



**Comune
di Verona**

Progettazione Urbanistica Attuativa

PUA N. 719_521-528 "MARLIN"

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE SCHEDA NORMA 521-528

Istanza del 29/03/2016 P.G.n.95549 e del 6/04/2016 P.G. n.105192

Fascicolo 2016/06.02/000195

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

Allegato sub.A alla Delibera di Adozione

DENOMINAZIONE PUA: "MARLIN"

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE stipulato in data 20/10/2015 con Atto del Notaio Luca Paolucci, rep. n.34681 - racc. n. 26782, registrato a Verona il 23/10/2015 n.19467 serie 1T, trascritto a Verona il 23/10/2015 RG n.37376 RP n.24433

PROPONENTE: Mirco Romani e Emilia Giacopuzzi

LOCALITA': Via Carnia e via Bellotti, San Massimo, Verona

ATO: 3^a

CIRCOSCRIZIONE: 3^a

ITER PUA:

ISTANZA del 29/03/2016 P.G.n.95549 ed integrazione del 6/04/2016 P.G. n.105192

AVVIO DEL PROCEDIMENTO – 12/04/2016 P.G.n. 112711

TERMINI PER L'ADOZIONE: 11/09/2016

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: Arch. Chiara Tassello

TECNICI ISTRUTTORI: Arch. Michela Bertoncelli

PROGETTISTI Arch. Antonio Biondani

REFERENTE : Arch. Antonio Biondani

PREMESSE

PI e Accordo definitivo di pianificazione ex art.6 della LR 11/2004

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23/12/2011 è stato approvato il Piano degli Interventi del Comune di Verona che contiene le disposizioni di cui alla scheda norma Rep. n.521-528, che prevede l'attuazione, tramite Piano Urbanistico Attuativo, di un intervento a destinazione residenziale nel quartiere di San Massimo in via Bellotti e via Carnia.

Con deliberazione di Giunta n. 154 del 3/06/2015 è stato approvato lo schema di accordo definitivo di pianificazione ex art.6 della LR 11/2004 relativo alla scheda norma n.521-528.

In data 20/10/2015 è stato stipulato l'Accordo di Pianificazione ex art. 6 L.R.11/2004 - Scheda Norma n.521-528, secondo bando, ATO 3 con Atto del Notaio Luca Paolucci rep. n.34681 - racc. n. 26782, registrato a Verona il 23/10/2015 n.19467 serie 1T, trascritto a Verona il 23/10/2015 RG n.37376 RP n.24433.

La Ditta, in sede di stipula, ha provveduto a versare al Comune di Verona il 10% del contributo di sostenibilità e le cinque rate dovranno essere versate al Comune entro il 20/10/2016, il 20/10/2017, il 20/10/2018, il 20/10/2019, il 20/10/2020.

ISTANZA DI PUA DEL 29/03/2016 P.G.n.95549

In data 29/03/2016 P.G.n.95549 presso gli Uffici della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa è stata depositata dal proponente istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Marlin", ex art.6, scheda norma 521-528 secondo Bando oggetto della presente istruttoria.

In data 6/04/2016 P.G. n.105192 è stata protocollata un'integrazione contenente la nomina del tecnico arch. Antonio Biondani come referente da parte dei proprietari ed il CD completo di tutta la documentazione.

In data 12/04/2016 P.G. 112711 la Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa ha comunicato l'avvio del procedimento diretto all'approvazione del PUA. Con la stessa nota è stato inoltre comunicata, ai sensi degli art.li 6 e 17 della L. 241/1990, l'interruzione dei termini del procedimento di cui al comma 1 dell'art. 20 della L.R. 11/2004 in quanto si rendeva necessario acquisire le valutazioni tecniche indispensabili ai fini istruttori in sede di conferenza dei servizi.

In data 12/04/2016 P.G. 112954 è stata indetta e convocata la conferenza dei servizi per il giorno 10/05/2016.

In data 10/05/2016 si è tenuta la prima seduta della Conferenza dei servizi relativa al PUA denominato "Marlin". Detta Conferenza dei servizi non si è conclusa alla luce di quanto emerso durante la seduta stessa, essendo necessario apportare delle modifiche al PUA.

In data 17/05/2016 PG 148843 l'Ufficio ha richiesto di adeguare gli elaborati in esito alla conferenza dei servizi del 10/05/2016 fissando la data di consegna delle integrazioni per il 23/05/2016.

Nelle date del 20/05/2016 PG 153522 e del 7/06/2016 PG 169423 la Ditta ha chiesto di differire la data di consegna degli elaborati integrativi; tali richieste sono state accolte da quest'Ufficio con comunicazioni rispettivamente del 23/05/2016 PG 155152 e del 8/06/2016 PG. 171589.



In data 15/06/2016 PG 178629 la Ditta ha protocollato la documentazione richiesta ed in data 16/06/2016 PG 180847 è stata convocata la conferenza dei servizi conclusiva per il giorno 29/06/2016.

In data 29/06/2016 si è conclusa positivamente la conferenza dei servizi. In tale sede è altresì emersa la necessità di perfezionare alcuni elaborati. Da questa data sono decorsi i termini per l'adozione del PUA.

In data 04/07/2016 PG 197724 è stato inoltrato alla ditta il verbale della conferenza dei servizi conclusiva.

In data 11/07/2016 PG 204363 ed in data 22/07/2016 PG 216072 sono stati protocollati gli elaborati adeguati alle risultanze della conferenza dei servizi del 29/06/2016.

Il Consiglio della 3^a Circoscrizione ha espresso pareri favorevoli nelle sedute del 25/05/2016 e del 25/07/2016 rispettivamente come da note del 31/05/2016 PG 163236 e del 27/07/2016 PG 220275.

In data 1/08/2016 PG 224545, a seguito dell'integrazione del 22/07/2016, è stata chiesta alla Direzione Strade di verificare il nuovo computo alla luce di quanto espresso in sede di conferenza dei servizi.

In data 8/08/2016 PG 231178 è pervenuta da parte della Direzione Ambiente un'integrazione al parere espresso in sede di conferenza dei servizi.

In data 9/08/2016 PG 231925 è pervenuto il parere della Direzione Strade favorevole con prescrizioni.

In data 28 luglio 2016 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n.43 ha adottato con emendamenti la Variante n.22 al PI. Ai sensi del comma 1 lett. d) dell'art.189 delle NTO del PI (Disciplina transitoria dei procedimenti in corso e alle varianti in corso d'opera), *"il presente PI non si applica ... agli immobili oggetto ... di PUA presentati in data antecedente all'adozione del presente PI, purché la loro approvazione intervenga definitivamente entro 120 giorni dalla data di efficacia del presente PI."* Pertanto il PUA in oggetto segue la disciplina del PI approvato con DCC 91/2011;

Ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. n. 11/2004, il PUA, corredato degli elaborati previsti, deve essere adottato dalla Giunta entro il termine di settantacinque giorni.

VERIFICA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

La documentazione agli atti rispetta quanto previsto dall'art.19 della L.R. 11/04 e dall'art.12 del Regolamento Edilizio del Comune di Verona.

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

1	Tavola 1	Estratti cartografici PI Scheda Norma Definizione Ambito PUA	15.06.2016
2	Tavola 2	Vincoli gravanti sull'area Estratto PI: Tav.1 – Vincoli della Pianificazione	6.04.2016
3	Tavola 3	Estratti cartografici Planimetria catastale	6.04.2016
4	Tavola 4a	Stato di fatto: Planimetria rilievo	6.04.2016
5	Tavola 4b	Stato di fatto: Sezioni rilievo	6.04.2016
6	Tavola 4c	Libretto di campagna	6.04.2016
7	Tavola 5	Planimetria Stato di Fatto	6.04.2016



		Rete Acquedotto, Fognatura, gas, metano, telecom, illuminazione pubblica	
8	Tavola 6a	Analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica	15.06.2016
9	Tavola 6b	Valutazione di compatibilità idraulica	15.06.2016
10	Tavola 7a	Planimetria di progetto e plinivolumetrico	22.07.2016
11	Tavola 7b	Stato di progetto: Sezioni	15.06.2016
12	Tavola 8	Individuazione delle aree da cedere o vincolare	22.07.2016
13	Tavola 9.0	Planimetria di progetto Rete Illuminazione pubblica	6.04.2016
14	Tavola 9.1	Planimetria di progetto Rete Bassa Tensione	6.04.2016
15	Tavola 9.2	Planimetria di progetto Rete Telecomunicazioni	6.04.2016
16	Tavola 9.3	Planimetria di progetto Rete Telecom	6.04.2016
17	Tavola 9.4	Planimetria di progetto Rete Fognatura e Raccolta Meteoriche	15.06.2016
18	Tavola 9.5	Planimetria di progetto Rete Acquedotto e irrigazione	6.04.2016
19	Tavola 9.6	Planimetria di progetto Rete gas metano	6.04.2016
20	Tavola 10	Relazione Illustrativa	22.07.2016
21	Tavola 10.1	Relazione Illustrativa	6.04.2016
22	Tavola 10.2	Relazione previsionale di clima acustico	15.06.2016
23	Tavola 11	Norme di Attuazione e Prontuario di mitigazione ambientale	22.07.2016
24	Tavola 12	Prontuario per la mitigazione ambientale e soluzioni progettuali per mitigare impatto infrastrutture come da art.3.3 Accordo di pianificazione del 20/10/2015	11.07.2016
25	Tavola 13	Schema di convenzione	22.07.2016
26	Tavola 14	Capitolato e preventivo sommario di spesa	22.07.2016
27	Tavola 14.1	Capitolato Speciale Norme tecniche impianti	6.04.2016
28	Tavola 15	Screening VINCA ai sensi della DGRV n.2299 del 09.12.2014	15.06.2016
29	Tavola 16	Analisi impatto viabilistico	6.04.2016

VERIFICA AMBITO DI INTERVENTO

Il perimetro dell'ambito di intervento del PUA coincide con il perimetro fissato dal PI e dalla scheda norma 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
Ambito 521				
CATASTO TERRENI				
1	Mirco Romani	259	111	736
2	Mirco Romani	259	115	1615
3	Mirco Romani	259	335	96



4	Mirco Romani	259	336	16
5	Mirco Romani	259	73	403
Ambito 521				mq. 2866
Ambito 528				
CATASTO TERRENI				
6	Mirco Romani Emilia Giacopuzzi	259	139	365
7	Mirco Romani Emilia Giacopuzzi	259	270	230
8	Mirco Romani Emilia Giacopuzzi	259	275	5.381
9	Comune di Verona	259	271	8
10	Comune di Verona	259	272	2
11	Comune di Verona	259	276	2
Ambito 528				mq. 5.988 di cui mq. 5.976 di proprietà privata mq. 12 di proprietà comunale
TOTALE AMBITO Scheda Norma 521-528				Mq 8.854 di cui : mq. 8.842 di proprietà privata mq. 12 di proprietà comunale

La ST catastale pari a mq. 8.854 (comprensiva di mq.12 comunali) si discosta dalla ST reale pari a mq. 8.855 (comprensiva di mq.12 comunali) e dalla ST della scheda norma pari a mq. 8.862.

La ST, assunta dal PUA a riferimento per il calcolo dei parametri ecologico ambientali (VS, DA, Dar, Spf, Spt) è la ST della scheda norma pari a mq.8.862 in quanto maggiore.

LETTURA DEL PI E COERENZA CON L'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

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

DISCIPLINA PROGRAMMATICA

Allegato 6.5 Progetto speciale di via Carnia

Il Progetto speciale di via Carnia prevede la realizzazione di una fascia di VM nella parte sud-est dell'ambito n.521. Tale individuazione viene ottemperata nel PUA.

TAVOLA 1 – Vincoli

Art. 31 – Vincolo sismico;

Art. 39 – Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;

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

Art. 52 - Infrastrutture della mobilità- fasce di rispetto;

Art.54 – Elettrodotti – fasce di rispetto.

Il vincolo art.54 delle NTO del PI concerne la presenza di un elettrodotto di proprietà di TERNA, la cui fascia di rispetto (stimata in m.16,30) ricade nei lotti n.3 e n.4.



In merito alla fascia di rispetto dalla tangenziale T4-T9 di cui all'art. 52 (Infrastrutture della mobilità, ferrovie, tramvie, aeroporti ed altre infrastrutture strategiche) si richiama quanto riportato all'art.3.3 nell'accordo di pianificazione stipulato in data 20/10/2015 con Atto del Notaio Luca Paolucci, rep. n.34681 - racc. n. 26782 ovvero:

3.3 Si dà atto che ai sensi dell'art.7 comma 4 lett. a) delle NTO del PI, nel caso di contrasto tra norme diverse, le disposizioni inserite nella scheda norma e nel relativo repertorio normativo prevalgono; pertanto le disposizioni della scheda norma n.521 - 528, secondo Bando, ATO 3, prevalgono sulle disposizioni di cui all'art.52 comma 4. Tuttavia al fine di garantire il rispetto delle disposizioni impartite dalle direttive dall'artt. 7 e 9 delle NTA del PAQE, in sede di Piano Urbanistico Attuativo si dovranno prevedere adeguate soluzioni progettuali contenenti accorgimenti atti a mitigare l'impatto creato dalle infrastrutture con l'obbligo della riqualificazione di tale fascia anche mediante la demolizione e rilocalizzazione di eventuali manufatti che costituiscano elementi detrattori del paesaggio.

L'elaborato n.12 denominato "Prontuario per la mitigazione ambientale e soluzioni progettuali per mitigare impatto infrastrutture come da art.3.3 Accordo di pianificazione del 20/10/2015" e le NTA del PUA riportano le soluzioni progettuali adottate per mitigare l'impatto creato dalla tangenziale. In particolare le NTA riportano la quantità minima di DA e Dar da garantire all'interno della barriera verde, ricompresa nella VM di ciascun lotto/UMI, prospiciente la Tangenziale nord T4-T9.

L'estensione della suddetta fascia di rispetto dalla tangenziale, come chiarito dalla Direzione Mobilità in sede di conferenza dei servizi del 10.05.2016, è pari a 20 m in quanto trattasi di aree di trasformazione definite dallo strumento urbanistico.

TAVOLA 2.2 – Il Paesaggio

Art. 57 – Unità 2, Ambito Planiziale dell'Acquifero Indifferenziato;

TAVOLA 3.2 – Rete Ecologica - Zonizzazione

Art. 62 – Area di connessione naturalistica – ambito di ammortizzazione della frangia urbana;

TAVOLA 5.- Disciplina operativa

Scheda norma n.521-528, avente le seguenti carature urbanistiche:

ST=8.862mq

U1 – abitativi= 950 mq

N. Piani fuori terra, max n. 2

VS min 50%

le seguenti Direttive:

1. Il verde di mitigazione può concorrere alla determinazione della VS

e le seguenti Prescrizioni:

2. Il progetto dovrà essere sviluppato in coerenza con il piano guida di via Carnia (tav. programmatica) che prevede aree VS il più possibile continue e non frammentate fruibili per la localizzazione di nuovi servizi di interesse pubblico (es. scuola materna, nido, primaria ecc.)
3. Si dovrà prevedere che il 25% delle aree verdi sia composta da specie arboreo-arbustive.
4. L'intero ambito dato dagli ambiti 521 e 528 va assoggettato ad un unico PUA.

Circa la prima direttiva si osserva che il PUA conteggia effettivamente nella VS la VM; circa la prescrizione n.2. si osserva che il progetto prevede una fascia di verde di mitigazione nella parte sud-est dell'ambito 521 come previsto dal progetto speciale di Via Carnia.

In merito alla prescrizione n.3. nelle NTA è riportato che "il 25% delle aree verdi sia composta da specie arboreo-arbustive."



La prescrizione n.4 è assolta dato che il PUA comprende entrambi gli ambiti di trasformazione (n.521-528).

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

DESCRIZIONE DEL PUA

L'ambito di PUA è costituito da 2 aree tra loro separate e non collegate da viabilità pubblica.

L'ambito n.521 non si attesta direttamente su strada pubblica: l'accessibilità avviene da Via Carnia tramite una stradella privata insistente sul Mapp.110 Fg 259 gravato da servitù di passo pedonale e carraio.

Sulla parte nord di detta area insiste un fabbricato residenziale con annessi agricoli, per i quali il PUA non prevede alcun intervento: in detta area infatti il PUA prevede esclusivamente la realizzazione, nella parte sud-est, di una fascia destinata a verde di mitigazione di mq.1.326 in coerenza con la scheda norma e con il progetto speciale di via Carnia.

L'altra area, identificata con il n.528, risulta ad oggi ineditata ed è accessibile nella parte nord-ovest da via Bellotti (strada realizzata nell'ambito di una recente lottizzazione avente destinazione mista residenziale-artigianale). L'ambito confina nella parte nord-est con un capannone artigianale, a est ed a ovest con una striscia ineditata di proprietà del Comune di Verona e a sud-est con la scarpata della tangenziale T4-T9 (posta ad una quota più bassa pari a circa m. - 6,00 rispetto all'ambito).

Tutta la SUL prevista dalla scheda (pari a 950 mq.) viene localizzata nell'ambito n.528 e ripartita in 3 lotti.

Il PUA prevede vengano realizzati edifici di massimo 2 piani fuoriterza e secondo la tipologia *"isolate articolate in una o più unità immobiliari anche binate con accessi indipendenti"*. Tutti i lotti presentano, nella parte sud, una fascia di verde di mitigazione.

Il PUA prevede, quali opere di urbanizzazione da cedere al Comune un'area parcheggio (P2) con relativo verde di arredo, nella parte nord-ovest dell'ambito, con relativo spazio di manovra che garantisce anche l'accesso ai 3 lotti.

L'accesso a detta area pubblica avviene tramite l'unico tratto che collega l'ambito n.528 a via Bellotti, dato che la parte nord-est dell'area risulta separata dalla strada pubblica da una striscia di terra di proprietà di terzi non facente parte dell'ambito del PUA. La Ditta si impegna, come riportato all'art.9 della convenzione, a provvedere all'eliminazione della recinzione realizzata dal Comune che separa via Bellotti dal mappale di proprietà di terzi. Inoltre il PUA prevede, quale intervento fuori ambito, la sistemazione del marciapiede pubblico per garantire l'accesso ai lotti e al parcheggio.

ELEMENTI SALIENTI EMERSI IN FASE ISTRUTTORIA

Il lotto 4 è interessato dalla fascia di rispetto dell'elettrodotto di TERNA. Al fine di garantire l'accessibilità per la manutenzione, come richiesto da TERNA in sede di conferenza dei servizi, all'art.4 (Obblighi del lottizzante) della convenzione viene riportato che *"In riferimento all'elettrodotto presente all'interno del*

Lotto 4, dovrà essere garantito l'accesso pedonale e carraio ai sostegni ed ai conduttori per l'esecuzione della manutenzione ordinaria e/o su guasto per 365 giorni all'anno, 24 ore su 24."

Il progetto prevede una fascia di rispetto dall'elettrodotto pari a 16,30 come prescritto dall'ente gestore.

Tutti i lotti sono interessati dalla fascia di rispetto della tangenziale T4-T9.

Al riguardo al PUA è stato allegato la relazione di clima acustico finalizzata a valutare il livello di rumore attuale presente sull'area. Detta relazione ha accertato che *"i livelli sonori campionati sono compatibili con quanto previsto dalle disposizioni vigenti in materia di inquinamento acustico e con quanto indicato dal piano di zonizzazione acustica del territorio comunale per la classe acustica attribuita all'area oggetto di studio"*.

La Direzione Ambiente con parere del 8/08/2016 PG 231178 ha affermato che *"letta la relazione di clima acustico con la quale, a seguito di un'indagine sperimentale realizzata con monitoraggio acustico in continuo di 24 ore, si dà evidenza del rispetto sia dei limiti assoluti di immissione previsti dal piano di classificazione acustica comunale (Classe IV), sia dei limiti previsti dal DPR 142/2004 per quanto riguarda il rumore generato solo e unicamente dal traffico veicolare (fascia di pertinenza A di una strada tipo B); si ritiene che allo stato attuale, ed in funzione delle evidenze strumentali, non vi siano apprestamenti o interventi di mitigazione acustica da prescrivere."*

Al fine di mitigare il rumore determinato dalla tangenziale, in conformità a quanto previsto dall'accordo di pianificazione stipulato in data 20/10/2015 con Atto del Notaio Luca Paolucci, rep. n.34681 - racc. n. 26782 (art.3.3) nell'elaborato n.12 denominato *"Prontuario per la mitigazione ambientale e soluzioni progettuali per mitigare impatto infrastrutture come da art.3.3 Accordo di pianificazione del 20/10/2015"* è stata prevista nel PUA una fascia di verde e nelle NTA del PUA definite delle quantità minime di DA e Dar da mettere a dimora in detta fascia.

SCHEMA SINOTTICO DATI RILEVANTI

Localizzazione dell'intervento	via Bellotti e via Carnia	
ST SCHEDA NORMA 521-528	mq	8.862
ST AMBITO PUA	mq	8.855
SF	mq	8.387,00
Destinazioni		
SUL da scheda - USO U1 abitativi	mq	950
SUL totale di progetto	mq	950
Abitanti insediabili - arrotondamento	n	14
Standard - Tipologie aree per servizi (area parcheggio e area verde) in cessione		
Parcheggio e relativo verde di arredo	mq	456
VM		
Verde di Mitigazione privato (da vincolare)	mq	3.975,00
VS (Aree cedute+VM privato)	mq	4.431,00
Preventivo sommario di spesa per OO.UU.	€	51.704,47

DATI DIMENSIONALI

La SUL con destinazione d'uso residenziale U1/1 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	2.948,00 mq	1.326,00 mq	0
2	1.446,00 mq	583 mq	350 mq.
3	1.319,00 mq	486 mq	350 mq.
4	2.674,00 mq.	1580 mq	250 mq.
TOTALE 8.387,00 mq		TOTALE mq 3.975,00	TOTALE mq 950

In merito alla VM del lotto 1 (ambito 521) all'art. 21 dello schema di convenzione e all'art. 10.5 delle NTA si precisa che *"La VM del lotto 1 dovrà essere vincolata al rilascio del primo permesso di costruire di uno dei tre lotti"*.

Le aree previste in cessione sono le seguenti:

AREE PARCHEGGIO (comprensivo dell'area di manovra)	387 mq
VERDE ARREDO DEL PARCHEGGIO	69 mq.
TOTALE	456 mq

SF (8.387 mq.) + superfici per aree pubbliche in cessione (456 mq.) + superficie comunale (12 mq.) = superficie AMBITO PUA (8.855 mq. superficie reale).

VERIFICA STANDARD URBANISTICO

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

numero di abitanti teorici= SUL/66,7

numero di abitanti teorici= 950/66,7=14

Standard complessivo da rispettare = *numero abitanti teorici* * 30mq/ab

Standard complessivo da rispettare è 14 ab*30 mq= 420,00 mq

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a 95,00 mq (SUL*1/10)

Il PUA prevede:

AREE PARCHEGGIO (comprensivo dell'area di manovra)	387 mq.
VERDE ARREDO DEL PARCHEGGIO	69 mq.
TOTALE	456 mq

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a mq.456 risultano assolvere lo standard complessivo.

Dato il contesto periurbano caratterizzato da una bassa densità abitativa, da attività artigianali e da aree residuali a destinazione agricola, non si riscontra la necessità di realizzare area destinate a verde attrezzato.

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI E DI PUBBLICA UTILITA'

La **VS** minima richiesta pari al 50% della ST da scheda (ovvero $8.862 * 50\% = \text{mq } 4.431$) è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE	456,00 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	3.975,00 mq
TOTALE		4.431,00 mq

La Superficie Permeabile Territoriale - SP_t richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 86 e 89) è pari al 30% della ST ($8.862 * 30\% = 2.659 \text{ mq}$).

Nelle NTA vengono individuate le superfici permeabili:

Nelle aree pubbliche = mq. 69

Nelle aree private = mq. 2.590

tot. mq. 2.659

Il progetto del PUA assolve la SP_t richiesta, in quanto la somma delle superfici permeabili nelle aree pubbliche e private è pari a mq. 2.659 corrispondente al minimo richiesto.

La Superficie Permeabile Fondiaria - SP_f richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 86 e 89) pari al 30% della SF ($8.387 * 30\% = 2.516,60 \text{ mq}$), è così ripartita:

- Lotto 1 – mq. 907
- Lotto 2 – mq. 451
- Lotto 3 – mq. 413
- Lotto 4 – mq. 819

tot. mq. 2.590

Il progetto del PUA assolve la SP_f richiesta, in quanto **2.590 mq > 2.516,60 mq**.

La **Da** e la **Dar** richiesta è pari a Da = n 266 (*preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti*) e Dar = n.266

Da e Dar	NORMA	N°
Densità Arborea Da	3 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti	266
Densità Arbustiva Dar	3 arbusti/100 mq	266

Il PUA prevede:

	N. ALBERI Da	N. ARBUSTI Dar
AREE PUBBLICHE	5	5
LOTTO 1	92	92



LOTTO 2	45	45
LOTTO 3	42	42
LOTTO 4	82	82
TOTALE	266	266

Il progetto del PUA assolve la quantità richiesta di Da e Dar.

Inoltre, in ottemperanza di quanto riportato all'art.3.3 Accordo di pianificazione del 20/10/2015, nelle NTA si riporta la seguente quantità minima di DA e Dar da garantire all'interno della barriera verde (ricompresa nella VM di ciascun lotto/UMI) atta a mitigare l'impatto determinato dalla Tangenziale.

	N. ALBERI Da	N. ARBUSTI Dar
LOTTO 1	28	92
LOTTO 2	16	45
LOTTO 3	12	42
LOTTO 4	16	82
TOTALE	72	266

CONSIDERAZIONI LEGATE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le reti esistenti riportate in apposita tavola n. 5 intitolata "planimetria reti esistenti" sono localizzate tutte su via Bellotti.

Il progetto di PUA nelle tavole 9.0, 9.1, 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6 prevede la realizzazione delle seguenti reti:

- illuminazione pubblica: si prevede la realizzazione di un nuovo tratto con la previsione di due corpi illuminanti nell'area destinata a parcheggio;
- rete delle acque nere: si prevede un'estensione di rete su via Bellotti con tre allacciamenti ai lotti;
- rete acque meteoriche: il progetto prevede la realizzazione di due pozzi perdenti nel parcheggio previsto in cessione al comune e di n.3 pozzetti nei lotti n. 2 e 3 e di n.4 nel lotto 4;
- rete dell'acquedotto: si prevede la realizzazione per i tre lotti di allacci alla rete e la diramazione per l'irrigazione del verde di arredo stradale;
- rete gas e rete energia elettrica: si prevede la realizzazione di allacci alla rete esistente;
- rete telecomunicazioni: si prevede la realizzazione di allacci alla rete esistente;
- rete Telecom: si prevede la realizzazione di un nuovo tratto con allacciamenti ai lotti;

Prima della definitiva approvazione del piano ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 dovranno essere adeguati gli elaborati di PUA alle seguenti prescrizioni riportate nel parere della Direzione Strade del 9/08/2016 PG 231925:

"- correggere il prezzo unitario del programmatore per sistemi a batterie che passa da € 290,00 a € 215,00;

- togliere la fornitura e posa degli irrigatori idrodinamici;

- aggiungere la fornitura e posa del tubo per l'ala gocciolante" (mi. 47,00 x 1,70 €/ml = arrotondato a € 80,00) "e del riduttore di pressione" (€ 443,68).

"L'importo complessivo delle opere inerenti al PUA in oggetto passa quindi da € 51.575,79 a € 51.704,47."



Conseguentemente l'importo complessivo delle opere di urbanizzazione ammonta ad **Euro 51.704,47 < Euro 88.350,00** = (importo massimo computabile). In sede edilizia si dovrà procedere al versamento della differenza a titolo di conguaglio.

CONCLUSIONI

Si prende atto che, a seguito dell'adozione, la ditta dovrà attivare la procedura di verifica di assoggettabilità del PUA alla VAS presso i competenti uffici regionali. Si dà atto che prima della definitiva approvazione del PUA, gli elaborati dovranno essere adeguati alle eventuali prescrizioni di cui al parere motivato della Commissione Regionale VAS.

Si rileva altresì, che il presente P.U.A. non contiene precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3 del D.P.R.n. 380/2001, rispondenti ai requisiti minimi fissati dall'art. 15 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; pertanto gli interventi da esso previsti non potranno essere realizzati in base a Denuncia Inizio Attività.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

si esprime parere favorevole e di conformità alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti e si ritiene che il PUA denominato "MARLIN" - scheda norma n.521-528 sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R.n. 11/2004 con le seguenti prescrizioni (come da parere della Direzione Strade del 9/08/2016 PG 231925):

- a pag. 9 della Tav. 10 "*Relazione illustrativa*" sostituire "€ 51.575,79" con "€ 51.704,47".
- nella Tav. 13 "*Schema di convenzione*":
 - all'art. 10 (Oneri di urbanizzazione – scomputo) comma 2 sostituire "€ 51.575,79" con "€ 51.704,47";
 - all'art. 10 (Oneri di urbanizzazione – scomputo) comma 4 stralciare "*in sede di collaudo*" e dopo "*a titolo di conguaglio*" aggiungere "*in sede edilizia*";
 - all'art. 15 (Cauzione OO.UU.) comma 1 sostituire "€ 51.575,79" con "€ 51.704,47";
- a pag. 7 della Tav. 14 "*Capitolato e preventivo sommario di spesa*":
 - correggere il prezzo unitario del programmatore per sistemi a batterie che passa da € 290,00 a € 215,00;
 - togliere la fornitura e posa degli irrigatori idrodinamici;
 - aggiungere la fornitura e posa del tubo per l'ala gocciolante (mi. 47,00 x 1,70 €/ml = arrotondato a € 80,00) e del riduttore di pressione (€ 443,68);
 - modificare conseguentemente l'importo complessivo delle opere inerenti al PUA in oggetto che passa quindi da € 51.575,79 a € 51.704,47.

Tali adeguamenti saranno apportati agli elaborati sopra citati prima della definitiva approvazione del piano ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004.

Verona, 11.08.2016

Il Tecnico Istruttore - arch. Michela Bertoncelli

Il Responsabile del Procedimento - arch. Chiara Tassello

Il Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa - arch. Paolo Boninsegna