

COMUNE DI VERONA

PROVINCIA DI VERONA

P.U.A. n.55

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI RIQUALIFICAZIONE DI
LOTTO IN LOCALITA' BORGO MILANO (A.T.O. 3) - VIA STURZO -
VIA SCARABELLO

Scheda norma n. 55 - approvata con D.C.C. n.91 del 23.12.2011

IL PROGETTISTA

Arch. Alfonso Bonetti

IL PROPONENTE

Geom. Zanini Gianfranco

Stampato lunedì 22 dicembre 2014, 22:12

Titolo elaborato

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Scala: -

Tavola

Data: **Dicembre
2014**

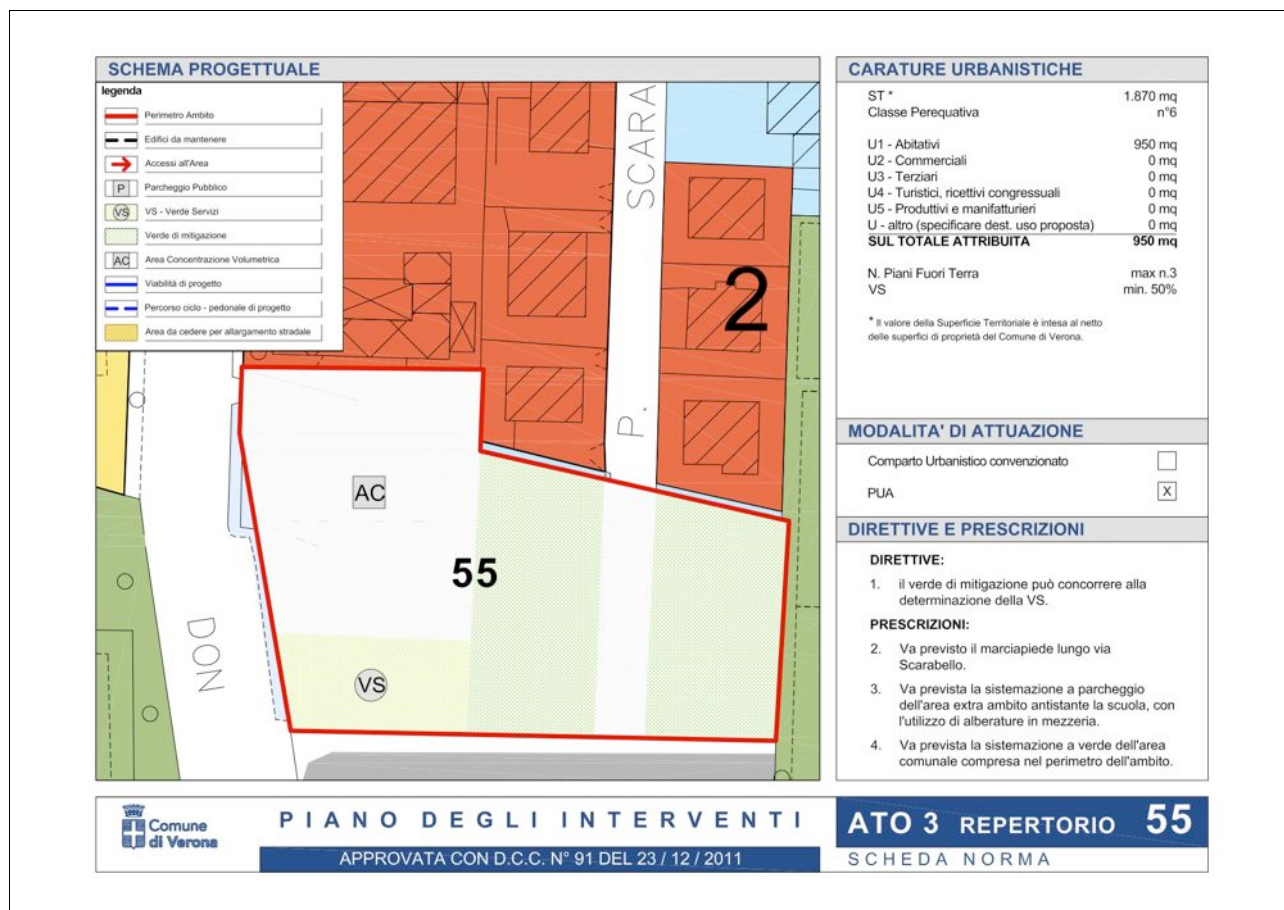
10_a

INDICE

1.AMBITO DI INTERVENTO.....	3
2.S.U.L. ATTRIBUITA DALLA SCHEDA NORMA.....	6
2.1.APPLICAZIONE DELLA FLESSIBILITA' art.4 N.T.O.....	6
3.PROGETTO DI P.U.A.....	8
3.1.ESPOSIZIONE E ANALISI DELL'AREA.....	8
3.2.IL PROGETTO.....	10
3.3.L'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE.....	13
3.4.VALUTAZIONE DATI DIMENSIONALI.....	13
3.5.VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO AMBIENTALI.....	14
3.6.VALUTAZIONI REALTIVE ALL'AREA DA CEDERE AL COMUNE.....	16
3.7.CALCOLO DEGLI STANDARD URBANISTICI.....	18
3.8.PROPOSTA DI MONETIZZAZIONE PARZIALE DEGLI STANDARDS.....	18
3.9.DOTAZIONE DI PARCHEGGI P2 NELL'AREA.....	20
3.10.DISCIPLINA ECOLOGICA.....	21
4.RETI SOTTOSERVIZI.....	23
4.1.RETE ACQUE NERE.....	23
4.2.RETE ACQUEDOTTO.....	23
4.3.GESTIONE ACQUE METEORICHE.....	23
4.4.RETE GAS.....	24
4.5.RETE ENERGIA ELETTRICA.....	24
4.6.RETE TELEFONICA.....	24
4.7.RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA.....	24
4.8.IRRIGAZIONE AREE VERDI PUBBLICHE.....	24

1. AMBITO DI INTERVENTO

L'area oggetto del P.U.A. scheda norma n.55, è localizzata in Borgo Milano, ad ovest della città antica, nei pressi dello stadio, nella porzione meridionale di Via San Marco, direttrice di collegamento con gli abitati di San Massimo e Lugagnano. L'ambito è definito da Via Scarabello e Via Sturzo e confina ad ovest con il campo sportivo e a sud con la Scuola Elementare Antonio Vivaldi; a nord sono presenti fabbricati residenziali e alcuni stabili ad uso artigianale.



Scheda Norma n.55 approvata con D.C.C. n.91 del 23.12.2011

La superficie individuata dall'ambito, comprende il lotto di proprietà del Sig. Zanini in aderenza a Via Sturzo (mapp.123), e alcune aree di proprietà comunale come la porzione terminale di via Scarabello che si congiunge a via Sturzo, pur non essendone effettivamente collegata per la presenza di guard-rail, utilizzata come parcheggio antistante la scuola elementare. Sono incluse nell'ambito le due aree laterali a Via Scarabello, la prima verso ovest adibita a zona verde, la seconda verso est attualmente in concessione al gruppo alpini del gruppo A.N.A. sez. Borgo Milano, nella quale è stato inserito il vagone ferroviario e sono stati effettuati recentemente dei lavori di pavimentazione e recinzione dello spazio.

Inoltre si aggiunge, che dopo alcuni colloqui con l'ufficio di gestione del patrimonio del Comune di

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Verona è emerso che anche una porzione dell'area adibita a parco pubblico sul lato ovest di Via Scarabello è stata data in concessione per cinque anni ai sig.ri Albertini – Alberti che sono residenti nel fabbricato confinante con l'area. La scadenza dell'attuale concessione è il 20.06.2018.



Catasto Terreni: individuazione ambito di PUA

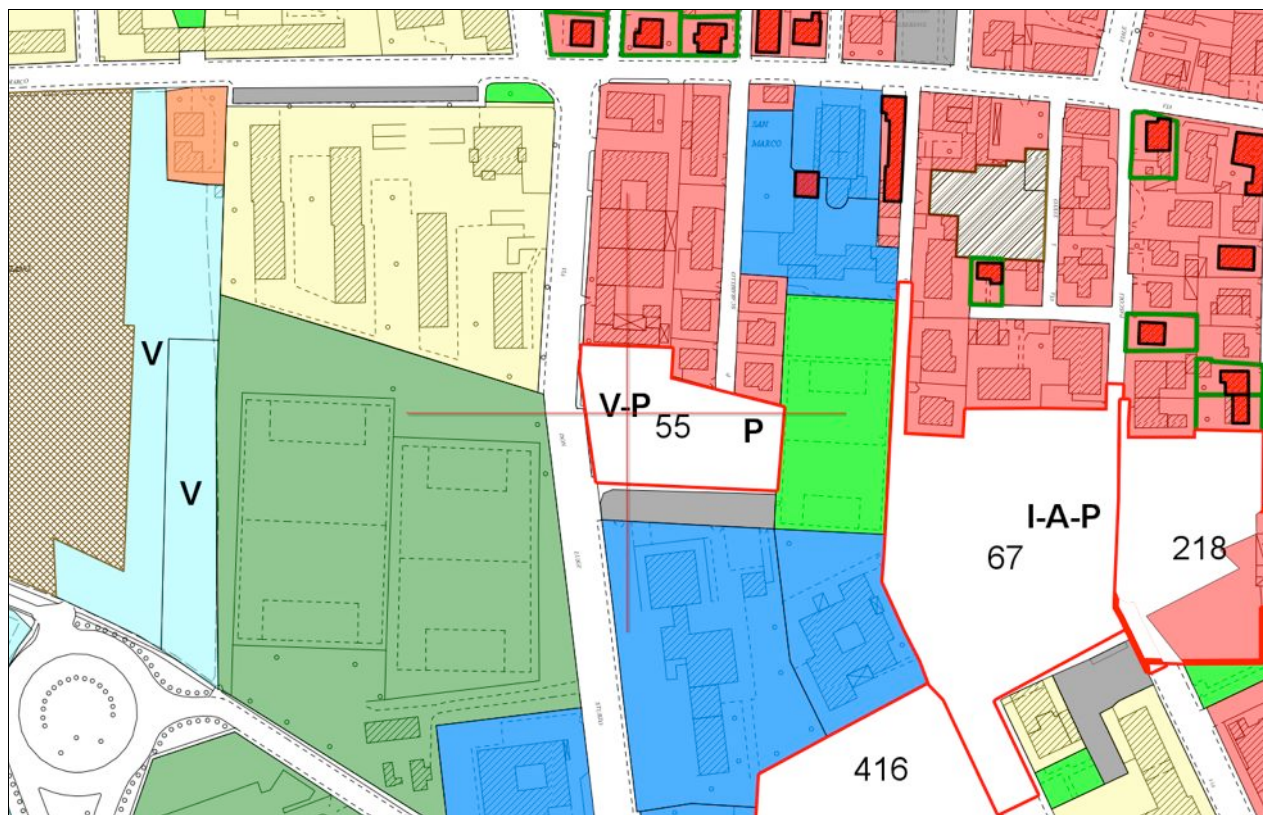
DATI CATASTALI DELLE SUPERFICI ALL'INTERNO DELL'AMBITO

Foglio	M.N.	Sup.Catastale mq	Sup.Reale	Proprietà	Titolo
251	123	1.927 mq	1.925 mq	Gianfranco Zanini	Richiedente
251	44	513 mq	1.880 mq	Comune di Verona	Enti
251	394	675 mq		Comune di Verona	Enti
251	395	710 mq		Comune di Verona	Enti
		TOTALE	TOTALE		
		3.825 mq	3.805 mq		



Fotopiano: individuazione area oggetto di P.U.A.

2. S.U.L. ATTRIBUITA DALLA SCHEDA NORMA



Estratto Tav.4 PI Regolativo – Tav.5 PI Operativo -
Individuazione area aggiunta all'ambito, inclusa nel tessuto Tcb2

2.1. APPLICAZIONE DELLA FLESSIBILITA' art.4 N.T.O.

L'articolo 4 comma 1 lettera b) delle NTO del PI stabilisce la possibilità di variazione della SUL in misura non superiore al 15% (c.d. Flessibilità).

Con *Istanza di Validazione Dirigenziale Preventiva* presentata in data 01.09.2014 è stata richiesta la possibilità di applicare l'art.4 succitato a favore di una riduzione della SUL del 15%. L'istruttoria con provvedimento del 30.09.2014 n.263505 ha concesso tale riduzione, la quantificazione della SUL realizzabile si riduce pertanto a 807,5 mq.

Si riporta la conclusione del provvedimento:

Le motivazioni espresse a supporto della richiesta di usufruire della flessibilità consentita dall'art.4, appaiono sufficienti a giustificare la riduzione di SUL, sebbene a fronte di una riduzione del Contributo di Sostenibilità, e comunque non compromettono la realizzabilità delle prescrizioni riportate in Scheda Norma ed il relativo interesse pubblico.

Tale variazione a ribasso, deriva dagli accordi preliminari sottoscritti con un investitore il cui intento è quello di costruire una casa per la propria famiglia nel lotto in questione e di tenere a verde tutta la parte di lotto rimanente. Si ritiene che questa possa essere una occasione importante per l'amministrazione comunale, perchè a fronte della possibile realizzazione di una volumetria assai discreta, verranno realizzate opere pubbliche in una misura effettivamente molto elevata.

3. PROGETTO DI P.U.A.

3.1. ESPOSIZIONE E ANALISI DELL'AREA

L'area interessata dal P.U.A. si condensa attorno a Via Scarabello e Via Sturzo.

I settori esterni all'ambito del PUA, che sono comunque inclusi all'interno del ripensamento e la riprogettazione dell'area, sono il tratto iniziale e terminale di via Scarabello.



Stralcio della tavola illustrativa dello STATO DI FATTO

Attualmente lungo Via Scarabello è consentito il flusso dei veicoli con doppio senso di marcia fino al raggiungimento del grande spazio destinato a parcheggio antistante la scuola. Qui i veicoli effettuano l'inversione e si reimmettono nel tratto rettilineo della stessa via. Ad oggi, il parcheggio, si configura come uno spazio vuoto, privo dei caratteri che stabiliscono un'appropriata fruibilità degli spazi e una propria identità. Non vi sono marciapiedi, anche lungo la via, e gli alunni delle scuole elementari si confrontano ogni mattina con il traffico delle auto che sopraggiunge da via S.Marco.

A ridosso della via, sono presenti palazzine di recente costruzione, che terminano in prossimità delle due aree verdi, una caratterizzata dalla presenza del vagone ferroviario utilizzato dal gruppo Alpini, che ha in concessione parte dell'area, e la seconda sul lato opposto, costituita da un prato verde recintato, con alberi di medio fusto quali un *Cedro Deodara*, un *Acero Campestre* e un filare di *Pinus Pinea* che rende ombrosa anche parte della via. Questa porzione di verde, confina ad ovest con il lotto di proprietà del Sig. Zanini e verso sud, lato in cui è attualmente posto l'ingresso, con il piazzale della scuola.



Foto 1: vista lungo via Scarabello

L'area in cui verrà a condensarsi il nuovo edificio, coincide con il deposito di materiale edile del Sig. Zanini. A lambire il lotto verso nord è presente il fabbricato con destinazione d'uso artigianale di proprietà di Ediltecno, uno stabile costruito negli anni '60.

Il grande piazzale, come detto, corrisponde al settore terminale di via Scarabello. Attualmente sono presenti dei guardrail che impediscono l'accesso dei veicoli direttamente da Via Don Sturzo. Queste barriere obbligano le automobili che sopraggiungono per portare i bambini alla scuola, ad accedere da

Via San Marco, percorrere via Scarabello e una volta giunte davanti alla scuola, effettuare l'inversione di marcia che le reimmette lungo la stessa via, causando in tal modo il doppio senso di marcia che come è visibile dalla Foto 1 risulta poco praticabile, e impedendo ai bambini di raggiungere la scuola a piedi, ciò nondimeno, Via Scarabello è spesso occupata da parcheggi improvvisati su ambo i lati che limitano ulteriormente la percorribilità.



Foto 2: vista dello slargo cieco in fondo a via Scarabello

3.2. IL PROGETTO

L'intervento previsto dalla scheda norma 55, comporta la realizzazione all'interno della proprietà del Sig. Zanini di una S.U.L. pari a 950 mq che sono stati ridotti a 807,5 mq di insediamento residenziale U1 – Abitativo. Sono previsti al massimo tre piani fuori terra e la VS deve rispettare la quota del 50% della ST.

Inoltre, le prescrizioni inserite all'interno della scheda norma indicano:

1. previsione marciapiede lungo via Scarabello;
2. previsione della sistemazione a parcheggio dell'area extra ambito antistante la scuola con l'utilizzo di alberature in mezzzeria;
3. previsione della sistemazione a verde dell'area comunale compresa nel perimetro dell'ambito



Estratto dalla Tav.07 – Progetto Planivolumetrico

Il progetto si sviluppa rispondendo alle necessità di miglioramento dell'area sia interna che esterna all'ambito, descritta al precedente cap. 3.1. In particolare, il disegno urbano che qui si propone, cerca di gestire le prescrizioni della scheda, affrontandole non come un obbligo necessario al fine di realizzare le volumetrie accordate, ma come occasione di miglioramento di un'area oggi fortemente trascurata.

L'opportunità offerta dalla prescrizione di realizzare il marciapiede lungo Via Scarabello, implica in un certo modo al ripensamento della viabilità interna alla microzona. Si propone quindi di modificare l'attuale assetto viario a due sensi di marcia, rendendolo ad un solo senso. Tale necessità deriva dal restringimento della corsia stradale dovuto appunto alla presenza del nuovo marciapiede, che si è deciso di raddoppiare sul lato opposto. Una modifica dell'assetto precedentemente presentato, riguarda la collocazione degli stalli perimetrali a parcheggio, che si è deciso di porre sul lato sinistro compatibilmente con gli ingressi pedonali e carrabili, potendone inserire un numero maggiore. In prossimità dell'area verde invece si è ritenuto utile mantenerli sul lato di destra. Questa volontà progettuale, ha determinato la formazione di un leggero disassamento del rettilo stradale, che si propone come scelta formale utile non solo come elemento dissuasore della velocità, ma come risalto del punto di connessione con il percorso pedonale dell'area verde. Non si è optato per la soluzione che lo schema allegato al parere dell'ufficio mobilità e traffico proponeva riguardo alla prosecuzione del marciapiede sul lato destro della carreggiata, perchè si è ritenuto utile terminare il marciapiede nel punto di contatto con il percorso pedonale del parco pubblico. Il percorso pedonale diventa dunque

marciapiede e attraverso tale scelta progettuale i pedoni, costretti al passaggio dentro la piccola zona verde, diventano i primi riqualificatori dello spazio il quale non sarà, come sta accadendo oggi trascurato e abbandonato ma costantemente fruito e percorso.

Nell'altra porzione extra ambito, ove previsto il ridisegno dello spazio del parcheggio, si propone di realizzare a ridosso dell'ingresso scolastico uno spazio rialzato alla stessa quota del marciapiede che sopraggiunge da via Scarabello. Quest'area diventerà il nuovo piazzale della scuola elementare e avrà la funzione di allontanare lo spazio stradale con il passaggio delle macchine dall'ingresso scolastico.

Dal piazzale si dipartono quindi i quattro percorsi pedonali.

- I. prosegue verso nord lungo via Scarabello fino a Via San Marco;
- II. segue il recinto scolastico verso ovest, fino alle strisce pedonali che attraversano Via Sturzo;
- III. segue il recinto scolastico verso est, proseguendo successivamente nel lato corto del campo sportivo, raggiungendo gli insediamenti urbani ad est;
- IV. attraversa la strada e raggiunge l'area Verde (interna all'ambito).

Nel tratto terminale di Via Scarabello, laddove la viabilità ad un unico senso raggiunge via Sturzo, si propone di eliminare le barriere che oggi impediscono l'ingresso diretto, rendendo possibile l'immissione in Via Sturzo. In tal modo il percorso carrabile non sarà più congestionato lungo via Scarabello e conseguentemente nell'ingresso su Via San Marco, ma defluirà lungo via Sturzo, anche grazie alla corsia di immissione che si propone di realizzare.



Estratto dalla Tav.07 – Progetto Planivolumetrico

3.3. L'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE

L'insediamento di progetto, prevede la suddivisione dell'area compresa all'interno dei mapp.le 123 in due lotti. Il primo, il più ampio, è quello rivolto a Sud, verso la scuola, nel quale si è ipotizzata la realizzazione di 555,5 mq di SUL. Questo lotto risulta separato da Via Scarabello a sud da un tratto di terreno verde che si intende cedere al Comune. Su questa porzione di verde, che accompagnerà il percorso pedonale lungo la via sono presenti degli olmi di piantumazione abbastanza recente che si intende mantenere. Inoltre, all'interno del lotto viene previsto di vincolare a verde gran parte dell'area perimetrale, affinché il nuovo edificio non sia totalmente visibile dallo spazio pubblico.

La scelta dei tre piani che si ipotizza di edificare (in linea con le previsioni della scheda norma) deriva dalla volontà della committenza di mantenere una certa flessibilità agli interventi futuri; è altresì vero, che è presente un progetto preliminare per un edificio unifamiliare di 350 mq su due piani da realizzare nello stesso lotto che probabilmente verrà eseguito una volta approvati i necessari adempimenti burocratici, utilizzando pertanto una SUL inferiore a quella destinata al lotto e limitando il numero di piani.

Nel secondo lotto che risulta adiacente all'area già urbanizzata in cui è presente un fabbricato di proprietà dello stesso promotore del PUA, il Sig Zanini, si propone di porre i restanti 252 mq, disposti al massimo su tre livelli. Tale superficie, sarà possibile utilizzarla in relazione al lotto confinante ipotizzando un possibile ampliamento del fabbricato.

3.4. VALUTAZIONE DATI DIMENSIONALI

Dati dimensionali dei nuovi insediamenti , suddivisione della SUL all'interno dei nuovi lotti

NUMERO LOTTO	SUPERFICIE FONDIARIA	VM Verde di Mitigazione	SUL	N°PIANI FUORI TERRA
1	1.685 mq	386 mq	555,5 mq	3
2	183 mq	0	252 mq	3

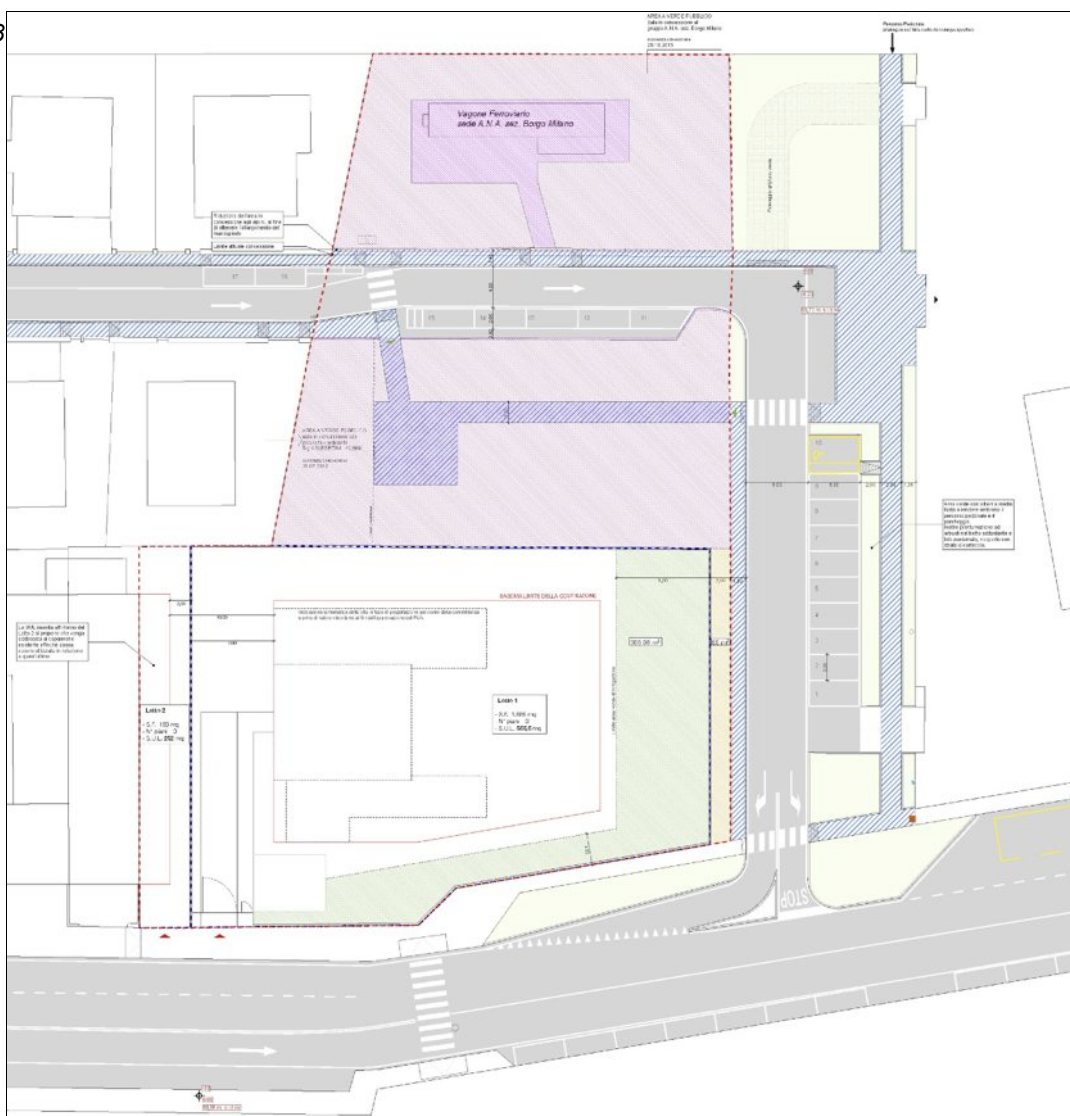
3.5. VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO AMBIENTALI

La scheda norma n.55 prevede che le dimensioni della superficie a Verde e Servizi – **VS** debba essere minimo il 50 % della ST, considerando 1.927 mq di S.T., si dovrà garantire dunque min. **963,5** mq di VS.

La dotazione di VS viene così determinata (vedi Tav.8):

Verde Servizi VS	DOVUTI	IN PROGETTO
Area di proprietà ceduta al comune		59 mq
Verde di Mitigazione Privato		386 mq
Verde di Mitigazione Pubblico Come indicato al punto 1. delle DIRETTIVE presenti sulla Scheda norma n.55 in cui viene individuato anche dal retino.		690 mq + 864 mq
	> 963,5 mq	1.999 mq

Estratto dalla tav.8



	Ambito PUA	
	Perimetro Lotti	
	VERDE PUBBLICO	1.978 mq
	Verde di Mitigazione su aree di proprietà pubblica che concorre alla formazione della VS Come da scheda norma n 55	1.554 mq
	Verde di Mitigazione su aree di proprietà privata	386 mq
	Aree private da cedere	59 mq
	Marciapiedi e aree pedonali di Progetto	767 mq

3.6. VALUTAZIONI REALTIVE ALL'AREA DA CEDERE AL COMUNE

A seguito della presentazione del progetto preliminare con richiesta di validazione del progetto di massima P.G. n. 187774 del 10 luglio 2014, è stato inviato parere in cui si ritiene che l'area destinata a Verde e Servizi lungo il lato corto del lotto, debba essere ampliata in coerenza con la previsione di scheda.

Al fine di perseguire il bilanciamento degli interessi pubblico e privato secondo il principio di leale collaborazione, espresso all'art. 2 dell'accordo, si propongono alcune osservazioni.

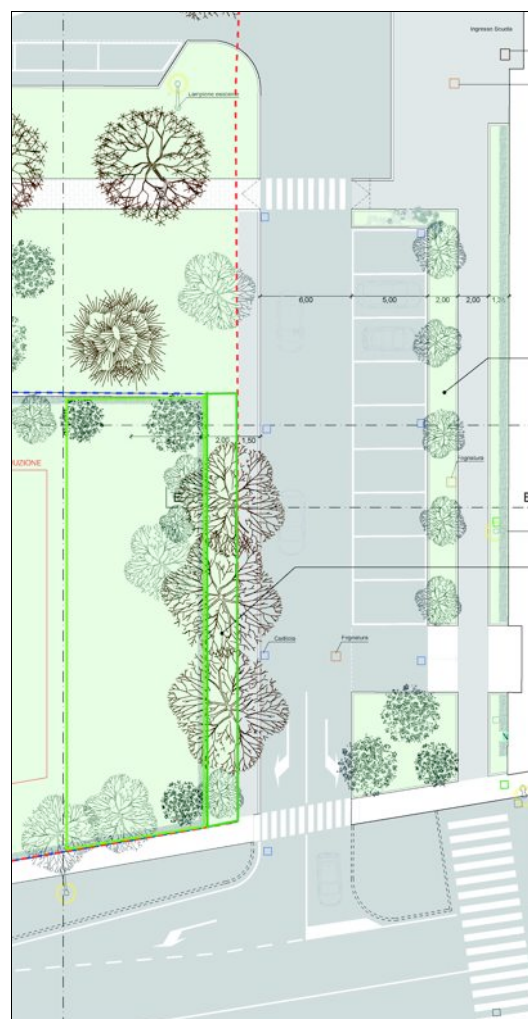
Innanzitutto si precisa che attualmente, lungo questo lato del lotto, sono presenti delle alberature a medio fusto che si ritiene utile salvaguardare, mantenendole nel progetto dello spazio pubblico. Tali alberi coincidono con la striscia di terreno di larghezza 2m che si intende cedere al comune come VS.

La proposta di progetto, prevede, lungo questo tratto, di completare la piantumazione con ulteriori alberi affinché il marciapiede risulti protetto dall'esposizione solare, ed eventualmente piantumando la parte inferiore con arbusti di piccole dimensioni coprendo poi tutto con telo pacciame rivestito da uno strato di corteccia.

Si ritiene dunque che il terreno ceduto debba avere una superficie tale da garantire l'auto conservazione, senza



Nella foto, uno dei tre olmi esistenti all'interno del lotto.



La planimetria evidenzia l'area ceduta e l'area vincolata a verde di mitigazione

dover ricorrere all'ampliamento di ulteriori metri che, se trattati come prato, necessiterebbero di una costatante manutenzione. L'assenza di questa porterebbe all'incuria, all'abbandono e al degrado di quest'area, lo stesso in cui versano molteplici aree destinate al verde pubblico della nostra città, lo stesso degrado di cui si trovano oggi le aree verdi interne all'ambito che si chiede di sistemare.

Inoltre, si vuole precisare che comunque il progetto intende mantenere vincolandola a verde profondo di mitigazione tutta l'area interna al lotto lungo il perimetro, affinché dunque non sia disattesa la previsione di scheda.

Si ritiene inoltre utile sottolineare che la volontà del comune di acquisire ulteriore area verde sia in contrasto con l'attuale pratica delle concessioni di area verde ai privati. Non si spiega quindi la volontà di sottrarre area verde al lotto oggetto di PUA che risulta vicina all'incrocio tra due assi strdali e quindi di difficile fruizione e la concessione di area verde pubblico che stà all'interno del parco pubblico e in una posizione sicuramente più gradevole che è stata data in concessione ai Sig.ri ALBERTINI - ALBINI, proprietari dell'edificio confinante.



Foto 4: Le piantumazioni esistenti con alberi a medio fusto che si intende mantenere



Immagini con esempi di Paciamatura con telo paciamato rivestito in corteccia e piantumazione ad arbusti.

3.7. CALCOLO DEGLI STANDARD URBANISTICI

Ai sensi dell'art.20 delle NTO del PI vengono valutate le dotazioni minime di servizi:

INDICE		PARAMETRO DI RIFERIMENTO			PROGETTO
SUL	SUL Scheda n.55 (mq)	SCHEDA NORMA 55	950 mq		807,5 mq
		Riduzione del 15% art.4 comma 1-d NTO del PI	- 142,5 mq		
Abitanti Teorici Insediabili		66,7 mq di SUL / abitante		807,5 / 66,7 = 12,1	13 a. t. i.
Dotazioni minime				DOVUTI	CEDUTI
	Spazi a parco, gioco, sport	> 3,00 mq/abitante art.20 comma 4 NTO del PI	3,00 * 13 =	> 39 mq	
	Verde attrezzato residenziale	> 5,00 mq/abitante art.23 comma 4 b. NTO del PI	5,00 * 13 =	> 65 mq	
	Parcheggi (P2)	> 1 mq / 10 mq SUL art.14 NTO del PI	1 * 807,5 / 10 =	> 80,75 mq	
Standards		> 30,00 mq /abitante art.20 NTO del PI		30,00 * 13 =	> 390 mq
					da monetizzare 331 mq

3.8. PROPOSTA DI MONETIZZAZIONE PARZIALE DEGLI STANDARDS

Dati sia il particolare contesto urbano in cui si inserisce l'intervento (in cui abbondano gli spazi a parcheggio pubblico e privato) e sia la quantità e tipologia di opere da realizzare extra-ambito di PUA, si propone la cessione e sistemazione a verde di una porzione di 59mq (v. tav. 3) e la monetizzazione delle restanti superfici a Standard (331 mq totali).

Di seguito una tabella riassuntiva della proposta:

Contributo di sostenibilità: 807,50 mq x 80,00 €/mq = **64.600 €** **DOVUTO**

Monetizzazione VERDE: 390mq – 80,75mq (di standard a Parcheggio P2) = 309,25 mq

costo aree 309,25 mq – 59 mq (ceduti) = 250,25 x 80,00 €/mq = 20.020 €

costo opere 309,25 mq – 59 mq (ceduti) = 250,25 x 76,00 €/mq = 19.019 €

39.039 €

Monetizzazione PARCHEGGIO P2:

costo aree	80,75 mq	x 80,00 €/mq =	6.460 €
costo opere	80,75 mq	x 64,00 €/mq =	5.168 €
			11.628 €

Importo complessivo dovuto (monetizzazioni): **50.667 €**

QUANTIFICAZIONE ONERI DI URBANIZZAZIONE in fase edilizia:

dovuti qualora venga realizzata la SUL massima per ogni lotto

Lotto 1:	SUL = 555,5 mq	uf = 0,32	x 51,00 €/mq =	28.339,5 €
Lotto 2:	SUL = 252 mq	uf = 1,37	x 31,00 €/mq =	7.812 €

Importo complessivo dovuto (oneri): **36.151,5 €**

Considerando le prescrizioni della scheda norma che indicano le ulteriori opere da eseguire:

- previsione marciapiede lungo via Scarabello;
- previsione della sistemazione a parcheggio dell'area extra ambito antistante la scuola con l'utilizzo di alberature in mezzzeria;
- previsione della sistemazione a verde dell'area comunale compresa nel perimetro dell'ambito

visto e considerato che tali opere non vengono realizzate solo per la necessità di soddisfare le prescrizioni ma costituiscono un tentativo di riqualificazione di un area trascurata con la piena volontà di miglioramento dell'aspetto di una porzione del quartiere, e vengono aggiunte a queste una serie di ulteriori opere che si ritiene possano essere garanzia di un intervento di qualità.

Di seguito riportate:

- Diminuzione della superficie asfaltata e carrabile nell'area extra ambito di fronte alla scuola, da 1.332 mq a 518 mq, dunque dal 100% al 39 %;
- ampliamento delle aree verdi del 50 %;
- realizzazione di opere oltre i limiti dell'extra ambito accordate con il settore coordinamento mobilità e traffico: nuove aiuole su via sturzo per nuovo incrocio, raddoppio del marciapiede lungo via scarabello, anziché il singolo prescritto nella scheda norma;

- d) modifica alla viabilità con il netto miglioramento dello stato attuale;
- e) in accordo con agsm predisposizione per un'eventuale futura modifica dell'illuminazione attualmente aerea, con predisposizione a terra di plinti e tubazioni lungo tutta la via;
- f) realizzazione di **902 mq** di marciapiedi e percorsi pedonali a fronte degli attuali **0 mq**, considerando anche la scelta di raddoppiare il marciapiede lungo via Scarabello richiesto in prescrizione di scheda ;
- g) anziché realizzare un complesso di palazzine all'interno dell'area privata, è stato chiesto di poter ridurre la SUL attribuita del 15% a fronte della volontà di realizzare una casa singola monofamiliare che mantenga tutta la superficie residua del lotto a verde e che preservi quindi dalla vista di ulteriori speculazioni lo spazio pubblico circostante.

Considerato che il totale delle opere da eseguire è stato quantificato in **117.741,09 €** come da computo metrico allegato, di cui di seguito è specificata la suddivisione per SUPER CATEGORIE:

RIEPILOGO SUPER CATEGORIE dal computo metrico allegato TAV.14	
OPERE EXTRA AMBITO	€ 66.109,83
OPERE INTERNE ALL'AMBITO	€ 35.890,45
OPERE INTERNE ALL'AMBITO IN CONCESSIONE A TERZI	€ 10.242,99
ECONOMIE	€ 2.497,82
ONERI PER LA SICUREZZA	€ 3.000,00
TOTALE	€ 117.741,09

Valutati gli oggettivi aspetti di qualità della proposta progettuale che sono stati preferiti agli adempimenti meramente quantitativi, considerate anche le modeste entità del nuovo edificio.

Considerando che gli standard urbanistici monetizzati (verde e parcheggi) hanno la medesima natura delle opere all'interno e all'esterno dell'ambito che si andranno a realizzare.

Si richiede che il valore delle monetizzazioni degli standard di cui sopra (50.667 €) non venga versato ma sia ricompreso all'interno del valore delle opere previste che si andranno a realizzare (117.741,09 €).

Si richiede inoltre, in fase di rilascio del titolo abilitativo edilizio, il diritto allo scomputo della somma calcolata per gli oneri di urbanizzazione secondo le tariffe vigenti (ad oggi fino a 36.151,5 €).

3.9. DOTAZIONE DI PARCHEGGI P2 NELL'AREA

Come già detto nel paragrafo precedente si propone all'amministrazione la monetizzazione anche dei parcheggi (P2). A sostegno di questa proposta si riporta la dotazione attuale dei parcheggi pubblici attualmente disponibili nell'immediato intorno del lotto oggetto di PUA.

Gli stalli pubblici segnati a terra sono 97 in via Sturzo a cui si aggiungeranno gli ulteriori 32 posti che saranno realizzati in via Scarabello con le sistemazioni previste nel progetto che si propone per un totale di 129 stalli pubblici. Considerando che uno stallo occupa generalmente una superficie media di 13 mq l'attuale dotazione di parcheggi pubblici è ipotizzabile in $13\text{mq} \times 129 = 1.677\text{mq}$

Nel contesto di via Scarabello e via Sturzo i residenti sono rispettivamente 94 e 108 (dati SITI Comune di Verona). A questi andrebbero aggiunti i 13 a.t.i. del nuovo PUA, per un totale di 215 abitanti. Secondo gli attuali standard richiesti dal P.I. a 215 abitanti dovrebbero corrispondere 14.334 mq di SUL teorica ($215 \text{ ab} \times 66,67 \text{ mq/ab}$) a cui corrisponderebbe uno standard P2 di $14.334/10$ pari a **1.433 mq** di parcheggio pubblico.

RAFFRONTO PARCHEGGI P2		
	ESISTENTI	IN PROGETTO
VIA STURZO	97	97
VIA SCARABELLO	NON SONO PRESENTI STALLI INDICATI, SI E' EFFETTUATO UN CONTEGGIO APPROSSIMATIVO IN BASE ALLA SUPERFICIE ASFALTATA CHE PUO' ESSERE UTILIZZATA A PARCHEGGIO (vedi planimetria sotto) $609 \text{ mq} / 13 \text{ mq} =$ 47	32
TOTALE	144	129
	Dotazione di parcheggi, calcolati sugli abitanti residenti e da insediare in Via Sturzo e Via Scarabello 1.433 mq	1.677 mq

Si ritiene che la dotazione di parcheggi pubblici nel contesto urbano dell'intervento in progetto sia sufficiente a giustificare la richiesta di monetizzazione dello standard che permetterebbe di salvaguardare le alberature esistenti sul lato della proprietà (v. punto 3.6) ed una migliore composizione architettonica verso via Scarabello. Inoltre, nonostante la tabella sopra riporti un numero maggiore di parcheggi esistenti nell'area, si precisa, che attualmente non è presente alcuna indicazione degli stalli a terra, pertanto la quantificazione che sarebbe da valutare come priva di parcheggi, è stata impostata

sulla superficie asfaltata che potrebbe venire utilizzata per il parcheggio.

Risulta quantomai evidente che le attuali condizioni in cui versa l'area sono favorevoli al parcheggio libero e quindi la capacità risulta superiore nelle attuali condizioni, ma si ritiene utile annotare che il progetto che qui si presenta, contrappone **1.452 mq** di superficie asfaltata carrabile rispetto agli attuali **2.722 mq**, quindi quasi la metà dello spazio che oggi è riservato ad uso delle automobili è stato destinato alla pedonalità e al verde. Dovendo quindi valutare la necessità dei parcheggi nella zona il conteggio effettuato a partire dagli standard risulta più che soddisfatto.



Planimetria dello stato attuale :

il retino scuro identifica le aree che sono state conteggiate per la quantificazione dell'attuale parcheggio

3.10. DISCIPLINA ECOLOGICA

La richiesta di densità arborea e arbustiva è di:

- Densità arborea (DA) 2 alberi / 100mq di ST quindi: $1.927 \text{ mq} / 100 \times 2 = \mathbf{39 \text{ alberi}}$
- Densità arbustiva (DAr) 2 arbusti / 100mq di ST quindi: $1.927 \text{ mq} / 100 \times 2 = \mathbf{39 \text{ arbusti}}$

Dopo alcuni colloqui con i tecnici del settore aree verdi del Comune di Verona sono state valutate le possibili suddivisioni delle specie arboree all'interno dei settori del PUA come di seguito riportate:

Suddivisione Aree	DOVUTI	Alberi Esistenti	DI PROGETTO
Area destinata a Parco Pubblico ad ovest di Via Scarabello		7 alberi esistenti	3 alberi nuovi
Area attualmente in concessione al gruppo apini a est di Via Scarabello		2 alberi esistenti	4 alberi nuovi
Area privata ceduta al Comune		3 alberi esistenti	1 albero nuovo
Area extra ambito di PUA		0 alberi esistenti	13 alberi nuovi
Area privata		0 alberi esistenti	18 alberi nuovi
TOTALE	39 alberi	12 alberi	39 alberi

Area	DOVUTI	Arbusti esistenti	DI PROGETTO
Area complessiva del PUA		0 arbusti esistenti	39 arbusti nuovi
TOTALE	39 arbusti	0 arbusti	39 arbusti

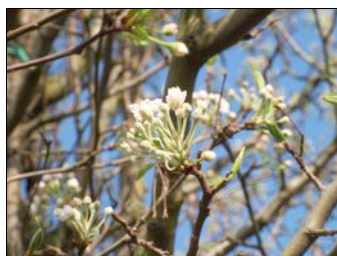
Le specie arbustive conteggiate verranno poste tutte nell'area extra ambito in aderenza alla recinzione dell'edificio scolastico al fine di ridurre la visibilità dall'esterno del cortile, e mascherare la vista sgradevole di una tettoia per le biciclette posta all'interno.

Per quanto concerne la piantumazione delle diverse essenze arboree, è stata ritenuta appropriata la scelta di alberi come il Fraxinus e il Pyrus Calleyana.

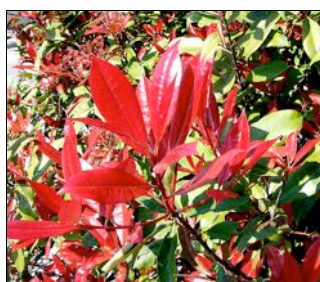
In particolare è stato scelto di inserire dei filari di Frassini all'interno delle aree lungo le strade al fine di mitigare la presenza veicolare e aumentare l'ombrosità della via. Per alcuni altri spazi si è optato per la piantumazione a gruppi di Pyrus Calleyana, albero dal gradevole aspetto che con i fiori dal tenue colore chiaro in primavera migliorerà la prospettiva e il pregio dello spazio pubblico.



Fraxinus Excelsior



Pyrus Calleyana



Photinia fraseri

Secondo quanto disposto dal repertorio normativo del P.I. Sezione 1 scheda norma 55 ATO 3 la superficie permeabile deve essere almeno il 30% della Superficie Fondiaria

	S.F.	Superficie Permeabile Repertorio Normativo del P.I. Sezione 1 scheda norma 55 ATO 3	Superficie Permeabile PROGETTO
Lotto 1	1.685 mq	≥ 30,00%	≥ 505,5 mq
Lotto 2	183 mq	≥ 30,00%	≥ 54,9 mq

4. RETI SOTTOSERVIZI

Il Sig. Zanini Giannfranco, soggetto attuatore del PUA, provvederà alla redazione dei progetti Esecutivi e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione in conformità agli elaborati che costituiscono parte integrante del PUA e rispettando la normativa di riferimento. Le opere previste saranno conformi alla disciplina che regola l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Per quanto riguarda le specifiche tecniche si fa riferimento alle indicazioni poste in essere dai vari uffici e enti preposti:

- Coordinamento Mobilità e traffico
- Coordinamento Strade Giardini e arredo urbano
- Agsm
- Acque Veronesi

per quanto attiene alle varie soluzioni progettuali indicate si fa riferimento anche ai colloqui intercorsi con i tecnici dei singoli uffici.

4.1. RETE ACQUE NERE

Le caratteristiche delle modifiche alla rete, illustrate nella Tav. 9a, sono state concordate con Acque Veronesi e di fatto non si possono considerare opere pubbliche in quanto riguardano il solo allacciamento dei due lotti alla rete esistente lungo via Don L. Sturzo che verranno autorizzati e realizzati autonomamente in sede di rilascio del singolo titolo abilitativo.

4.2. RETE ACQUEDOTTO

Le caratteristiche delle modifiche alla rete, illustrate nella Tav. 9b, sono state concordate con Acque Veronesi e di fatto non si possono considerare opere pubbliche in quanto riguardano il solo allacciamento dei due lotti alla rete esistente lungo via Don L. Sturzo che verranno autorizzati e realizzati autonomamente in sede di rilascio del singolo titolo abilitativo.

Si provvederà inoltre all'installazione ed allacciamento di un nuovo contatore per l'impianto di irrigazione delle aree pubbliche.

4.3. GESTIONE ACQUE METEORICHE

Si fa riferimento alla Tav. 9c ed alla "Analisi Geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento" ed allo "Studio di compatibilità idraulica" che prevedono la realizzazione di un bacino di invaso per la captazione delle acque meteoriche delle aree pubbliche all'interno dell'ambito. Tale bacino sarà realizzato con un area ribassata trattata con il verde come luogo di raccolta dell'eventuale sovrabbondanza d'acqua piovana ricadente sulle aree pubbliche.

Per le aree private, la compatibilità idraulica e l'assolvimento delle indicazioni secondo il repertorio Normativo Sezione 8, è demandata in sede di permesso di costruire dell'intervento edilizio.

4.4. RETE GAS

Le caratteristiche delle modifiche alla rete, illustrate nella Tav. 9d, sono state concordate con AGSM e di fatto non si possono considerare opere pubbliche in quanto riguardano il solo allacciamento dei due lotti alla rete esistente lungo via Don L. Sturzo che verranno autorizzati e realizzati autonomamente in sede di rilascio del singolo titolo abilitativo.

4.5. RETE ENERGIA ELETTRICA

Le caratteristiche delle modifiche alla rete, illustrate nella Tav. 9e, sono state concordate con AGSM e di fatto non si possono considerare opere pubbliche in quanto riguardano il solo allacciamento dei due lotti alla rete esistente lungo via Don L. Sturzo che verranno autorizzati e realizzati autonomamente in sede di rilascio del singolo titolo abilitativo.

4.6. RETE TELEFONICA

Sarà cura del costruttore del singolo lotto contattare in fase di cantiere Telecomitalia tramite invio email al allacciofabbricati.nordest@telecomitalia.it e indicare la richiesta di allaccio per la definizione delle infrastrutture da predisporre.

4.7. RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA

Per l'attuazione del P.U.A. è stato realizzato un calcolo illuminotecnico ai fini della determinazione del numero e tipologia dei corpi illuminanti necessari.

Le caratteristiche del progetto sono state discusse con AGSM ed illustrate nella Tav. 9f. Il progetto prevede l'installazione di n.11 punti di pubblica illuminazione di cui n.1 in sostituzione di un lampione esistente in via Don L. Sturzo (spostato per migliorare la luminosità dell'intersezione) e n.2 in sostituzione di due lampioni esistenti lungo via Scarabello che verranno spostati dal lato opposto della via.

AGSM ha inoltre chiesto la posa in opera lungo tutta via Scarabello della predisposizione per la sistemazione dell'illuminazione con l'installazione dei pozzetti e delle tubazioni atti ad accogliere in futuro i nuovi pali ed allacciamenti in luogo dell'attuale illuminazione sospesa.

4.8. IRRIGAZIONE AREE VERDI PUBBLICHE

Nella tav. 9g é rappresentato lo schema dell'impianto di irrigazione delle aree pubbliche con l'individuazione dei vari settori, dei sistemi ad irrigazione idrodinamici, idrostatici e a goccia.