



**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione Territoriale

PUA N. 7190575 denominato " San Felice 2 "

Tipo di PUA, Piano di Lottizzazione

Istanza del 6 agosto 2013

P.G. n. 214.481

Verona _____

ISTRUTTORIA COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

ISTANZA DI PUA presentata in data 6 agosto 2013 PG 214.481

DENOMINAZIONE PUA: " San Felice 2 "

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE del 6 giugno 2012 atto notaio dott. Paolo Carbone da San Martino Buonalbergo rep. 22.337, Raccolta n. 9.765.

PROPONENTE : Napoleone Didonato, Anna Didonato, Bartolomeo Didonato, Napoleone Didonato, Maria Didonato rappresentanti dal procuratore speciale Michele Zambelli, Zambelli Costruzioni s.r.l.

Altri proprietari non richiedenti : Alberto Falezza e Luigi Falezza (vedi PUA 7190432), Autostrada Brescia Verona Vicenza Padova s.p.a.

LOCALITA': San Felice Extra Via Belvedere (laterale), Verona

ATO : 7^a

CIRCOSCRIZIONE : 6^a

AVVIO DEL PROCEDIMENTO in data 12 agosto 2013 p.g. n. 219.248

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO : arch. Sonia Braggio

TECNICO ISTRUTTORE : geom. Vittorio Ferron

TERMINI PER L'ADOZIONE: 28 ottobre 2013 (il termine effettivo è il 27 ottobre che cade di domenica)

RUP - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (STAZIONE APPALTANTE) : non ancora nominato

ROP - RESPONSABILE DELL'OPERA PUBBLICA E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE: non ancora nominato

PROGETTISTA : Marco Pantaleo Giaracuni

REFERENTE : Michele Zambelli legale rappresentante di Zambelli Costruzioni s.r.l.

CONFERENZA DI SERVIZI : La conferenza di servizi si è svolta il 10 settembre 2013.

PARERE DELLA CIRCOSCRIZIONE : Il parere della 6^a Circoscrizione è stata chiesto con nota p.g. 225.996 del 21 agosto 2013 e non è pervenuto nel termine previsto dal Regolamento Comunale delle Circoscrizioni

1. NECESSITÀ DI PROGETTO PRELIMINARE DI PUA

All'interno dell'Accordo di Pianificazione stipulato in data 25 giugno 2012, all'art. 4, le parti convenivano che il soggetto attuatore si impegnava " a progettare ed attuare l'intervento edificatorio proposto ed approvato dal Comune prevedendo la progettazione e realizzazione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria definite dalle NTO del PI, correlate al carico urbanistico indotto dall'intervento, compreso il percorso ciclopedonale da realizzarsi prevalentemente su area di proprietà pubblica e da intendersi come opera pubblica, che colleghi tutta l'area, dalla via Belvedere a nord dell'area di intervento alla via Belvedere a sud dell'area di intervento ".

A tal proposito si evidenzia che lo schema di convenzione prevede i termini di massima per tale opera, rinviando a successiva convenzione accessiva per la definizione in dettaglio delle modalità dell'opera.

In data 28 febbraio 2013 P.G. n. 66.838, ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito all'art. 14 del Regolamento Edilizio Comunale, è stato presentato Progetto Preliminare di PUA inerente la variazione della Superficie Territoriale entro il limite del 10% (ex art. 4 comma 1.b N.T.O. del P.I.) della scheda norma n. 575, in quanto, a seguito di verifiche effettuate dal soggetto attuatore, è risultato che il tratto della pista ciclabile previsto a NORD non può essere realizzato poiché le aree di proprietà comunale indicate non hanno adeguate dimensioni.

Pertanto è stato proposto che la realizzazione della pista ciclabile avvenisse come previsto all'interno dell'ambito della scheda norma per il tratto compreso fra i campi sportivi comunali e la Tangenziale EST - in luogo del tratto a nord compreso nell'ambito della scheda norma - e la pista ciclabile si estenderà verso sud sino all'ambito della scheda norma 432 sul lato ovest di via Belvedere.

La richiesta di validazione è stata accolta con determinazione del Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale n. 1.350 del 28 marzo 2013, nei seguenti termini :

Superficie territoriale scheda	Superficie territoriale variazione proposta	variazione %	variazione m ²
m ² 60.366 di cui m ² 35.052 proprietà del soggetto attuatore	m ² 59.694 di cui m ² 35.052 proprietà del soggetto attuatore	>2% in riduzione	m ² 672 in riduzione

Stabilendo altresì che considerato che il tratto della pista ciclabile previsto a NORD non può essere realizzato poiché le aree di proprietà comunale indicate non hanno adeguate dimensioni la realizzazione della pista ciclabile avverrà come previsto all'interno dell'ambito della scheda norma per il tratto compreso fra i campi sportivi comunali e la Tangenziale EST - in luogo del tratto a nord compreso nell'ambito della scheda norma – e la pista ciclabile si estenderà verso sud sino all'ambito della scheda norma 432 sul lato ovest di via Belvedere.

2. VERIFICA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto di Piano risulta composto dai seguenti elaborati:

Tav 1	Estratto del P.I. – Scheda Norma n°575
Tav 2	Vincoli: Estratto P.I. e P.A.T.
Tav 3	Planimetria Catastale
Tav 4.1	Cartografia dello stato di fatto
Tav 4.2	Sezioni – stato di fatto
Tav 5	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti
Tav 6.1	Relazione geologica e geotecnica di fattibilità
Tav 6.2	Relazione di compatibilità idraulica
Tav 7.1	Progetto piani volumetrico
Tav 8	Individuazione delle aree da cedere o vincolare
Tav 9.1	Progetto rete acque bianche
Tav 9.2	Progetto rete acque nere
Tav 9.3	Progetto rete acquedotto
Tav 9.4	Progetto impianto elettrico
Tav 9.5	Progetto impianto di pubblica illuminazione
Tav 9.6	Progetto rete gas
Tav 9.7	Progetto rete telecom
Tav 9.8	Progetto schema verde
Tav 9.9	Progetto irrigazione
Tav 9.10	Progetto segnaletica stradale
Tav 10	Relazione illustrativa
Tav 11	N.T.A.
Tav 12	Prontuario per la mitigazione ambientale
Tav 13	Schema di convenzione
Tav 14.A	Preventivo sommario di spesa Opera Pubblica
Tav 14.B	Preventivo sommario di spesa Opere di Urbanizzazione

A seguito di controllo preliminare non sono state rilevate mancanze documentali tali da comportare la necessità di procedere alla comunicazione di improcedibilità. Sono state tuttavia richieste le seguenti integrazioni :

- schema di convenzione per la attuazione del PUA, che contiene anche i termini per la realizzazione dell'opera in luogo del versamento del contributo di sostenibilità, e che sarà oggetto di successiva convenzione accessiva, e per la prevista quota di Edilizia Residenziale Sociale; lo schema dovrà essere sottoscritto per accettazione dai soggetti attuatori dell'intervento; lo schema è stato depositato il 11 ottobre 2013 p.g. 278.016
- nomina del Responsabile del Procedimento per la realizzazione di lavori pubblici ai sensi dell'articolo 10 del D.L.vo 12 aprile 2006, n. 163 e degli articoli 9 e 10 del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207, per la realizzazione dell'opera a contributo sostitutivo (pista ciclabile) ; è stato nominato l'arch. Michele Zambelli giusta nota p.g. 265.926 del 2 ottobre u.s. .

3. IL PUA CON OPERE A CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ

Già all'interno dell'accordo di pianificazione, veniva prevista la realizzazione di un'opera pubblica in luogo della monetizzazione di quanto dovuto quale contributo di sostenibilità.

Nello specifico l'opera in questione è rappresentata dalla realizzazione della pista ciclabile avverrà come previsto all'interno dell'ambito della scheda norma per il tratto compreso fra i campi sportivi comunali e la Tangenziale EST - in luogo del tratto a nord compreso nell'ambito della scheda norma – e la pista ciclabile si estenderà verso sud sino all'ambito della scheda norma 432 sul lato ovest di via Belvedere (per la esatta definizione dell'opera si rimanda al precedente punto n. 1 della presente istruttoria), rubricata nella Tabella delle Opere Pubbliche relativa alla 6^a Circoscrizione della Relazione Programmatica del PI al punto 6.02 (*Ampliamento impianto sportivo con realizzazione di nuova piastra, realizzazione di ulteriori opere di completamento come una pista ciclopedonale che colleghi tutta l'area*)

Tale opera risulta localizzata all'interno dell'ambito di intervento, come da progetto preliminare di PUA validato con la determinazione n. 1.350/2013.

L'opera pubblica è adeguatamente rappresentata e chiaramente individuata nel progetto preliminare delle opere di urbanizzazione incluse negli elaborati del PUA. Progetto che per quanto attiene la valutazione e l'iter istruttorio del progetto definitivo sarà dato in affidamento al Responsabile dell'Opera Pubblica (ROP) specificatamente nominato.

Nella TAV 9 sono individuate sia l'opera a contributo di sostenibilità che le opere di urbanizzazione. Appare chiara la ripartizione tra quanto attiene il progetto urbanistico inerente le opere di urbanizzazione.

In ordine alla realizzazione dell'opera la convenzione generale da esclusivamente indirizzi generali rinviando la determinazione delle modalità a successiva convenzione accessiva.

Si ritiene che lo schema di convenzione accessiva debba essere approvato contestualmente al progetto definitivo dell'opera stessa.

4. VERIFICA DELL'AMBITO DEL PUA

L'ambito di intervento riportato all'interno delle schede norma è specificato ed approfondito in apposto elaborato titolato TAV 3 in elenco generale degli elaborati con sovrapposizione dell'Ambito di intervento con elenco dei mappali interessati dal Piano Attuativo riportante il nominativo della ditta proprietaria il titolo (richiedente, dissenzienti, Enti).

La ST oggetto del PUA è come detto di m² 59.694 di cui m² 35.053 proprietà del soggetto, coerentemente con la scheda che la indica in m² 35.000.

La rimanente parte è di proprietà del Comune di Verona (sedi stradali e o scarpate residue del PUA attuato immediatamente ad Est), dei signori Alberto Falezza e Luigi Falezza (per la realizzazione della pista ciclabile lungo via Belvedere e che si sono già impegnati alla cessione nell'ambito del PUA 7190432) e dell'Autostrada Brescia Verona Vicenza Padova s.p.a. (è proprietaria del sovrappasso di via Belvedere in uso al Comune). Ai signori Falezza e ad dell'Autostrada Brescia Verona Vicenza Padova s.p.a. è stata inoltrato comunicazione di avvio del procedimento per opportuna conoscenza.

Le superfici di proprietà Comunale saranno poste a disposizione secondo la disciplina fissata dalla convenzione di attuazione.

5. ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL P.I.

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

Tavola 1 - Vincoli

art. 27 - Vincolo art. 136 D.L.vo 42/2004 Beni Paesaggistici - Zone N-E e S-E del C.S. e Lungadige Attiraglio

- Art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi
 Art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi - UNITA M: media di pianura e fondovalle
 Art. 52 - Infrastrutture della Mobilità/Fasce di rispetto

Tavola 2.1 Il Paesaggio - Tutela del Paesaggio

- Art. 57, 28 Elementi di natura storica - Aree archeologiche a rischio (b - c)

Tavola 2.2 Il Paesaggio - Unità di Paesaggio

- Art. 57 - Unità 5 - Ambiti della Pianura Valliva (Tra Versanti Collinari)

Tavola 5 Disciplina operativa

Repertorio Normativo - Sezione 1 - Accordi Art. 6 – Scheda norma n. 575

6. VERIFICA DELLA COERENZA DELLA SOLUZIONE PROGETTUALE PROPOSTA

Quanto riportato all'interno della scheda norma 575 è ripreso ed approfondito all'interno del progetto di PUA.

Si rileva come la distribuzione dell'AC avviene nella parte Sud così come prescritto dalla scheda. dove sono anche inseriti la viabilità di distribuzione del PUA, gli spazi a parcheggio e dove è realizzata una parte della pista ciclabile per lo più su area di proprietà Comunale. La VS è, in massima parte, concentrata nella parte a Nord della scheda. Il tutto coerentemente con le prescrizioni della scheda che stabiliscono :

1. l'area a Nord in via Belvedere va destinata ad ampliamento della contigua area sportiva comunale esistente;
2. l'AC va concentrata nell'area a sud.

L'area a nord, posta fra l'area sportiva comunale e il parco pubblico/parcheggio comunale antistante la Chiesa di san Michele Extra non verrà infrastrutturata, eccezion fatta per la pista ciclabile sul lato Est.

Qualunque intervento previsto contrasterebbe con la previsione della scheda norma (ampliamento della contigua area sportiva). In sede esecutiva dovrà quindi essere prevista una semplice sistemazione atta a tutelare l'area dal degrado (esempio con recinzione) mentre le eventuali alberature potranno essere poste solo a margine dell'area stessa.

VERIFICA DEI DATI DIMENSIONALI

I valori di ST e SUL assegnati dal PI alla scheda norma n. 575 sono di seguito riportati:

Superficie territoriale mq		m ²	* 35.000
SUL	U1 Abitativo	m ²	5.850
SUL	Totale attribuita	m ²	5.850

* la superficie del PUA è di m² 59.694 dei quali m² 24.640 di proprietà o in disponibilità al Comune. La lieve discrasia fra le proprietà Comunali e private rispetto al progetto preliminare di PUA è conseguente a verifiche catastali successive, e potrà essere oggetto di rettifica sulla scorta del progetto definitivo.

La proposta di PUA non prevede l'applicazione degli usi regolati di cui all'art. 159 delle N.T.O. del P.I.

Il Repertorio Normativo del P.I. Sezione 1 stabilisce che all'interno del PUA sia realizzata una quota ERS pari ad una SUL di m² 878. Tale SUL è distribuita fra i lotti con possibilità

7. VERIFICA DEL CARICO URBANISTICO PRIMARIO OVVERO LE DOTAZIONI MINIME DEI SERVIZI (GLI STANDARD URBANISTICI)

Per quanto attiene il carico urbanistico generato dal PUA, ai sensi di quanto stabilito dal PI, all'art. 20, gli standard minimi da garantire sono:

Per la sola residenza (U1)

SUL m ²	CI (SUL/66,7)	Destinazione	art. 20 N.T.O. P.I. (commi 2.a e 12)	Totale	di cui almeno 3 m ² /ab a verde attrezzato
5.850	88 abitanti	U1 Abitativi	30 + 10 m ² /ab	m ² 3.520	m ² 264

Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati (art. 14 NTO del PI)

USO	SUL m ²	P1 – Privati	m ²	P2 - Pubblici	m ²
-----	--------------------	--------------	----------------	---------------	----------------

U1* (CuB)	5.850	P1 4 m ² /10 m ² / _{sul}	2.340	1 m ² /10 m ² / _{sul}	585
-----------	-------	---	-------	--	-----

* abitativi

Stante i valori degli standard minimi da soddisfare la proposta di PUA prevede:

Aree Pubbliche e di Uso Pubblico (in cessione o vincolo)		
Superficie strade, piazze, marciapiedi, piste ciclabili e verde di arredo stradale di urbanizzazione	m ²	2.966
Superficie parcheggi pubblici ceduti in proprietà al comune	m ²	1.652
Superficie verde pubblico attrezzato ceduta in proprietà al comune	m ²	1.313
Superficie ulteriormente ceduta al Comune	m ²	14.710
Superficie da cedere al Comune come VS	m ²	17.526
Superficie effettivamente ceduta gratuitamente al Comune come VS	m ²	20.641
Superficie in permuta con l'area che viene denominata U.M.I. 5 *	m ²	303
Totale VS	m ²	20.338

* La ditta attuatrice ha chiesto di poter acquisire, in permuta di pari area, una superficie di proprietà comunale pari a mq 303 che andrà a costituire la U.M.I. 5. Tale U.M.I. non avrà edificabilità ma andrà a completare/aprire un adiacente lotto già edificato. In considerazione dell'accesso di VS che la ditta attuatrice cede gratuitamente la richiesta appare accoglibile.

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA assolvono i minimi richiesti salve le considerazioni dei due successivi capoversi..

Si sottolinea che i parcheggi pubblici (ceduti) sono complessivamente 1.652 m² a fronte dei richiesti m² 585. Data la conformazione del PUA, di fatto tali parcheggi non sono utilizzabili dalle altre aree edificate adiacenti. Pare opportuno quindi una loro significativa riduzione essendo gli stessi ampiamente ridondanti alle reali necessità.

Le aree a verde sono indicate attrezzate nel PUA in m² 1.313, ma in effetti solo la parte individuata come V1 risponde ai requisiti di un'area verde fruibile. Tale area verde è di m² 630 comunque superiore allo standard richiesto di m² 264. Opportunamente attrezzata può completare la dotazione del PUA.

Le rimanenti aree sono a tutti gli effetti verde di arredo stradale. Le tavole vanno quindi aggiornate in tal senso.

Le tavole 7 e 8 e le N.T.A. del PUA presentano, fra loro, evidenti discrasie fra i dati quantitativi sia del Verde che del parcheggio. Tali discrasie vanno corrette.

Verifica degli standard ecologico ambientali.

Per quanto attiene i parametri riportati all'interno del repertorio normativo si ha:

Nr. Progr.	Nr Rep.	ATO	Superficie permeabile territoriale	Superficie permeabile fondiaria	Densità arborea (DA)	Densità arbustiva (Dar)
	575	5	30%	30%	3 alberi/100 m ²	3 arbusti/100 m ²

La superficie permeabile territoriale da garantire risulta pari al 30% della ST indicata dalla scheda norma e quindi :
 $m^2 35.052 \times 30\% = 10.516 m^2$

La superficie permeabile fondiaria da garantire risulta invece pari a $m^2 14.411 \times 30\% = 4.324 m^2$

Nelle N.T.A. del PUA è riportata, a dimostrazione del rispetto delle previsioni del P.I. , la seguente tabella :

ST reale	=	35.052,0 m ²
SOMMA SUPERFICI PERMEABILI :		
30% SF (esclusa la U.M.I. 5) = $14.108,0 m^2 \times 0,30$	=	4.232,4 m ²
AREE CEDUTE (art. 3, punto 3.2 dell'Accordo) =	=	15.013,0 m ²
P2+P3+P4+P5+P6 =	=	864,0 m ²
P1 (sup. stalli) =	=	458,0 m ²
V1+V2+V3+V4+V5 =	=	1.313,0 m ²
Aiuole =	=	181,0 m ²

TOTALE AREE PERMEABILI	=	22.016,4 m ²
Spt = 22.016,4mq / 35.052 m²	=	62,94 % > 30

La densità arborea (DA) e la densità arbustiva (DAr) vengono calcolate sulla sola ST di proprietà dei soggetti attuatori (ovvero quella di scheda) escludendo le aree comunali e/o di terzi destinate ad infrastrutture.

La DA da garantire è così calcolata m² 35.052 x 3 alberi/100 m² = alberi n. 1.052

La DAr da garantire è così calcolata m² 35.052 x 3 arbusti/100 m² = arbusti n. 1.052

Per entrambi tali valori vale la prescrizione che preferisce la realizzazione o il potenziamento di filari sui bordi dei lotti, prescrizione che risulta assolta col posizionamento di fasce di VM lungo il confine delle UMI verso la aperta campagna.

La d.A. e la D.Ar. sono state così suddivise :

Città pubblica	dovuti	D.A.	628	D.Ar.	628
	a dimora	D.A.	292*	D.Ar.	350
	differenza	D.A.	- 336	D.Ar.	- 278

* 262 in ambito e 31 lungo via Belvedere

La D.A. mancante nella parte della Città Pubblica dovrà essere monetizzata in sede di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione sulla scorta della esatta quantificazione di progetto.

La D.Ar. mancante viene compensata nella Città Privata

Città privata	dovuti	D.A.	432	D.Ar.	432
	a dimora *	D.A.	432	D.Ar.	701
	differenza	D.A.	0	D.Ar.	+ 278

* da verificarsi in sede di permesso di costruire secondo quanto prescritto nella tabella E delle N.T.A. del PUA. salva eventuale monetizzazione

È altresì proposto nel PUA che parte della DA (31 piante) venga posta in opera lungo via Belvedere (laterale verso Montorio) come verde di alberatura stradale. La proposta appare condivisibile purché l'area ove verranno poste in opera le piante, individuata con certezza, anche mediante apposito frazionamento, sia perennemente vincolata (con atto registrato e trascritto) a favore del comune e con obbligo di non danneggiare e tutelare le piante.

Nelle N.T.A. del PUA è indicato che " nel caso in cui sia provata la impossibilità fisica di impiantare nelle aree di riferimento ST o ST il numero di essere previste dal Rep. Normativo è consentita la permuta delle essenze arboree nel rapporto di 1 a 10 ". Tale previsione appare incompatibile con le disposizioni delle NTO del PI che in tali eventualità prevedono la monetizzazione ed è pertanto da stralciare. Le essenze arboree infatti non possono essere in alcun modo assimilate a quelle arbustive avendo caratteristiche sostanzialmente diverse e non possono fra loro essere compensate.

8. CONSIDERAZIONI DI CARATTERE PROGETTUALE

La viabilità si compone di una unica asta di penetrazione dal basso (laterale via Belvedere) con cappio finale. Non è dimostrato che il cappio abbia un'area equivalente ad una piazzola di diametro non inferiore a m 15,00, oltre ai marciapiedi, come previsto dall'articolo 55 del Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale. Appare opportuna una prescrizione in tal senso

Le dotazioni di aree per servizi pubblici si compongono di un'area a verde attrezzato, posta a sud dell'ambito, e di una serie di parcheggi pubblici posti in parte in fregio a via Belvedere (laterale e in parte ad ingrossare l'asta di penetrazione.

In ordine agli standard si richiamano le considerazioni già esposte al punto 7 proponendo che come aree verdi siano considerati solo gli spazi individuati come V1(mq 630), peraltro adeguate agli standard richiesti di norma, escludendo V2, V3 e V4 che sono esclusivamente aree di arredo stradale; l'area V1 potrà essere convenientemente attrezzata come area di sosta per la pista ciclabile;

In ordine alla soluzione viabilistica la stessa è praticamente obbligata. Va comunque ottemperato quanto previsto in merito alle dimensioni del cappio finale dal Prontuario per la Mitigazione Ambientale.

In sede di Conferenza di Servizi il Coordinamento Edilizia Privata ha prescritto che nelle N.T.A. siano inserite anche le tipologie di edifici " a schiera " e " a blocco ".

9. CONSIDERAZIONI LEGATE ALLA VIABILITA' ED ALLE RETI DI SERVIZI

Alla richiesta di PUA non è stato allegato lo screening preventivo sull'impatto dell'intervento sulle infrastrutture della mobilità previsto dall'articolo 16 comma 2 delle N.T.O. del P.I. .

Le opere di urbanizzazione prevedono la realizzazione di una rotatoria sul sovrappasso di via Belvedere all'intersezione fra l'asse principale di detta via e la laterale che conduce a Montorio Veronese, laterale est (strada vicinale Bongiovanna) sulla quale si immette il nuovo insediamento.

In sede di Conferenza di Servizi il Coordinamento Mobilità e Traffico ha espresso le seguenti prescrizioni :

- In sede di progetto definitivo dovrà esser dettagliata, anche dal punto di vista qualitativo, la segnaletica stradale;
- In sede di progetto definitivo dovrà essere dimostrata progettualmente la capacità della rotatoria di accettare il traffico dell'intersezione;

In sede di conferenza di servizi Acque Veronesi s.c.a r.l. ha prescritto che In sede di progetto definitivo delle opere dovrà essere verificata la possibilità di non realizzare l'impianto di sollevamento delle acque nere, eventualmente con deroga alle pendenze della condotta di raccolta.

In sede di conferenza di servizi AGSM Verona s.p.a. :

- a. in riferimento alla presenza sull'area interessata dall'intervento di una linee di media tensione (20 Kvolt) chiede che siano poste le seguenti prescrizioni :
 - il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla verifica delle distanze di rispetto per i campi magnetici;
 - in sede di progetto definitivo delle opere la medesima verifica va fatta anche ai fini della sicurezza dell'impianto di pubblica illuminazione e della sua gestione;
 - dovrà, se del caso, essere aggiornata la esistente servitù di elettrodotto.
- b. in ordine agli impianti da realizzare :
 - in sede di progetto definitivo dovranno essere utilizzati gli standard progettuali e realizzativi di AGSM Verona s.p.a. ;
 - in sede di progetto definitivo dovrà essere presentata la prescritta relazione illuminotecnica anche per la pista ciclabile;
 - in sede di progetto definitivo dovrà essere chiarita la modalità di intervento e/o sostituzione dell'esistente impianto su via Belvedere (per la parte interessata alle opere) anche sulla scorta della relazione illuminotecnica.

L'importo delle opere ammesse a scomputo dal contributo di permesso di costruire ammonta, da Preventivo sommario di spesa (elaborato 14.B) ammonta ad € 644.218,47. Nello schema di convenzione (articolo 8) tale somma è indicata in € 756.467,97 essendo incluse anche voci non ammesse a scomputo quali l'IVA o non necessarie quali la spesa per il R.U.P. : Pertanto va prescritto di correggere la convenzione.

A titolo indicativo si rileva che l'importo del contributo di permesso di costruire afferente alla SUL concessa ammonta ad € 544.050,00 così calcolati :

$$\text{SUL U1} - \text{Abitativa m}^2 5,850 \times \text{€/ m}^2 93,00 = 544.050,00$$

A mente dell'accordo sottoscritto vanni inoltre aggiunte alle somme da scomputare le spese per la realizzazione delle opere a contributo di sostenibilità eccedenti ad € 585.000,00.

Come già detto l'accordo prevede che, a fronte di un contributo di sostenibilità ammonante ad € 585.000,0, già all'interno dell'accordo di pianificazione, veniva prevista la realizzazione di un'opera pubblica in luogo della monetizzazione di quanto dovuto quale contributo di sostenibilità, rappresentata dalla realizzazione di una pista ciclabile.

L'importo delle sole opere ammonta, da Preventivo sommario di spesa (elaborato 14.A) ammonta ad € 656.582,11 al netto di IVA .

10. CONCLUSIONI

Nel complesso il progetto di PUA appare in linea di massima condivisibile

Si evidenziano le seguenti criticità :

- le aree a verde sono indicate attrezzato nel PUA in m² 1.313, ma in effetti solo la parte individuata come V1 risponde ai requisiti di un'area verde fruibile, tale area verde è di m² 630 comunque superiore allo standard richiesto di m² 264, e opportunamente attrezzata può completare la dotazione del PUA; si propone la rettifica della relativa tavola dotando l'area di attrezzature anche a servizio della pista ciclabile;
- Le tavole 7 e 8 e le N.T.A. del PUA presentano, fra loro, evidenti discrasie fra i dati quantitativi sia del verde che del parcheggio; tali discrasie vanno corrette.
- DA – DAr - è condivisibile la proposta che parte della DA (31 piante) venga posta in opera lungo via Belvedere - laterale verso Montorio, come verde di alberatura stradale, purché l'area ove verranno poste in

opera le piante sia perennemente vincolata (con atto registrato e trascritto) a favore del comune e con obbligo di non danneggiare le piante.

- DA – DAR - nelle N.T.A. del PUA è indicato che “ nel caso in cui sia provata la impossibilità fisica di impiantare nelle aree di riferimento ST o SF il numero di essenze previste dal Rep. Normativo è consentita la permuta delle essenze arboree nel rapporto di 1 a 10 “. Tale previsione appare incompatibile con le disposizioni delle NTO del PI che in tali eventualità prevedono la monetizzazione ed è pertanto da stralciare;
- la D.A. mancante nella parte della Città Pubblica dovrà essere monetizzata in sede di rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione sulla scorta della esatta quantificazione di progetto.
- Alla richiesta di PUA non è stato allegato lo screening preventivo sull'impatto dell'intervento sulle infrastrutture della mobilità previsto dall'articolo 16 comma 2 delle N.T.O. del P.I. . È inoltre salva la facoltà del Coordinamento Mobilità e Traffico richiedere un'analisi di impatto viabilistico, qualora richiesta, che attesti la sostenibilità dell'intervento ai sensi dell'articolo 12 del Regolamento Edilizio Comunale.

Si propone pertanto, anche tenuto conto dei pareri acquisiti, di porre in sede di adozione del PUA le seguenti prescrizioni :

1. nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUA dovrà essere previsto/modificato quanto segue :
 - in sede di progettazione e realizzazione delle opere previste dal presente PUA la ditta attuatrice dovrà attenersi a quanto previsto dall'Art. 28 - Vincolo archeologico D.L.vo 42/2004 delle N.T.O. del P.I.
 - le tavole 7 e 8 e le N.T.A. del PUA presentano, fra loro, evidenti discrasie fra i dati quantitativi sia del Verde che del parcheggio. Tali discrasie vanno corrette.
 - nelle N.T.A. art. 2 la previsione che “ *Nel caso in cui sia provata l'impossibilità fisica di impiantare nelle aree di riferimento ST o SF il numero di essenze previste dal Rep. Normativo è consentita la permuta delle essenze arboree con le essenze arbustive nel rapporto di 1 a 10.* “ è da stralciare.
 - l'area V1 dovrà essere convenientemente attrezzata come area di sosta per la pista ciclabile;
 - nelle N.T.A. siano ammesse anche le tipologie di edifici “ a schiera “ e “ a blocco “.
 - in sede di progetto definitivo delle opere dovrà esser dettagliata, anche dal punto di vista qualitativo, la segnaletica stradale e dovrà essere dimostrata progettualmente la capacità della rotatoria di accettare il traffico dell'intersezione.
 - che In sede di progetto definitivo delle opere dovrà essere verificata la possibilità di non realizzare l'impianto di sollevamento delle acque nere, eventualmente con deroga alle pendenze della condotta di raccolta;
 - il rilascio dei permessi di costruire è subordinato alla verifica delle distanze di rispetto per i campi magnetici;
 - in sede di progetto definitivo delle opere la medesima verifica va fatta anche ai fini della sicurezza dell'impianto di pubblica illuminazione e della sua gestione e dovrà, se del caso, essere aggiornata la esistente servitù di elettrodotto;
 - in sede di progetto definitivo delle opere di urbanizzazione ed a contributo aggiuntivo dovranno essere utilizzati gli standard progettuali e realizzativi di AGSM Verona s.p.a. ;
 - in sede di progetto definitivo delle opere di urbanizzazione ed a contributo aggiuntivo dovrà essere presentata la prescritta relazione illuminotecnica anche per la pista ciclabile;
 - in sede di progetto definitivo delle opere a contributo aggiuntivo dovrà essere chiarita la modalità di intervento e/o sostituzione dell'esistente impianto su via Belvedere (per la parte interessata alle opere) anche sulla scorta della relazione illuminotecnica.
2. nello schema di convenzione all'articolo 8 la cifra € 756.467,97 € 644.218,47va sostituita con la cifra € 644.218,47

Data 11 ottobre 2013

Il Tecnico Istruttore

geom. Vittorio Ferron

Il Responsabile del Procedimento

arch. Sonia Braggio

Il Dirigente del Coordinamento Pianificazione

arch. Mauro Grison



