77

- IVA 10% su lavori in economia ed imprevisti..... E. 0,00
- IVA 10% tot lavori e forniture (A+B+C).....E 24.693,08
- IVA 22% su parcella (D).....E. 434,72

TOT. COMPLESSIVO E. 274.034,57

La somma da scomputare dagli oneri tabellari in sede edilizia sarà di **Euro 248.906,77** (A+B+C+D=comprensiva di lavori, oneri per la sicurezza e parcella del collaudatore);

L'importo da garantire al Comune con fidejussione, in sede di convenzione urbanistica, sarà di **Euro 274.034,57** (A+B+C+D+E = valore totale complessivo delle opere di urbanizzazione, compresa IVA)

Per tali opere di urbanizzazione è stato identificato il Codice Unico di Progetto (C.U.P.): **I31B22000540007**

Il preventivo sommario di spesa per le opere pubbliche (Fascicolo 8 - Sezione 2) comprensivo di lavori e forniture, oneri per la sicurezza e oneri per il collaudo tecnico amministrativo ed IVA, ammonta a Euro **142.914,63** così distinto:

LAVORI

- opere di urbanizzazione...(A+B).....E. 126.153,59
- oneri per la sicurezza.....(C).....E. 2.500,00

SOMME A DISPOSIZIONE E SPESE TECNICHE

- Collaudo e spese tecniche (D).....E. 1.144,00

TOT. PARZIALE E. 129.797,59

- IVA 10% su lavori in economia ed imprevisti..... E. 0,00
- IVA 10% tot lavori e forniture (A+B+C).....E 12.865,36
- IVA 22% su parcella (D).....E. 251,68

TOT. COMPLESSIVO E. 142.914,63

Tale valore, di euro **129.797,59** è superiore all'importo del contributo di sostenibilità dovuto dalla Ditta ai sensi dell'art. 157 "Contributo di Sostenibilità" delle NTO del P.I., che ammonta a euro 116.800,00 (1460 x 80 euro/mq).

L'importo da garantire al Comune con fidejussione, in sede di convenzione urbanistica, sarà di **Euro 142.914,63** (A+B+C+D+E = valore totale complessivo delle opere di urbanizzazione, compresa IVA).

Si rimanda all'art. 11 “*contributo di sostenibilità*” dello schema di convenzione circa la modalità relativa allo scomputo dal contributo di sostenibilità.

Sia le opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri tabellari, sia le opere pubbliche a scomputo del contributo di sostenibilità, sono inserite nel bilancio di previsione finanziario 2022-2024, approvato con DCC n.14 del 23 febbraio 2022, immediatamente eseguibile, e saranno collaudate indicativamente nel 2024.

SCREENING VAS

Il Soggetto attuatore, successivamente all'adozione del PUA, dovrà provvedere agli adempimenti VAS; il parere motivato VAS è presupposto per l'approvazione del PUA.

ELABORATI PROGETTUALI DI PUA

Il **Piano Urbanistico Attuativo** è composto dai seguenti elaborati costituenti la proposta di PUA e il progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione:

	FASCICOLO	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO	NOME FILE SICRA pdf p7m	PG SICRA-DATA	PROTOCOLLO COMUNICAZIONE I.U.G.
1	Fasc. 1	INQUADRAMENTO 1.1.A PLANIMETRIA CATASTALE E DEFINIZIONE AMBITO 1.1.B ELABORATO - VISURE 1.2. A ESTRATTO PREVISIONI DEL PI 1.2.B ESTRATTO PREVISIONI DEL PI 1.2 C ESTRATTO PREVISIONI DEL PI 1.3 ELENCO VINCOLI 1.4 RAPPRESENTAZIONE VINCOLI	1 INQUADRAMENTO_REV.prot. N.0375673-2021	409954 del 30/11/2021	REP_PROV_VR/V R-SUPRO 00453299/29-11- 2021
2	Fasc. 2	ANALISI URBANISTICA 2.1 MOBILITÀ E SERVIZIO 2.2.A RETI ESISTENTI – FOGNATURA 2.2.B RETI ESISTENTI – ACQUEDOTTO 2.2.C RETI ESISTENTI – METANO 2.2.D RETI ESISTENTI – ENERGIA ELETTRICA 2.2.E RETI ESISTENTI – TELECOM 2.2.F RETI ESISTENTI – ILLUMINAZIONE PUBBLICA 2.2.G RETI ESISTENTI – IRRIGAZIONE PUBBLICA	2 ANALISI URBANISTICA _REV.prot. N.0375673-2021	409954 del 30/11/2021	REP_PROV_VR/V R-SUPRO 00453299/29-11- 2021
3	Fasc. 3	STATO DEI LUOGHI 3.1 CARTOGRAFIA 3.2. A SEZIONI 3.2. B SEZIONI 3.2. C SEZIONI 3.2. D SEZIONI	3 STATO DEI LUOGHI_REV.prot. N.0375673-2021	409954 del 30/11/2021	REP_PROV_VR/V R-SUPRO 00453299/29-11- 2021
4	Fasc. 4	ANALISI GEO-IDROGEOLOGICA 4.1.A. ANALISI GEO-IDROGEOLOGICA 4.1.B PLANIMETRIA DEI PUNTI DI INDAGINE 4.1.C. SEZIONI GEOLOGICHE 4.1.D. ANALISI SISMICA 4.2 COMPATIBILITA' IDRAULICA (integrazione relativa ai lotti privati)	ANALISI GEO- IDROLOGICA_REV.prot. N.0375673-2021	409954 del 30/11/2021	REP_PROV_VR/V R-SUPRO 00453299/29-11- 2021
5	Fasc. 4	4.2 COMPATIBILITA' IDRAULICA	4.2 COMPATIBILITA' IDRAULICA_DEF	201086 del 15/06/2021	REP_PROV_VR/V R-SUPRO 0208743/14-06- 2021
6	Fasc. 5	RELAZIONI 5.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA E SCREENING VIABILISTICO	5.1 RELAZIONE ILLUSTRATIVA E SCREENING VIABILISTICO_REV.prot. N.0375673-2021	409954 del 30/11/2021	REP_PROV_VR/V R-SUPRO 00453299/29-11- 2021
7	Fasc. 6	SCREENING VINCA 6.1 SCREENING VINCA	6 SCREENING VINCA_REV.prot. N.0375673-2021	409954 del 30/11/2021	REP_PROV_VR/V R-SUPRO 00453299/29-11-

		DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ VINCA ALLEGATO E – DGR 1400/20017			2021
8	Fasc. 7	PLANIVOLUMETRICO 7.1 DATI 7.2 PROGETTO 7.3.A SEZIONI 7.3.B SEZIONI 7.3.C SEZIONI 7.3.D SEZIONI 7.4 CESSIONI E VINCOLI, INDIVIDUAZIONE UMI 7.5 VERIFICA DEGLI STANDARD 7.6 PERMEABILITÀ	7 PLANIVOLUMETRICO_ REV.prot,N.0500306-2021	19307 del 18/01/2022	REP_PROV_VR/V R-SUPRO 0016930/17-01- 2022
9	Fasc. 8	OPERE DI URBANIZZAZIONE SEZ.1 8.1.A PROGETTO DI FATTIBILITÀ 8.1.B.1 PROGETTO DEL VERDE E ARREDO URBANO 8.1.B.2 PARTICOLARI PROGETTO DEL VERDE E ARREDO URBANO 8.1.B3 VISTA DEL PROGETTO DEL VERDE E ARREDO URBANO 8.1.B4 RELAZIONE DI CALCOLO DEL GREEN CAGE 8.1.C PROGETTO ELIMINAZIONE BARRIERE ARCHITETTONICHE	8-SEZ.1 OPERE DI URBANIZZAZIONE_ REV.prot.N.0375673-2021	409954 del 30/11/2021	REP_PROV_VR/V R-SUPRO 00453299/29-11- 2021
10		SEZ.3 8.3 VIABILITA' E SEGNALETICA STRADALE 8.3.A SEZIONI STRADALI 8.3.B SEZIONI STRADALI 8.3.C PARTICOLARI COSTRUTTIVI STRADE E PARCHEGGI 8.4.A. RETI DI PROGETTO FOGNATURA 8.4.A.1 PARTICOLARI FOGNATURA 8.4.B. RETI DI PROGETTO ACQUEDOTTO 8.4.B.1 PARTICOLARI ACQUEDOTTO 8.4.C. RETI DI PROGETTO METANO 8.4.C.1 PARTICOLARI METANO 8.4.D RETI DI PROGETTO ENERGIA ELETTRICA 8.4.E RETI DI PROGETTO ACQUE METEORICHE 8.4.E.1 PARTICOLARI ACQUE METEORICHE 8.4.F RETI DI PROGETTO TELECOM 8.4.F.1 PARTICOLARI TELECOM 8.4.G RETI DI PROGETTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA 8.4.G.1 PARTICOLARI ILLUMINAZIONE PUBBLICA 8.4.H RETI DI PROGETTO IRRIGAZIONE PUBBLICA 8.4.I RETI DI PROGETTO DATI 8.5 CAPITOLATO PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA 8.6 QUADRO ECONOMICO	8-SEZ.3 OPERE DI URBANIZZAZIONE_REV.prot N.0375673-2021	19307 del 18/01/2022	REP_PROV_VR/V R-SUPRO 0016930/17-01- 2022
11	Fasc. 9	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE 9.1 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	9_NORME_TECNICHE_DI_ ATTUAZIONE-DEF(REV.13-01- 2022)	19307 del 18/01/2022	REP_PROV_VR/V R-SUPRO 0016930/17-01- 2022
12	Fasc. 10	PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE 10.1 PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	10 PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	409954 del 30/11/2021	REP_PROV_VR/V R-SUPRO 00453299/29-11- 2021
13	Fasc. 11	SCHEMA DI CONVENZIONE 11.1 SCHEMA DI CONVENZIONE	Convenzione PUA chievo	46393 del 07/02/2022	REP_PROV_VR/V R-SUPRO

ELABORATI PROGETTUALI DELLE OPERE PUBBLICHE

Il progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere pubbliche è composto dai seguenti elaborati:

	FASCICOLO	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO	NOME FILE SICRA pdf	PG SICRA - DATA
1	Fasc. 8	OPERE PUBBLICHE SEZ. 2 8.2.A PROGETTO DELLE OPERE PUBBLICHE 8.2.B PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELLA PISTA CICLABILE, SEZIONI 8.2.C RELAZIONE DI CALCOLO PISTA CICLABILE E GREEN CAGE 8.2.D PROGETTO DEL PARCHEGGIO DI VIA PUGLIE, SEZIONI 8.2.E VIABILITA' E SEGNALETICA STRADALE 8.2.E.1 SEZIONI STRADALI 8.2.F RETI DI PROGETTO ILLUMINAZIONE PUBBLICA 8.2.F.1 PARTICOLARI ILLUMINAZIONE PUBBLICA 8.2.G RETI DI PROGETTO IRRIGAZIONE PUBBLICA 8.2.H RELAZIONE ILLUSTRATIVA 8.2.I PRIME INDICAZIONI SULLA SICUREZZA 8.2.L CALCOLO SOMMARIO DELLA SPESA 8.2.M QUADRO ECONOMICO 8.2.N. PREFATTIBILITA' AMBIENTALE	OPERE-PUBBLICHE-Integrazioni	56657 del 14/02/2022
2	/	VERBALE DI VERIFICA DEL RUP	22.02.08-Verbale_PFTE	56657 del 14/02/2022

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso, vista la congruità della soluzione progettuale e la conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti, si ritiene che il PUA n.719-404 denominato "Via Puglie - Via Aeroporto Berardi" corredato del progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione funzionali e composto dagli elaborati elencati al precedente capitolo *ELABORATI PROGETTUALI DI PUA*, sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della LR 11/2004 e lo si sottopone alla Giunta Comunale, che dovrà esprimersi anche relativamente alla richiesta di proroga dei termini di cui alla DGC n.156 del 12 maggio 2020, consentendo alla Ditta di integrare l'accordo di pianificazione nella convenzione urbanistica.

Prima dell'approvazione del PUA dovrà essere corretto un refuso presente nel FASCICOLO 11- SCHEMA DI CONVENZIONE, come segue:

- correggere all'art.5 "*CESSIONE E VINCOLO DELLE ARRE DI URBANIZZAZIONE*" il valore della superficie totale riportato in tabella, che è stato erroneamente riportato in mq. 1313, invece di mq. 1786 (valore corretto se si esegue la somma di tutte le superfici riportate).

Il tecnico istruttore

dott.ssa. Rosa Cimmino

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 85/2005 s.m.i.)

Il Responsabile del Procedimento

arch. Chiara Tassello

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 85/2005 s.m.i.)

Comune di Verona

Pianificazione e Progettazione Urbanistica

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 0458077535 – fax 045 8077511

E-mail urbanistica@comune.verona.it

Casella PEC urbanistica@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO V65U24