

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

allegato sub A alla delibera di Adozione del PUA

DENOMINAZIONE: "SCARABELLO" - SCHEDA NORMA 719_055

SOGGETTO ATTUATORE: Marcolini Marisa, Zanini Cecilia, Zanini Jacopo (in qualità di comproprietari - eredi di Zanini Gianfranco originario soggetto attuatore)

LOCALITA': tra Via Scarabello e Via Don L. Sturzo - **ATO :** n. 3 - **CIRCOSCRIZIONE :** 3^

ISTANZA: PEC del 18/01/2020 PG 23511;

AVVIO PROCEDIMENTO E INTERRUZIONE TERMINE: comunicazione del 23/01/2020 PG 31405;

INTEGRAZIONE E RIPRESA TERMINI EX NOVO: il 29/01/20 PG 40126;

CONVOCAZIONE CONFERENZA DEI SERVIZI (CDS): il 30/01/2020 PG 42061;

SOSPENSIONE TERMINI (per DPCM n.18/2020 "Cura Italia" - Covid): dal 23/02/2020 al 15/04/2020;

TRASMISSIONE PARERI CDS – CONFERMA SOSPENSIONE TERMINI (art. 14 L. 241/90): il 30/03/2020 PG 105487;

PROROGA SOSPENSIONE TERMINI (per DPCM 23/2020 - Covid): fino al 15/05/2020;

PROROGHE RICHIESTE DALLA DITTA: il 11/05/2020 PG 133965, il 22/06/2020 PG 177952;

INTEGRAZIONI DOCUMENTALI per CDS: il 13/07/2020 PG 203483; il 12/05/2021 PG 158400, il 21/02/2021 PG 65533, il 02/03/2022 PG 78938, il 21/04/2022 PG 146959;

CHIUSURA CDS: 18/05/2022, con necessità di integrazioni finali (verbale del 18/05/2022) in regime di sospensione;

NUOVA RICHIESTA DI PROROGA RICHIESTA DALLA DITTA: il 21/04/2023 PG 156731;

INTEGRAZIONI DOCUMENTALI post CDS: il 28/11/2022 PG 431292, il 03/03/2023 PG 92446, 15/05/2023 PG 182515, l' 08/06/2023 PG 216048, il 30/06/2023 PG246625, il 19/07/2023 PG 274036;

PARERE SISMICO ART. 89 DPR 380/01 : parere favorevole del 08/03/2024 PG 96785

VERIFICA ANTIMAFIA: in data 15/05/2024 PG 186578. è pervenuta comunicazione dall'ufficio competente di regolarità dei soggetti attuatori;

RIPRESA TERMINI EX NOVO 15/05/2024

INTEGRAZIONI FINALI: 03/06/24 PG 208392 e il 07/06-2024 PG 216900

TERMINE PER L'ADOZIONE: 29/07/2024 (75 giorni dal completamento esito antimafia)

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: arch. Paola Prospero

TECNICO ISTRUTTORE : Arch Cinzia Righetti fino al 12/05/2020 - Ing. Massimo Castelli dal 13/05/2020

PROGETTISTA E REFERENTE: Arch. Tobia Bonetti

PREMESSA

- In data 23/12/11 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 è stato approvato il Piano degli Interventi (PI) del Comune di Verona, entrato in vigore il 13/03/12, che comprende nel PI operativo anche al scheda norma n.55;
- in data **28/01/14**, tra il Comune ed il Soggetto Attuatore, è stato sottoscritto l'**accordo** ai sensi art. 6 L.R.11/2004 per dare attuazione alla scheda norma n. 719_055 (atto registro Vr n.2301 Serie 1T del 12/02/2014);
- in data 16/02/2017 con deliberazione del Consiglio comunale n. 8 è stata approvata la variante 22 al PI che, ai sensi dell'art 2 comma 6bis delle NTO, conferma la validità degli accordi già stipulati per ulteriori 5 anni, previa necessità del rispetto dell'impegno del contributo di sostenibilità e della compatibilità con i Piani di livello superiore;
- con Delibera di Giunta n. 174 del 11/05/17 la scheda norma 719_055 è stata inserita nell'elenco delle schede con validità confermata ai sensi del citato art 2 comma 6bis delle NTO del PI;
- in conformità all'art. 2 comma 6bis delle NTO del PI, come sopra richiamato, il soggetto attuatore ha versato in monetario l'intero importo del contributo di sostenibilità (E. 76.000,00 euro) nei modi previsti all'art. 4 e 7 dell'accordo stesso, come attestato da ricevute agli atti;
- in data **13/04/18** è stato sottoscritto l'**accordo confermativo** delle previsioni della scheda norma 719_055 (atto reg. VR n. 7641 del 18/04/18) con i Signori Marcolini Marisa, Zanini Cecilia, Zanini Jacopo (eredi dell'originario soggetto attuatore);
- a fronte degli accordi stipulati soprarichiamati, il soggetto attuatore ha inoltrato rispettivamente due istanze di PUA in data 14/11/2014 ed in data 11/04/2017, delle quali ha inoltrato le rispettive richieste di archiviazione registrate agli atti;
- in data 28/11/19 con Delibera di Consiglio Comunale n. 48, è stata definitivamente approvata la Variante 23 ed in data 05/04/2022 è stata definitivamente approvata la Variante 29. Tali varianti al PI non hanno modificato le previsioni della scheda norma n.719_055, come confermato dalla dichiarazione del progettista del 16/11/2022 PG 431292, in atti;
- In riferimento al contenimento del consumo di suolo di cui alla LR 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2001 n.11 -norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", la scheda norma 719_055 in esame è riconosciuta all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n.289 del 22 settembre 2017 e successiva deliberazione della Giunta Comunale n.281 del 1° ottobre 2018; pertanto le disposizioni della suddetta legge non incidono sul procedimento in corso;
- a fronte delle proroghe ex lege applicabili al caso in esame [*Decreto Semplificazioni L.120/2020, Decreto Ucraina L.51/2022, Decreto Milleproroghe 2023 L. 14/2023, Decreto Milleproroghe 2024 L. 11/2024*], il termine di validità della previsione operativa della scheda norma 719_055 scade il 25/09/2027.

ITER AMMINISTRATIVO

- il 18/01/2020 PG 23511 è stata depositata l'**istanza** di autorizzazione del PUA in oggetto e di approvazione del progetto preliminare delle relative opere di urbanizzazione; l'istanza è stata presentata dai comproprietari degli immobili interessati dal Piano;
- il 23/01/2020 è stata trasmessa, con PG. 31405, comunicazione di **avvio** del procedimento e contestuale **interruzione** del termine per carenza documentale;
- in data **29/01/2020**, PG 40126, è stata depositata dal soggetto attuatore la documentazione **integrativa** (tra cui richiesta di archiviazione della precedente istanza di PUA dell' 11/04/17 PG 115578 – 115639) facendo decorrere **ex novo** i termini;
- in data 30/01/2020 è stata convocata, con nota PG 42061, la conferenza dei servizi (**CDS**) per l'acquisizione dei pareri dei Settori ed Enti interessati dal procedimento;
- il 04/02/2020 è stata allargata la convocazione anche alla Direzione Patrimonio-Espropri, all'Ente ATV ed alla Provincia (note PG 45874 e PG 45859);
- Con DPCM n. 18 del 17/03/2020 ("Cura Italia"- emergenza **covid**) sono stati **sospesi** i termini amministrativi dal giorno 23/02/2020 al 15/04/2020; con DPCM n. 23 del 08/04/2020 la sospensione dei termini è stata prorogata **fino al 15/05/2020**;
- in data 30/03/2020, PG 105487, è stato trasmesso alla ditta il **verbale** della prima seduta della CDS e relativi pareri con conferma della **sospensione** del procedimento fino ad adeguamento degli elaborati come richiesto dalla CDS, fatte salve le sospensioni dei decreti dovuti al Covid;
- in data 11/05/2020, PG 133965 e in data 22/06/20, PG 177952 il soggetto attuatore ha inviato richieste di **proroga** per ottemperare all'adeguamento degli elaborati;
- in data 13/07/2020, PG 203483, è pervenuta la documentazione integrativa a seguito delle risultanze della prima seduta della CDS;
- in data 06/07/2020, PG 194026, è pervenuto il riscontro dall'Ufficio Estimo Beni pubblici in merito all'esatta perimetrazione catastale della proprietà comunale di via don Sturzo, trasmesso alla Ditta con nota del 16/07/2020, PG 208675;
- il 28/07/2020 con nota PG 222026 è stata convocata la **2^a** seduta della **CDS** per consentire agli Enti/Uffici che hanno chiesto integrazioni, di verificare quanto pervenuto;
- in data 27/08/2020 è stato trasmesso alla ditta il verbale della 2^a seduta della CDS con i pareri allegati da cui emerge che gli elaborati depositati il 13/07/2020 non sono stati completamente adeguati;
- la Ditta il 12/05/2021 PG 158400 ha **integrato parzialmente** la documentazione richiesta e il 19/07/2021 PG 244749 è stato trasmesso il **sollecito** per il completamento di quanto richiesto;
- con detta nota PG 244749/2021, ribadita con successiva del 04/04/2022 - PG 121246, è stato altresì reso noto che a seguito di intervenuta normativa regionale per le costruzioni in zona sismica (DGR n. 244/2021 e DGR n. 1381 del 12/10/2021), il

Comune di Verona è stato classificato in classe sismica 2. E' pertanto sorta la necessità di acquisire l'Autorizzazione del Genio civile di Verona ai sensi dell' art. 89 del D.P.R. n. 380/2001, per la verifica della compatibilità degli interventi alle condizioni geomorfologiche;

- nelle more del perfezionamento della documentazione relativa alla verifica sismica e relativa autorizzazione del Genio Civile, la ditta ha provveduto a trasmettere la rimanente documentazione integrativa nelle seguenti date: 21/02/2022 PG 65533, 02/03/2022 PG 78938, 21/04/2022 PG 146956, consentendo la convocazione con nota PG 152060 del 26/04/2022 della 3^a seduta della **CDS** per la verifica da parte degli Enti/Uffici di verificare le integrazioni pervenute;
- il 18/05/2022 PG 179325 è stato comunicato alla Ditta l'esito favorevole e la **chiusura** della conferenza dei servizi previo perfezionamento definitivo della documentazione **in regime di sospensione** dei termini, **fatto salvo** in ogni caso l'obbligo di ottenere l'autorizzazione sismica ai sensi art. 89 del DPR 380/01;
- in data 29/06/2022 – PG 233943 e PG 233927 l'U.O. Genio civile di Verona ha comunicato che il parere di competenza ai sensi art. 89 del DPR 380/01 in materia di costruzioni in zona sismica, potrà essere espresso sulla base dello studio di **microzonazione** sismica di 2° livello del territorio comunale. L'Amministrazione comunale ha provveduto in data 04/01/2023 al deposito di detto studio presso il Genio Civile ed è in attesa di riscontro;
- in merito alla definizione delle modalità per la monetizzazione di parte dello standard del verde, a seguito di sollecito dell'ufficio dell'11/11/2022-PG 407685 e diversa corrispondenza agli atti, la ditta ha inoltrato documentazione integrativa nelle seguenti date : 29/11/2022 - PG 431292; 03/03/2023 - PG 92446; 15/05/2023 – PG 182515; 30/06/2023 – PG 246625;
- il 19/07/2023, PG 270036, la Ditta ha provveduto a depositare l'**attestazione** di conformità **sismica** corredata dagli estratti dello Studio di microzonazione sismica di II° e III° livello, che l'ufficio ha trasmesso al Genio Civile in data 21/07/2023 - PG. 277389 confermando l'interruzione dei termini;
- con nota PG 96785 del 08/03/2024 è pervenuto il **parere** del Genio Civile, art 89 del DPR 380/01, favorevole alle condizioni espresse nel parere della Direzione del suolo (*"in fase esecutiva di tutti gli interventi è necessaria la predisposizione di opportune verifiche, con particolare attenzione alla determinazione dei parametri sismici necessari alla progettazione, come previsto dal DM 17/01/18"*);
- in merito alla verifica **antimafia**, in data 09/05/2024 PG 177324 l'ufficio ha trasmesso alla competente Direzione Amministrativa Gestione del Territorio Autorità di bacino Ufficio Staff tecnico giuridico del Territorio la documentazione fornita dalla ditta in pari data PG 176540, per i controlli di rito;
- in data **15/05/2024** è pervenuto riscontro antimafia favorevole PG 186578/2024 consentendo la ripresa ex novo dei termini dell'iter di approvazione del PUA ai sensi dell'art.20 della LR 11/2004.
- la Ditta, a fronte dell'autorizzazione sismica rilasciata e della definizione delle modalità di monetizzazione, ha trasmesso la documentazione integrativa definitiva in data 03/06/24 PG 208392 e il 07/06/2024 PG 216900.

Pertanto i termini di cui all'art.20 della L.R. 11/2004 per l'adozione del PUA e del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali, decorsi dal 15 maggio 2024 (esito verifica antimafia), terminano (75gg) il **29 luglio 2024**.

AMBITO DI INTERVENTO

La superficie di proprietà privata, identificata al FG 251 mappale 123, ha una superficie catastale di 1.927 mq.

La superficie territoriale ST indicata nella scheda norma, al netto delle aree di proprietà comunale, è di 1.870 mq, mentre quella reale dichiarata è di **ST= 1.891 mq** (vedi fascicoli 1 e 5): quest'ultima, in quanto maggiore rispetto al dato di SN, è il riferimento per le carature minime del PUA che derivano dalla ST. Tale assunto è altresì conforme alle Linee Guida per la redazione del PUA, approvate con determina n.6393 del 29/12/2023, ancorchè non applicabili all'istanza in esame, in quanto efficaci per le istanze pervenute al SUAP dal 01/02/2024.

L'intero ambito di PUA è comprensivo delle aree comunali identificate al FG 251 con i mappali 44, 394, 395 ed ha una superficie catastale complessiva di 3.825 mq (mq 1.927+mq 1.898) che corrisponde ad una superficie reale dichiarata di mq. 3.771 (mq 1.891 + mq 1.880). Per le aree di proprietà comunale, il progetto prende atto che una porzione del mappale 394 di 158 mq circa, tenuta a verde, è stata data in concessione onerosa al soggetto terzo confinante già dal 2014 e rinnovata nel 2023 per cinque anni salvo disdetta per ragioni di interesse pubblico. La variazione di superficie di ambito, dovuta allo stralcio della porzione di mq.158 ca. del mappale 394 oggetto di concessione d'uso a privati, rientra nel limite del 10% (158 mq < 377 mq) come richiesto ai sensi dell'art 20 c. 8bis della LR 11/04 e come illustrato nel fascicolo 1 parte "1.1 planimetria catastale". Pertanto la superficie reale complessiva del PUA è dichiarata in mq 3.613 come indicato nella tabella sottostante; mentre la superficie catastale complessiva oggetto di PUA è pari a mq 3.667.

Stante l'ammissibilità tecnica della flessibilità della superficie di ambito ai sensi dell'art.4 delle NTO del PI, verificata dall'ufficio, l'**autorizzazione della stessa sarà sottoposta alla Giunta**, quale ente competente, con la delibera di adozione del PUA.

Tutto ciò premesso la definizione della proprietà dell'ambito è di seguito descritta:

Soggetti interessati	titolo	mappale	foglio	sup. catastale (mq)		sup. reale (mq)
Marcolini Marisa Zanini Jacopo Zanini Cecilia	Comproprietari (ciascuno per un terzo)	123	251	1.927		1.891

Comune di Verona	proprietario	44	251	513	Tot. 1.898	1.880
		394	251	675		
		395	251	710		
			TOT.	3.825		3.771
Stralcio di 158 mq dal (proprietario mappale 394 Comune, dato in concessione a terzi confinanti)				-158		- 158
			TOT.	3.667		3.613

Il progetto esaminato prevede anche interventi extra-ambito su mappali di proprietà comunale mp. nn.127, 129, 135 e su via Scarabello (00ST2). Il coinvolgimento di tali superfici è dovuto sia in ottemperanza alle prescrizioni della Scheda norma, nel proseguo riportate in tabella, sia in quanto opere di urbanizzazione primaria necessarie per il corretto assetto funzionale della proposta; inoltre, il soggetto attuatore ha proposto ulteriori interventi ritenuti meritevoli di esecuzione in quanto migliorativi dell'assetto della zona ed in continuità con le opere da eseguire dentro e fuori ambito (es. sistemazione dell'intera via Scarabello, messa in sicurezza aree pedonali antistanti la scuola, ecc.)

LETTURA DEL P.I.

TAVOLA 1 – Vincoli:	Art.31 - Vincolo sismico classe 2
	Art. 39 – area di ricarica degli acquiferi
	Art. 43 - vulnerabilità intrinseca degli acquiferi di pianura e fondovalle - UNITA' A alta
	Art. 52 - Aeroporti fasce di rispetto zone soggette a limitazioni – aeroporto Valerio Catullo

TAVOLA 2.1 – Il Paesaggio – Tutela del paesaggio: //

TAVOLA 2.2 – Unità di Paesaggio: Art.57 Unità 2 - Ambito Planiziale del fiume Adige

TAVOLA 3.1 – Ambiti ed elementi : //

TAVOLA 3.2 – La Rete Ecologica: //

TAVOLA 5- DISCIPLINA OPERATIVA - SCHEDA NORMA 719_055:

	accordi (art. 6 L.R. 11/2004) scheda norma n. 719_055 repertorio normativo Sez. 1, Bando 2, repertorio n. 55
ST S.N.	1.870 mq (al netto delle superfici di proprietà comunale)
SUL	950 mq residenziale
USI	UT1 residenziale 1 – abitazioni
N.max piani	3
VS	Min. 50% di ST
Modalità di attuazione	PUA
DIRETTIVE DA S.N.	Il verde di mitigazione può concorrere alla determinazione della VS
PRESCRIZIONI DA SCHEDA NORMA	- va previsto il marciapiede lungo via Scarabello - va prevista la sistemazione a parcheggio dell'area extra ambito antistante la scuola, con utilizzo di alberature in mezz'aria - va prevista la sistemazione a verde dell'area comunale compresa nel perimetro dell'ambito

REPERTORIO NORMATIVO – Sezione 1 bando 2 ATO 3:

Spt	30% di ST
Spf	30% di SF
Da	2 alberi/100 mq
Dar	2 arbusti/100 mq

REPERTORIO NORMATIVO - Impatto idraulico Sezione 8 bando 2 ATO 3 – SN 719_055:

• superficie di intervento (mq)	1.870
• volume invaso (metodo invaso) (mc)	30,25

• volume invaso da PAT (mc)	91,14
INVASO PREVALENTE:	
• vasca di laminazione	si
• sovradimensionamento delle condotte	si
• bacino di ritenzione	si
• bacino e fosso di 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

DISEGNO URBANISTICO PROPOSTO, OPERE DI URBANIZZAZIONE E ULTERIORI LAVORI

L'ambito è ubicato in Borgo Milano-3^a Circoscrizione, tra via Scarabello e via Don Sturzo, nei pressi dello stadio Bentegodi. Di forma trapezoidale, sostanzialmente pianeggiante, l'area è collocata alla stessa quota dell'intorno (piano stradale di via Scarabello e via Don Sturzo, piazzale antistante la scuola elementare a sud, campo di calcio a ovest). L'ambito è costituito da mappali di proprietà privata e di proprietà comunale, come già dettagliatamente indicato nell'apposita sezione.

Sul mappale privato (mp. 123) verrà edificato, su unica UMI, il nuovo fabbricato residenziale con SUL di mq 950 e distribuita la quota di verde di mitigazione VM (mq.71) che concorre alla determinazione della VS. A confine con la proprietà limitrofa la soluzione progettuale individua un'area di mq. 201 destinata a verde privato che potrà essere utilizzata come area verde a favore del lotto contiguo. A tal fine si ritiene che nel testo della convenzione (art.23/ co.2) per il deposito della segnalazione certificata di agibilità degli edifici dovrà essere allegato il frazionamento di tale area ed apposto il vincolo non edificandi.

Per i mappali comunali (n. 44, 394, 395) **intra ambito** si prevede la sistemazione a giardino pubblico per l'area comunale esistente, come prescritto nella scheda norma; nonché della porzione di strada di Via Scarabello che ricade all'interno dell'ambito.

In ottemperanza alle prescrizioni della scheda norma il progetto prevede anche **opere extra ambito**, in particolare:

- 1) la realizzazione di nuovo marciapiede lungo tutta via Scarabello, che comporta, data la larghezza ampliata della carreggiata stradale, la formazione di un senso unico con ingresso da via San Marco e uscita su via Don Sturzo. Di conseguenza, il progetto prevede anche la sistemazione dell'uscita su via Don Sturzo mediante aiuola spartitraffico e isola pedonale.
- 2) la sistemazione del piazzale antistante la scuola mediante realizzazione di nuovi parcheggi pubblici, aiuole alberate, nuova rete di illuminazione pubblica e irrigazione del verde.

Verrà ampliata e adeguata la rete di smaltimento delle acque meteoriche compresa la formazione di bacino di laminazione collocato nel verde pubblico; mentre per le reti di gas, fognatura, telefono, energia elettrica non sono previste opere di urbanizzazione, ma solo l'allaccio al lotto in quanto l'ambito ricade all'interno di un'area già dotata delle principali reti.

Nel progetto inoltre sono previsti **ulteriori lavori**, che la Ditta ha proposto per un migliore assetto della zona anche suggeriti nelle fasi preliminari dagli enti competenti, al fine di uniformare le opere intra ed extra ambito. La proposta di questi ulteriori è stata valutata favorevolmente da un punto di vista tecnico in sede di conferenza dei servizi e negli incontri illustrativi presso la sede comunale nelle date del 31/05/21 e 16/11/21 e si possono così riassumere:

- ampliamento di circa 192 mq dell'area verde presente sul mappale 395, ove è ubicata la sede degli Alpini, mediante demolizione di porzione di piazzale in asfalto e formazione di verde;
 - lavori di predisposizione per un futuro ammodernamento dell'illuminazione pubblica in via Scarabello (attualmente a sospensione) come indicato da AGSM nei pareri del 06/03/20 PG86714, 10/08/20 PG 234870, 06/05/2022 PG 165857;
 - chiusura dell'anello dell'acquedotto su via Scarabello come richiesto da Acque Veronesi nella nota finale del 02/06/23 PG 233401;
 - razionalizzazione dei parcheggi su via Scarabello e formazione mediante segnaletica orizzontale e verticale di un ulteriore marciapiede pedonale a raso sul lato opposto del marciapiede rialzato prescritto dalla scheda mediante nuova segnaletica orizzontale e verticale;
 - realizzazione di un'area rialzata e protetta antistante l'ingresso della scuola di circa 125 mq. a cui vanno aggiunti circa 121 mq di ulteriore marciapiede rialzato protetto che consente in caso di necessità anche l'accesso al passo carraio secondario della scuola e a quello del campo sportivo adiacente.
- L'importo di detti ulteriori lavori migliorativi ammonta a complessivi euro 29.263,01 come indicato nell'apposita tavola 8.2 (contenente lo specifico c.m.e. e Q.E.) e nella relazione tecnica e dovranno essere contabilizzati in sede di collaudo

Il soggetto attuatore, non riuscendo a realizzare interamente lo standard a verde con conseguente quota di monetizzazione del verde di mq. 280,50 (come indicato nella sezione "Dati e standard urbanistico"), stante la proprietà comunale già destinata a tale funzione ed inserita in scheda norma, ha proposto di detrarre il valore degli ulteriori lavori migliorativi sopra descritti dall'importo di monetizzazione dovuta e pari a euro 43.758,00.

Valutate ammissibili da un punto di vista tecnico le motivazioni a supporto della monetizzazione, stante la carenza di superfici private da cedere, **si sottopone all'autorizzazione dell'Amministrazione** la richiesta del soggetto attuatore di detrarre il valore delle opere migliorative proposte dall'importo di monetizzazione dello standard a verde non ceduto e non realizzato (euro 43.758,00 – euro 29.263,01), per un residuo di euro 14.494,99 da monetizzare.

PARERI IN SEDE DI CDS

DIREZIONE / U.O. / ENTE	DATA	PROT.	ESITO PARERE
- Consiglio di CIRCOSCRIZIONE 3 ^a	07/07/2020	194327	favorevole
- Strade Giardini Arredo Urbano	10/03/2020	90353	Favorevole con prescrizioni in 1 ^a seduta.
	11/08/2020	236852	Favorevole con prescrizioni in 2 ^a seduta
	10/05/2022	168808	Favorevole in 3 ^a seduta
- Mobilità e Traffico	09/03/2020	88715	Favorevole con prescrizioni in 1 ^a seduta.
	08/08/2020	234357	Favorevole in 2 ^a seduta
- Edilizia SUAP-SUEP			Non pervenuto; acquisito per silenzio-assenso
- Ambiente	05/03/2020	86255	Sospensivo - Richiesta integrazioni in prima seduta.
	11/08/2020	236060	Favorevole con prescrizioni in 2 ^a seduta
	10/05/2022	169857	Favorevole con prescrizioni in 3 ^a seduta
- Patrimonio - Espropri	05/02/2020	47822	Favorevole
- Estimo Beni Pubblici			Non pervenuto; acquisito per silenzio-assenso
- Provincia - settore trasporti	11/02/2020	54589	Comunica che le opere non interessano fermate del trasporto pubblico: pertanto non

			di competenza
- Acque Veronesi Scarl	27/02/2020	76354	Favorevole con prescrizioni in prima seduta
	29/07/2020	222650	favorevole
	30/11/2021 12/05/2022 20/06/2023	410805 173190 233401	Precisazioni in merito al completamento dell'anello
- Pianificazione urbanistica	27/03/2020 e 15/07/2020 (integrativo)		Favorevole con richiesta integrazioni in 1^ seduta.
	26/08/2020		Favorevole con richiesta integrazioni in 2^ seduta
	18/05/2022		Favorevole con prescrizioni in 3^ seduta
- AGSM AIM	06/03/2020	86714	Favorevole con prescrizioni in 1^ seduta.
	10/08/2020	234870	Favorevole con prescrizioni in 2^ seduta
	06/05/2022	165857	Favorevole con prescrizioni in 3^ seduta
- V-reti spa	09/03/2020	88480	favorevole con prescrizioni in 1^ seduta.
	11/08/2020	235793	favorevole con prescrizioni in 2^ seduta.
	05/05/2022	163179	Favorevole in 3^ seduta
- Consorzio di Bonifica Veronese	//	//	Non pervenuto; acquisito per silenzio-assenso
- Telecom Italia Spa	//	//	Non pervenuto; acquisito per silenzio-assenso
- Amia spa	//	//	Non pervenuto; acquisito per silenzio-assenso

In merito ai pareri riportanti prescrizioni, le stesse dovranno essere assolte nella successiva fase di progettazione relativa alle opere di urbanizzazione, qualora non già perfezionate in sede di PUA. Oltre ai pareri già allegati al Fascicolo 9 -NTA al Cap.8-*Ulteriori prescrizioni...*, sono da citare ed allegare in particolare i seguenti:

- parere AGSM AIM PG 165857 del 06/05/2022;

- pareri della Direzione Strade – Giardini e Arredo urbano del 16/03/20 PG 96887 (già PG 90353/2020) e 11/08/20 PG 236852,

DATI E STANDARD URBANISTICO

		SUP. CATASTALE	SUP. REALE
ST aree private (mappale 123)	mq	1.927 (1.870 scheda norma)	1.891
ST aree comunali (mappali 44, 394, 395)	mq	1.898 (mq 513 + mq 675+mq 710)	1.880
	TOT. ST mq	3.825	3.771

SUL UMI: USO UT1 residenziale – 1 abitazioni	mq	950
SUL totale SN (unica UMI)	mq	950

Tipologie costruttive	Max tre piani
------------------------------	---------------

STANDARD MINIMO (30 mq per ogni ab. teor.; 1 ab. teor. ogni 66,7 mq di SUL, quindi: 950/66,7*30mq), di cui:	mq. 427,50
- P2 MINIMO (art.14 NTO: minimo 1 mq ogni 10 mq di SUL):	mq 95
- VERDE MINIMO (Standard - P2):	mq 332,50

VS min. = Mg 1.927*0,5= mg. 963,5

VS progetto: come indicato nelle direttive della SN *“il verde di mitigazione può concorrere alla determinazione della VS”* = mq 51(verde) + mq 96 (P2) + mq 1.397 (VM 707 mq + VM 690 mq) + 71 (VM nel lotto)= **1.615 mq > 963,5 mq**

Allargamento stradale, marciapiedi e piste ciclabili (NOTA: porzione di marciapiede computato a servizio del P2)	mq	//
Parcheggi P2 di progetto	mq	96 parcheggio (> min.95 mq dovuti)
Verde di progetto	mq	51 mq < 332,50
TOT. Standard di progetto		147 mq < 427,5
SUPERFICIE standard da monetizzare a verde	mq	427,5 – 147= 280,50 mq
IMPORTO monetizzazione AREA+OPERA (280,5mq*80,0 € + 280,5*76,0 €) <i>[PUA ante 1 maggio=applicati valori della DGC 334/2012]</i>		
	euro	43.758,00
NOTA: Come già descritto nella precedente sezione <i>“disegno urbanistico proposto, opere di urbanizzazione e ulteriori lavori”</i> “ il soggetto attuatore ha richiesto di poter sostituire parte di detta monetizzazione con l'esecuzione di ulteriori lavori di urbanizzazione migliorativi per euro 29.263,01. Previa autorizzazione dell'Amministrazione a quanto richiesto rimane da monetizzare la somma di euro 14.494,99 (43.758,00 - 29.263,01 euro)		
SF superficie fondiaria (mq 1.891 – 147 mq)	mq	1.744

1) La **VS richiesta** è pari a $\text{mq } 1.927/2 = 963,5 \text{ mq}$ (50% della ST privata - può concorrere il VM come da Direttiva della SN)

VS progetto	AREE PUBBLICHE (parcheggio e verde)	Mq	147
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE: VM su area privata 71 mq + VM come da SN 1.397 (707+ 690 mq)	Mq	1.468
TOTALE		Mq	1.615

La stessa SN infatti prevede di valutare come VM le aree di proprietà pubblica (mq.1397) a verde inserite nell'ambito.

2) La Superficie Permeabile Territoriale - SPT richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI è pari al 30% della ST: $mq\ 3.825 \times 30\% = mq.\ 1.147.5$

La SPT di progetto è la seguente: mq. 527,1 (sup. drenante interno lotto) + 51 (sup drenante in cessione)= tot. Mg 578,1 + mq 1.194 (verde pubblico)= 1.772 mq > 1.147 mq

3) La Superficie Permeabile Fondiaria - SPf richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI è pari al 30% della SF: $\text{mq } 1.744 * 30\% = \text{mq. } 523$.

La **SPT di progetto** è mq 527,1 > 523 mq

4) Da e Dar richiesta è pari a 2 elementi ogni 100 mq ST; il numero degli elementi da mettere a dimora in adempimento della norma di PI (NTO, art.8/co1-n. 07) è dunque:

$\text{mq } (1.927 + 1.397 - 96)/2 = 1.614/100 \times 2 = \text{n. } 32 \text{ arr. alberi e n. } 32 \text{ arr. arbusti}$

tale dato è confermato anche utilizzando la ST reale:

$\text{mq } (1.891 + 1.397 - 96)/2 = 1.596/100 \times 2 = \text{n. } 32 \text{ arr. alberi e n. } 32 \text{ arr. arbusti}$

il **progetto propone**:

	N. ALBERI (Da)	N. ARBUSTI (Dar)
AREE PUBBLICHE/USO PUBBLICO	23	39
AREE PRIVATE:	16	0
TOTALE	39	39

La proposta progettuale ha fatto propria l'attenzione alla massimizzazione del verde, prevedendo una dotazione maggiore del minimo previsto nelle aree disponibili. In ragione di alcuni spazi limitati per l'impianto (aiuole di arredo stradale) e stante comunque la salvaguardia della dotazione minima, si ritiene di demandare alla successiva fase progettuale edilizia la verifica di quanto proposto. In tal senso si propone la dicitura: "IN SEDE DI PRESENTAZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PER L'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE PREVISTA, SARA' VERIFICATA LA MESSA A DIMORA EFFETTIVA DA PIANTUMARE. STANTE LA SALVAGUARDIA DELLA DOTAZIONE MINIMA PREVISTA DALLA NORMA, L'EVENTUALE MODIFICA DEL DATO DI PROGETTO NON COSTITUIRA' VARIANTE AL PUA" da riportare nei seguenti elaborati del PUA: - 9.1-"Nome tecniche di attuazione" quale aggiornamento per gli articoli 6.1, 6.2.1, 6.2.5 e 7.2; - lo Schema di Convenzione quale aggiornamento per l'art.4.

VERIFICA DATI UMI:

LOTTE U.M.I.	DEST.	SUL mq	SF mq (Superficie Fondiarie)	PIANI N.	H	VM mq (Verde di Mitigazione)	Spf	Da	Dar
1	UT1-1	950	1.744	Max 3	//	71	527	16	0
TOT.		950	1.744			71	527	16	0

Vedi nota sopra richiamata per la Da e Dar

PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

1) Q.E. LAVORI A SCOMPUTO ONERI DI URBANIZZAZIONE:

A. LAVORI IN EURO		
1	Opere di urbanizzazione primaria a scomputo oneri	110.446,40
	Di cui: Euro 83.945,69 (quota per viabilità e parcheggi)	
	Euro 26.500,71 (quota per verde e arredo pubblico)	
2	Oneri per la sicurezza	8.407,83
A	TOTALE LAVORI euro	118.854,23

B. SOMME A DISPOSIZIONE IN EURO		
3	Imprevisti (2%)	2.377,08
4	Progettazione, coordinamento sicurezza, direzione lavori, collaudo statico, ecc.	17.828,13
5	collaudo tecnico-amministrativo, come da DM del 2016 (*)	2.377,08
6	Iva su lavori 10%	11.885,42
7	Iva 22% e cassa 4% su spese tecniche	4.435,31
8	Iva 22% e cassa 4% su collaudo	594,51

B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE EURO	39.607,05
----------	----------------------------------	------------------

C	IMPORTO COMPLESSIVO EURO	158.461,28
----------	--------------------------	-------------------

(*) come da calcolo ai sensi DM 17/06/2016 depositato in data 03/06/24 PG 208392

La somma da scomputare dagli oneri tabellari in sede edilizia è stimata in Euro 121.231,31 (comprensiva di: lavori + sicurezza (118.854,23 euro), collaudo (2.377,08 euro), ESCLUSA IVA);

2) Q.E. OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA A PARZIALE SOSTITUZIONE DELLA MONETIZZAZIONE:

A. LAVORI IN EURO		
1	Opere di urbanizzazione a parziale sostituzione monetizzazione	28.137,51
	Euro 19.427,04 (quota per viabilità e parcheggi)	
	Euro 8.710,47 (quota per verde e arredo pubblico)	
2	Oneri per la sicurezza	1.125,50
A	TOTALE LAVORI euro	29.263,01

B. SOMME A DISPOSIZIONE IN EURO		
3	Imprevisti (2%)	585,26
4	Progettazione, coordinamento sicurezza, direzione lavori, collaudo statico, ecc.	4.389,45
5	collaudo tecnico-amministrativo, come da DM del 2016 (*)	883,26
6	Iva su lavori 10%	2.926,30
7	Iva 22% e cassa 4% su spese tecniche	1.141,26
8	Iva 22% e cassa 4% su collaudo	229,65
B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE EURO	10.155,18

C	IMPORTO COMPLESSIVO EURO	39.418,19
----------	--------------------------	------------------

(*) come da calcolo ai sensi DM 17/06/2016 depositato in data 03/06/24 PG 208392

L'importo a parziale sostituzione della monetizzazione dello standard a verde è stimata in euro 29.263,01; previa autorizzazione dell'Amministrazione rimane da monetizzare la somma di euro 14.494,99 (43.758,00 - 29.263,01 euro)

3) Q.E. TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

A. LAVORI IN EURO		
1	Opere di urbanizzazione a scomputo oneri	110.446,40
	Euro 83.945,69 (quota per viabilità e parcheggi)	
	Euro 26.500,71 (quota per verde e arredo pubblico)	
2	Oneri per la sicurezza urbanizzazione a scomputo oneri	8.407,83
3	Opere di urbanizzazione a parziale sostituzione monetizzazione	28.137,51
	Euro 19.427,04 (quota per viabilità e parcheggi)	
	Euro 8.710,47 (quota per verde e arredo pubblico)	

4	Oneri per la sicurezza urbanizzazione a parziale sostituz. monetizzazione	1.125,50
A	TOTALE LAVORI euro	148.117,24

B. SOMME A DISPOSIZIONE IN EURO		
5	Imprevisti (2%)	2.962,34
6	Progettazione, coordinamento sicurezza, direzione lavori, collaudo statico, ecc.	22.217,59
7	collaudo tecnico-amministrativo, come da DM del 2016	3.169,84
8	Iva su lavori 10%	14.811,72
9	Iva 22% e cassa 4% su spese tecniche	5.776,57
10	iva 22% e cassa 4% su collaudo	824,16
B	TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE EURO	49.762,22

C	IMPORTO COMPLESSIVO EURO	197.879,47
----------	---------------------------------	-------------------

Sulla scorta delle stime soprascritte, l'importo da garantire al Comune con garanzia finanziaria (fidejussione) di cui all'art.17 dello Schema di convenzione sarà di Euro 197.879,47.

Le opere di urbanizzazione previste sono inserite nel DUP 2024-2026 del Bilancio di previsione, approvato con DCC n. 77 del 21/12/2023, per un valore iniziale di euro 191.969,99 IVA inclusa con previsione di collaudo nel 2024.

Per tali opere è stato identificato il Codice Unico di Progetto (C.U.P.): I31B22001060007.

La contabilizzazione dell'importo a bilancio tramite accertamento ed impegno ai rispettivi capitoli, previa verifica della somma inserita nella previsione di bilancio è demandata in sede di definitiva approvazione del PUA.

CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ'

In attuazione dell'art.157 "Contributo di Sostenibilità" delle NTO del P.I., il contributo di sostenibilità dovuto è il seguente:

SUL	E/mq Zona Territoriale Croce Bianca	Totale
950,0 mq. UT1 residenziale – 1 abitazione	80,0 euro/mq	€ 76.000,00

A seguito dell'accordo del gennaio 2014 è stato versato l'intero importo del contributo di sostenibilità di euro 76.000,00 nelle modalità previste all'art 7 dello stesso accordo (acconto 10% il 24/1/2014; n. 5 rate da 13.680 euro nelle date seguenti: 28/1/15, 16/2/16, 27/2/17, 30/8/18, 5/6/19).

ELENCO ELABORATI di PUA:

N.	NOME FILE	CONTENUTO	PG	Data
1	06.02.07875.232455.14.pdf	Fascicolo 1 (inquadramento)	203483	13/07/2020
2	06.02.07875.232455.15.pdf	Fascicolo 2 (analisi urbanistica)	203483	13/07/2020
3	06.02.07875.232455.16.pdf	Fascicolo 3 (stato dei luoghi)	203483	13/07/2020
4	FASCICOLO_4.pdf	Fascicolo 4 (analisi geo-idrogeologica - Valutazione di compatibilità idraulica)	158400	12/05/2021
5	RELAZIONE compatibilità geol PUA via Scarabello rev 2017 + nota PGRA 2024.pdf	Analisi di compatibilità geologica geomorfologica idrogeologica, nota sulla conformità al PGRA	208392	03/06/2024



6	Attestazione sismica PUA 719_055.pdf	Attestazione sismica	274036	19/07/2023
7	FASCICOLO_5.pdf	Fascicolo 5 (Relazione tecnico illustrativa e screening viabilistico)	158400	12/05/2021
8	Tavola 6.1 Screening Vinca PUA via Sturzo - via Scarabello (scheda norma n. 55).pdf	Dichiarazione e relazione non necessità Screening VINCA	158400	12/05/2021
9	FASCICOLO_7.pdf	planivolumetrico	158400	12/05/2021
10	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO PROGETTO PRESENTATO.pdf	Planivolumetrico con tutta via scarabello	78938	02/03/2022
11	FASCICOLO 8.1.pdf	Progetto preliminare parte 1 (verde, arredo segnaletica e viabilità)	158400	12/05/2021
12	FASCICOLO_8_2.pdf	Progetto preliminare parte 2 (fognatura, acquedotto, gas, e.e., I.P., irrigazione, meteo)	216900	07/06/2024
13	06.02.07875.232456.14.pdf	Relazione sull'I.P.	203485	13/07/2020
14	RELAZIONE ILLUMINOTECNICA.pdf	Relazione illuminotecnica	431292	28/11/2022
15	9 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.pdf	Norme tecniche di attuazione	216900	07/06/2024
16	FASCICOLO_10.pdf	Prontuario per la mitigazione ambientale	158400	12/05/2021
17	RELAZIONE_TECNICA.pdf	Relazione tecnica sulle opere a parziale sostituzione della monetizzazione	274036	19/07/2023
18	RELAZIONE ILLUSTRATIVA.pdf	Relazione illustrativa sulle opere a parziale sostituzione della monetizzazione	92446	07/03/2023
19	20240527_QE GENERALE.pdf	Q.E. generale opere di urbanizzazione	208392	03/06/2024
20	20240527_QE opere a scomputo degli oneri.pdf	Q.E. opere urbanizzazione a scomputo oneri	208392	03/06/2024
21	20240527_QE opere a parziale sostituzione della monetizzazione.pdf	Q.E. opere a parziale sostituzione della monetizzazione	208392	03/06/2024
22	CME opere a scomputo degli oneri.pdf	CME opere a scomputo degli oneri	208392	03/06/2024
23	CME opere a parziale sostituzione della monetizzazione.pdf	CME opere a parziale sostituzione della monetizzazione	208392	03/06/2024
24	20240527_Schema convenzione PUA 719_055.pdf	Schema di convenzione	216900	07/06/2024
25	CERTIFICATO DEL PROGETTISTA.pdf	Dichiarazione del progettista sulla conformità ai Piani e alle norme	431292	28/11/2022

SCREENING VAS:

Il soggetto, attuatore successivamente all'adozione del PUA, dovrà provvedere agli adempimenti VAS con acquisizione del parere della Competente Commissione regionale.

Il parere regionale è necessario per la definitiva approvazione del PUA.

CONCLUSIONI

Tutto ciò premesso in relazione al progetto di PUA 719_055 denominato "Scarabello" composto dagli elaborati sopra elencati, si conclude il parere tecnico istruttorio con una valutazione di conformità urbanistica del PUA e del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali e si esprime parere favorevole con le seguenti prescrizioni:

- 1) per la definitiva approvazione del PUA sia acquisito il parere VAS, da allegare alle NTA del PUA;
- 2) si sottopone all'approvazione da parte dell'Amministrazione la richiesta del soggetto attuatore di detrarre il valore delle opere migliorative proposte dall'importo di monetizzazione dello standard a verde non ceduto e non realizzato (euro 43.758,00 – euro 29.263,01), per un residuo di euro 14.494,99 da monetizzare.
- 3) si sottopone all'approvazione dell'amministrazione la proposta del soggetto attuatore di applicare la flessibilità ai sensi dell'art. 4 c. 2 delle NTO del PI, nel rispetto del limite del 10% della ST (art. 20 c. 8bis della LR 11/04) mediante stralcio dall'ambito di PUA di una porzione del mappale 394, di circa 158 mq, tenuta a verde, che il Comune ha dato in concessione già nel 2014 a soggetto terzo confinante (concessione rinnovata nel 2023 per cinque anni salvo disdetta per ragioni di interesse pubblico).



4) per gli adempimenti da demandare alla successiva fase edilizia, vanno aggiornati come segue i seguenti elaborati: 9.1 – NTA, per le motivazioni sopra richiamate in relazione alla definizione della Da e Dar, inserire la seguente dicitura per gli articoli 6.1, 6.2.1, 6.2.5 e 7.2 “IN SEDE DI PRESENTAZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE PER LE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E PER L'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE PREVISTA, SARA' VERIFICATA LA MESSA A DIMORA EFFETTIVA DA PIANTUMARE. STANTE LA SALVAGUARDIA DELLA DOTAZIONE MINIMA PREVISTA DALLA NORMA, L'EVENTUALE MODIFICA DEL DATO DI PROGETTO NON COSTITUIRA' VARIANTE AL PUA”; all'art. 8-*Ulteriori prescrizioni...*, oltre ai pareri già allegati sono da citare ed allegare in particolare i seguenti : - parere VAS, parere AGSM AIM PG 165857 del 06/05/2022;—pareri della Direzione Strade – Giardini e Arredo urbano del 16/03/20 PG 96887(già PG 90353/2020) e 11/08/20 PG 236852; Schema di convenzione, all'art.4-Parametri ecologico-ambientali, inserire la medesima dicitura per la definizione della Da e Dar; all'art. 23-Permessi di costruire e agibilità degli edifici/ co.2 aggiungere la seguente dicitura: *“L'area di mq.201 destinata a verde privato potrà essere utilizzata come area verde a favore del lotto contiguo. A tal fine al deposito della segnalazione certificata di agibilità degli edifici del PUA dovrà essere allegato il frazionamento di tale area ed apposto il vincolo non aedificandi. “*

Ai sensi dell'art.20 delle I.R. n.11/2004, si sottopone pertanto alla Giunta comunale la proposta di adozione del PUA corredato del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione primaria funzionali.

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Paola Prospero

Il tecnico istruttore

Ing Massimo Castelli

Visto:

La Dirigente

Arch. Anna Grazi



Comune di Verona

Attuazione urbanistica, PEBA

Direzione Attuazione Urbanistica - P.E.B.A

Segreteria tel. 045-8078633/7535

Via Pallone, 9 - 37121 Verona

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