

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA
DI NON NECESSITA' DI VALUTAZIONE SISMICA**

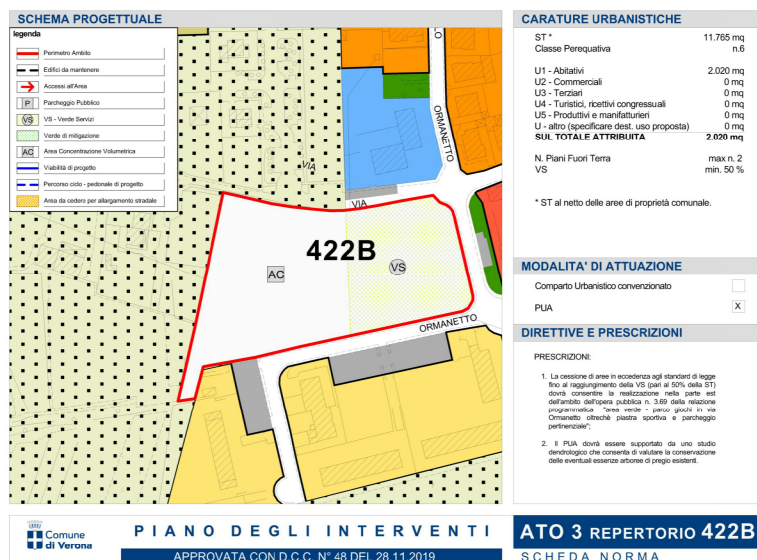
**PUA 422A - DENOMINATO "BORGO PRA GOBBO"
SITUATO IN VIA RODI – VIA ORMANETTO VERONA**

INDICE

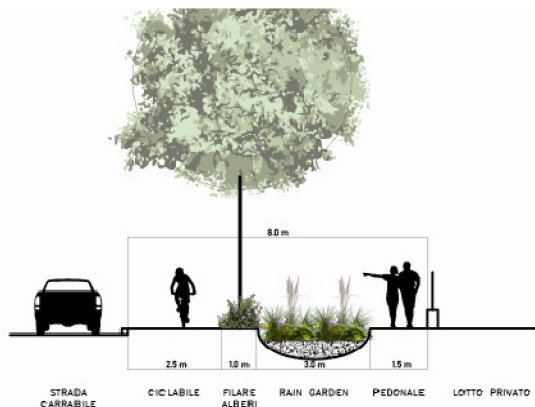
1.0 - PREMESSA	pag. 3
2.0 – DATI CATASTALI	pag. 3
3.0 – STATO DEI LUOGHI	pag. 4
4.0 – STATO AUTORIZZATO COMPATIBILITA' SISMICA	pag. 5
5.0 – PROPOSTA VARIAZIONE SOLO COMPARTO EDIFICABILE	pag. 7
6.0 – PROPOSTA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONI – OPERA PUBBLICA	pag. 8
7.0 – CONCLUSIONE	pag. 10

1.0 - PREMESSA

La presente relazione ha lo scopo di illustrare la proposta progettuale in attuazione alla Scheda Norma 422B del Piano degli Interventi, di cui alla L. R. n° 14/2004 e variante n° 23 al P. I. approvata con delibera del D.C.C. n. 48 del 28.11.2019 e alle richieste pervenute in data 06.07.2021.

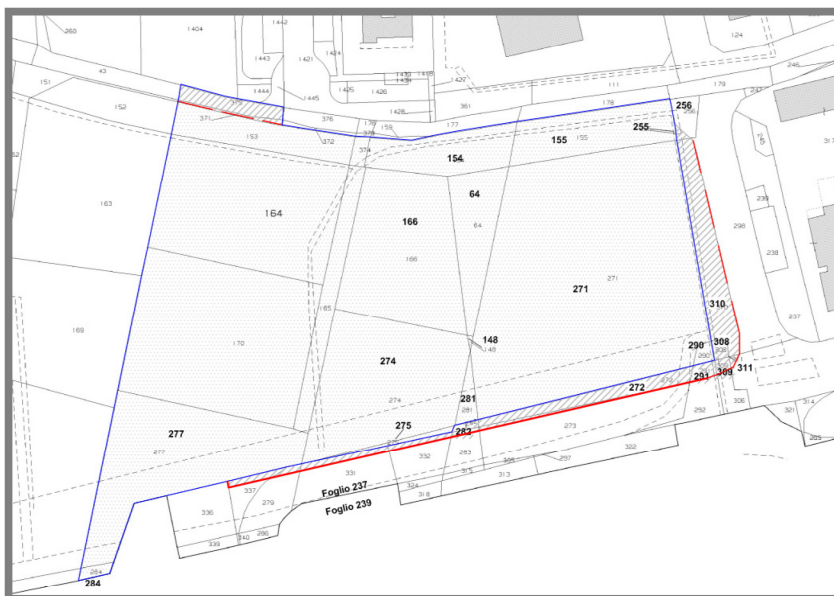


La localizzazione è nel quartiere di S.Massimo alla periferia di Verona, nelle vicinanze della caserma dei carabinieri.



2.0 – DATI CATASTALI

L'area di intervento è ubicata nel Foglio n. 247 mappali n. 155-165-271-281-290-374-148-274-275-153-164-371-375-170-64-154-166-277-284 di proprietà del Soggetto Attuatore, secondo quanto riportato nella TAV. 1.1 e i mappali n. 255-310-308-309-291-272-282-311-256(p)-273(p)-283(p)--332(p)--337(p)--279(p)--331p di proprietà del Comune di Verona, alcuni mappali (p) sono inseriti parzialmente.



Brano di mappa foglio 237

3.0 – STATO DEI LUOGHI

L'area presenta una forma a trapezio circondata da strade pubbliche con edificato circostante l'ambito.

Nell'intervento troviamo area in proprietà privata di 11.970 mq ed area in proprietà del Comune di 719 mq., nel precedente progetto la superficie proprietà Comune era 618 mq in quanto non veniva considerato il marciapiede su Via Ormanetto.

Il nostro intervento prevede l'esecuzione di costruzioni di massimo due piani.



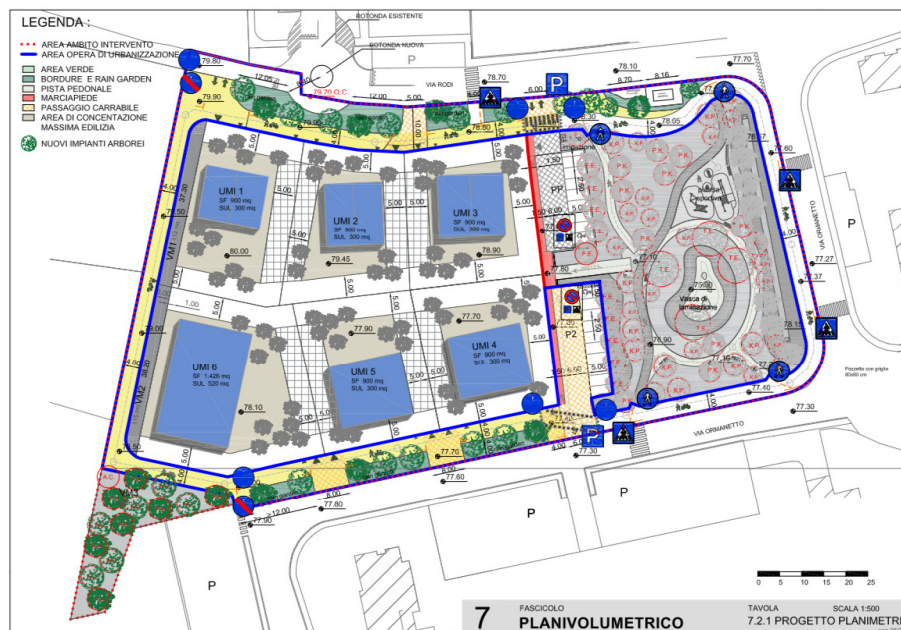
Aerofoto : in evidenza l'ambito.

Il terreno si presenta in leggera pendenza, con la quota più elevata verso Ovest, dove si prevede il comparto da edificare, mentre nella parte ad Est, con quota più bassa, esecuzione del parco con bacino di raccolta per scolo acque meteoriche, mantenendo la quota delle strade esistenti.

4.0 – STATO AUTORIZZATO COMPATIBILITA' SISMICA

L'impianto urbanistico proposto nella precedente soluzione prevedeva la realizzazione di un PUA tra Via Rodi e Via Ormanetto, come riportato nella scheda norma n. 422B, approvato con D.C.C. n. 48 del 28.11.2019, con riqualificazione del comparto e realizzazione di un'area verde adibita e parco con piastra sportiva e parcheggio di pertinenza più un comparto di nuova edificazione residenziale.

Nella versione approvata il PUA era composto da 5 lotti delle medesime dimensioni per eseguire delle bifamiliari e un lotto per eseguire una palazzina, complessivamente 6 lotti, come riportato qui sotto e nella TAV. 7. PLANIVOLUMETRICO agg. 2023, allegata alla presente relazione.



Planimetria generale approvata



Assonometria dell'intervento approvata

Si prevedeva, nell'intervento urbanistico, la realizzazione di pista ciclopedonale, della larghezza di 4,00 ml, che circonda il lotto e il comparto edificabile, con affiancata area verde con sistema rain garden.

Nella parte ad Est, come richiesto, realizzazione di un'area verde adibita a parco progettato con sistema a bacino di laminazione, per la raccolta delle acque piovane e piastra sportiva con parcheggio.

Questa scelta progettuale è stata approvata dal settore urbanistica ed in seguito è stato espresso esito parere favorevole alla compatibilità sismica ai sensi art. 89 DPR 380/01, dalla Giunta Regionale del Veneto, ed inoltrato in data 15/05/24 PG 185243 al settore Attuazione urbanistica, PEBA con rif. SUAP DLCCLD61P19L781F-14092020-1806 - PG 270395 del 15/09/2020 - Fascicolo 6.2 n. 559/2020, di seguito riportato.



Data	Protocollo N°	Class:	Fasc.	Allegati N°
------	---------------	--------	-------	-------------

Oggetto: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO per "Pra Gobbo"- Comune di Verona (VR). Parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. - zone sismiche.

Comune di Verona
Pianificazione e Progettazione Urbanistica
Via Pallone, 9 – 37121 Verona
urbanistica@pec.comune.verona.it

E p.c.

Alla Regione del Veneto
Direzione Difesa del Suolo e della Costa
Servizio Geologico ed Attività Estrattive
Calle Priuli - Cammaregio, 99
37121 VENEZIA

Con nota ns. prot. n. 499676 in data 13/09/2023 e successive integrazioni codesto Comune trasmetteva la documentazione al fine di acquisire il parere ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 sulla variante indicata in oggetto.

Con nota n° 183867 del 15/04/2024, la Direzione Difesa del Suolo ha ritenuto soddisfatte le disposizioni di cui alle D.G.R. n° 1572/2013, n° 899/2019 e n° 1381/2021 nonché le disposizioni di cui all'art. 89 del D.P.R. n° 380/2001.

Questo Ufficio, pertanto, alla luce di quanto sopra, esprime parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 sul PUA in oggetto, precisando che il presente parere è relativo allo strumento urbanistico e non agli interventi previsti nel piano in oggetto.

Si allega:

1. copia del parere espresso dalla Direzione Difesa del Suolo;
2. FASCICOLO 5 -RELAZIONI - 2022(1);
3. FASCICOLO 7 - PLANIVOLUMETRICO.pdf;

Cordiali saluti.

Il Direttore
Dott. Ing. Domenico Vinciguerra

Responsabile del procedimento: dott. ing. Domenico Vinciguerra
referente pratica: Ing. Bruno Droghetti - tel. 045/8676518
Arch. Giovanna Gaino- tel. 045/8676555

Area Tutela e Sicurezza del Territorio
Direzione: Uffici territoriali per il dissesto idrogeologico – U.O. Genio Civile Verona
p.le Cadorna n. 2 – cap 37126 Verona Tel.045-8676593-94 – Fax 045-8676577
PEC: geniocivilevr@pec.regione.veneto.it e-mail: geniocivilevr@regione.veneto.it

Cod. Fisc. 80007580279

Codice Univoco Ufficio

LX9WLV

P.IVA 02392630279

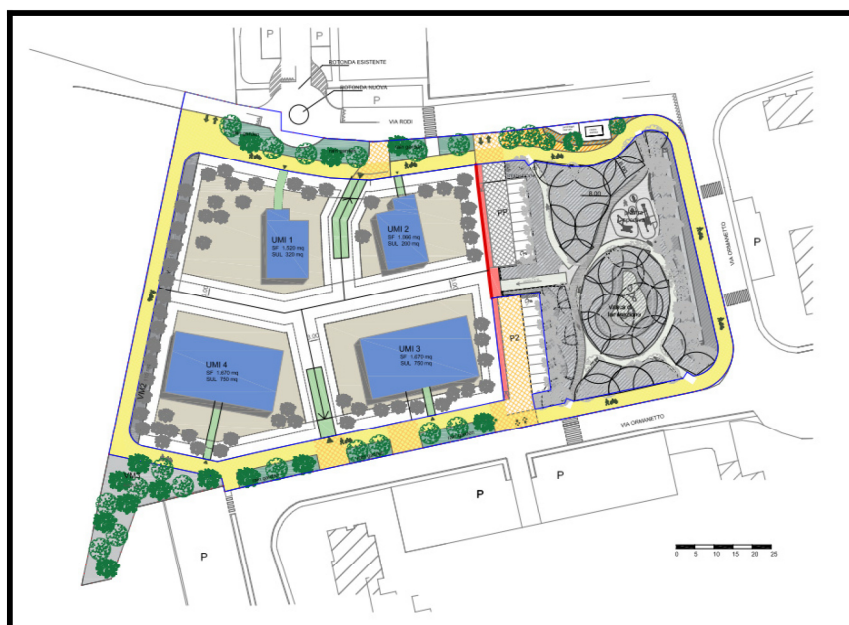
1/1

Vengono riportate le tabelle significative dei dati stereometrici

5.0 – PROPOSTA CON VARIAZIONE DEL SOLO COMPARTO EDIFICABILE

I sig.ri proprietari nell'aprile 2024 hanno eseguito un preliminare con il sig. Mion Giuseppe per la cessione dell'intera area.

Il nuovo acquirente voleva eseguire un'edificazione diversa da quella progettata con l'esecuzione di quattro lotti, due per la realizzazione di due ville da mantenere in proprietà e due lotti per la realizzazione di due palazzine.



Planimetria nuova proposta



Assonometria nuova proposta

Il nuovo intervento proposto e depositato al settore urbanistica in data 19.06.2024, modifica il comparto edificabile, mantenendo la medesima SUL, e mantiene invariato tutto quello che riguarda le opere di urbanizzazione e l'opera pubblica sia come dimensionamento, standard e finiture.

Con la riduzione del numero dei lotti edificabili, le variazioni apportate sono la riduzione degli accessi carrai/ pedonali e le forniture dei sottoservizi che saranno ridotte per servire invece di 6 lotti, ne serviranno 4 lotti.

Si precisa che la nuova proposta non ha apportato :

- o Varianti disciplinate dall'art. 50 commi da 4 a 8 e 16, della L.R. n. 61/1985, limitatamente alle fattispecie che non incrementino le quantità (volumi, superfici coperte, altezze, superfici utili, ecc.) degli interventi edilizi previsti, non modifichino le destinazioni degli edifici e delle aree, nonché la capacità insediativa del piano;

Il comparto edificabile (AC), come sopra descritto, composto da n. 4 lotti ripartiti su una Superficie Fondiaria (SF) di 5.926 mq per una SUL complessiva di 2.020 mq., che viene mantenuta come nello stato precedente approvato.

La tipologia edilizia insediabile, prevede sul lato Via Rodi la realizzazione per i lotti 1 e 2 di abitazioni mono, bifamiliari su due piani e sul lato via Ormanetto edifici plurifamiliari sempre massimo due piani, mantenendo rispettata il consumo del suolo.

6.0 – OPERE URBANIZZAZIONE e OPERA PUBBLICA

Con la nuova soluzione non verranno modificate le opere di urbanizzazione e l'opera pubblica di compensazione che consistono :

OPERE URBANIZZAZIONE

- Due aree a parcheggio P2, con accesso da Via Rodi e da Via Ormanetto, uno di pertinenza dell'area di a verde di 250 mq e l'altro di 300 mq, per soddisfare gli standard a parcheggio previsto in 1 mq/100 mq di SUL: $2020 \times 1/100 = 202$ mq. e consentirà anche per l'eccedenza l'utilizzo per cambi di destinazione.
- Realizzazione ridefinizione rotatoria esistente su Via Rodi
- Pista ciclopedonale della larghezza di 4,00 ml, realizzata al perimetro del lotto, confinante con l'area edificabile e con la strade esistenti;
- Sul perimetro stradale lato Nord Via Rodi e lato Sud Via Ormanetto, realizzazione area verde rain garden della larghezza di 4,00 ml , mantenendo il profilo della carreggiata esistente sul lato Sud

Non vengono eseguiti interventi sulle strade esistenti, via Rodi e via Ormanetto, entrambe provviste dei sottoservizi (acqua, energia elettrica, gas, fognatura pubblica, illuminazione e telefonia).

La richiesta per gli allacciamenti dei sottoservizi per i nuovi lotti, come descritto nei pareri degli enti, avviene con attacco diretto eseguito in sede di progetto edilizia privata.

OPERA PUBBLICA

La soluzione prevede la realizzazione di un'area a verde con piastra sportiva e parcheggio.



Planimetria dell'area verde pubblico.

Vengono riportate le tabelle delle TAV. 7 messe a confronto tra la proposta approvata e la nuova proposta per constatare che l'unica tabella che viene variata è quella dell'AREA PRIVATA, mentre i dati delle altre tabelle rimangono invariati .

TABELLE TAV. 7 - SOLUZIONE 2023

DATI STEREOMETRICI		
Carature Urbanistiche SCHEDA NORMA 422B		
ST	Superficie Territoriale (reale)	11.970
	Superficie Territoriale Ambito (catastale)	11.647
	Superficie fuori perimetro scheda da inserire ambito	118
	Superficie Territoriale Ambito (Scheda Norma)	11.765
	(escluso proprietà Comune)	
	Superficie Comunale (da Scheda Norma)	780
	Totale Ambito	12.750
SUL	Superficie Utile Lorda - U1 Abitativi	2.020
VS	Verde e Servizi (min. 50% ST)	5.985
P	P n. Piani fuori terra	2
Direttive e prescrizioni SCHEDA NORMA 422B		
1- In sede di PUA dovrà essere prevista la realizzazione di area verde con piastra sportiva e parcheggio pertinenziale		

SUPERFICIE AMBITO PUA (in applicazione dell'art. 4 comma 1 NTO del PI)		
Area di proprietà soggetto attuatore	mq	11.970
Area di proprietà Comune Verona	mq	780
TOTALE AMBITO (ST)	mq	12.750

TABELLE TAV. 7 - NUOVA PROPOSTA 2024

DATI STEREOMETRICI		
Carature Urbanistiche SCHEDA NORMA 422B		
ST	Superficie Territoriale (reale)	11.970
	Superficie Territoriale Ambito (catastale)	11.647
	Superficie fuori perimetro scheda da inserire ambito	118
	Superficie Territoriale Ambito (Scheda Norma)	11.765
	(escluso proprietà Comune)	
	Superficie Comunale (da Scheda Norma)	780
	Totale Ambito	12.750
SUL	Superficie Utile Lorda - U1 Abitativi	2.020
VS	Verde e Servizi (min. 50% ST)	5.985
P	P n. Piani fuori terra	2
Direttive e prescrizioni SCHEDA NORMA 422B		
1- In sede di PUA dovrà essere prevista la realizzazione di area verde con piastra sportiva e parcheggio pertinenziale		

SUPERFICIE AMBITO PUA (in applicazione dell'art. 4 comma 1 NTO del PI)		
Area di proprietà soggetto attuatore	mq	11.970
Area di proprietà Comune Verona	mq	780
TOTALE AMBITO (ST)	mq	12.750

TABELLE TAV. 7 - SOLUZIONE 2023

TABELLE TAV. 7 - NUOVA PROPOSTA 2024

CARATURA URBANISTICA			
PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER IL PROGETTO			
ST	Superficie territoriale ambito PUA di progetto (in applicazione dell'art. 4 comma 1 NTO del PI)	mq	11.970
SUL	Superficie Utile Lorda- U1 Abitativi	mq	2.020
VS	Verde e Servizi (min. 50%ST) ST al netto della proprietà comunale = 5.926 mq	mq	5.985
P	Numero Piani fuori terra max n	n	2
CI	Capacità insediativa – abitanti insediabili (Sul / 66,7 mq = n abitanti) n	n	30
Dotazione minima di Aree per servizi (Residenziale 30mq/abitante) Art. 31 L.R. 11/2004			
		mq	900
P2	Dotazione minima di parcheggi pubblici (P2) CU Basso –residenziali 1 mq/10 mq SUL Art. 14 comma 2 NTO del PI	mq	225
Repertorio Normativo – Sezione 1 – Il Bando – Disciplina Ecologico-Ambientale			
SPT	Superficie Permeabile Territoriale (30%ST) – (11.970*30%)	mq	3.591
SPF	Superficie Permeabile Fondiaria (30%ST) – (5.985 x 30%)	mq	1.796
DA	Densità arborea e arbustiva (3alberi / 100 mq ST) Rep. Norm. Sez 1 Il Bando e Art.8, comma 1 , NTO del PI Superficie di riferimento (ST- parcheggi e strade) = 11.970- 555-1797 = mq 9.618 9.618*50%= 4.823 mq * 3/100 = 144,27 x 2 (SUL > 2.000) = 289,54	n.	289
Dar	Densità arborea e arbustiva (3 arbusti / 100 mq ST) Rep. Norm. Sez 1 Il Bando e Art.8, comma 1 , NTO del PI Superficie di riferimento (ST- parcheggi e strade) = 11.970- 555-1797 = mq 9.618 9.618*50%= 4.823 mq * 3/100 = 144,27 x 2 (SUL > 2.000) = 289,54	n.	289

CARATURA URBANISTICA			
PARAMETRI DI RIFERIMENTO PER IL PROGETTO			
ST	Superficie territoriale ambito PUA di progetto (in applicazione dell'art. 4 comma 1 NTO del PI)	mq	11.970
SUL	Superficie Utile Lorda- U1 Abitativi	mq	2.020
VS	Verde e Servizi (min. 50%ST) ST al netto della proprietà comunale = 5.926 mq	mq	5.985
P	Numero Piani fuori terra max n	n	2
CI	Capacità insediativa – abitanti insediabili (Sul / 66,7 mq = n abitanti) n	n	30
Dotazione minima di Aree per servizi (Residenziale 30mq/abitante) Art. 31 L.R. 11/2004			
		mq	900
P2	Dotazione minima di parcheggi pubblici (P2) CU Basso –residenziali 1 mq/10 mq SUL Art. 14 comma 2 NTO del PI	mq	225
Repertorio Normativo – Sezione 1 – Il Bando – Disciplina Ecologico-Ambientale			
SPT	Superficie Permeabile Territoriale (30%ST) – (11.970*30%)	mq	3.591
SPF	Superficie Permeabile Fondiaria (30%ST) – (5.985 x 30%)	mq	1.796
DA	Densità arborea e arbustiva (3alberi / 100 mq ST) Rep. Norm. Sez 1 Il Bando e Art.8, comma 1 , NTO del PI Superficie di riferimento (ST- parcheggi e strade) = 11.970- 555-1797 = mq 9.618 9.618*50%= 4.823 mq * 3/100 = 144,27 x 2 (SUL > 2.000) = 289,54	n.	289
Dar	Densità arborea e arbustiva (3 arbusti / 100 mq ST) Rep. Norm. Sez 1 Il Bando e Art.8, comma 1 , NTO del PI Superficie di riferimento (ST- parcheggi e strade) = 11.970- 555-1797 = mq 9.618 9.618*50%= 4.823 mq * 3/100 = 144,27 x 2 (SUL > 2.000) = 289,54	n.	289

AREE PUBBLICHE	mq	Di cui mq proprietà comunale	Di cui mq in cessione
Superficie a verde pubblico	2694	264	2430
Superficie a verde rain garden	520		520
Superficie a parcheggio pubblico P2	303		303
Superficie a parcheggio parco - PP	270		270
Superficie marciapiedi e strade	772	516	256
Superficie marciapiedi e ciclopedonale	1552		1552
Superficie cabina elettrica	41		41
TOTALE	6152	780	5372
TOTALE AREA VM			672
TOTALE AREA VS			6044
		VS RICHIESTA	5985

AREE PUBBLICHE	mq	Di cui mq proprietà comunale	Di cui mq in cessione
Superficie a verde pubblico	2739	264	2475
Superficie a verde rain garden	520		520
Superficie a parcheggio pubblico P2	334		304
Superficie a parcheggio parco - PP	231		231
Superficie marciapiedi e strade	785	516	249
Superficie marciapiedi e ciclopedonale	1552		1552
Superficie cabina elettrica	41		41
TOTALE	6152	780	5372
TOTALE AREA VM			672
TOTALE AREA VS			6044
		VS RICHIESTA	5985

AREA PRIVATE											
LOTTE U.M.L.	DEST.	SF	VM	di cui VM mq SP 100%	VM SP ≥ 55%	SUL mq	N. max PIANI	H max	Spf (30% SF) mq	DA n.	Dar n.
UMI 1	U1	900	VM1	112		300	2	9,00	270	20	25
UMI 2	U1	900				300	2	9,00	270	10	25
UMI 3	U1	900				300	2	9,00	270	10	25
UMI 4	U1	900				300	2	9,00	270	10	25
UMI 5	U1	900				300	2	9,00	270	10	25
UMI 6	U1	1426	VM2	115		520	2	9,00	428	30	25
			VM3	445							
TOTALE		5926		672		2020			1778	90	150

AREA PRIVATE												
LOTTE U.M.L.	DEST.	SF	VM	di cui VM mq SP 100%	VM SP ≥ 55%	SUL mq	N. max PIANI	H max	Spf (30% SF) mq	DA n.	Dar n.	STANDARD PARCHEGGIO 4/10 P1
UMI 1	U1	1520	VM1	110		320	2	9,00	456	25	25	128
UMI 2	U1	1066				200	2	9,00	320	15	25	80
UMI 3	U1	1670				750	2	9,00	501	15	50	300
UMI 4	U1	1670	VM2	117		750	2	9,00	501	15	50	300
			VM3	445						20		
TOTALE		5926		672		2020			1778	90	150	808

7.0 – CONCLUSIONE

Per quanto sopra descritto e tenendo conto del parere favorevole già rilasciato sulla compatibilità sismica, si richiede di applicare quanto previsto dalla normativa, che qualora non vi fossero incrementi del carico urbanistico insediativo, è possibile utilizzare la procedura semplificata della non necessità di nuova valutazione sismica.

RELAZIONE NON NECESSITA' VALUTAZIONE SISMICA - PUA 422 - BORGO PRA GOBBO

Verona, 03.09.2024

Il tecnico

Ing. Fiorenzo Righetti

A handwritten signature in blue ink, "Fiorenzo Righetti", is written over a circular professional stamp. The stamp contains the text "INGEGNERI VERONA E PROV. VERONA" around the top edge and the number "1371" in the center.

ALLEGATI :

- DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DI VALUTAZIONE SISMICA
- TAV. 7 PLANIVOLUMETRICO 2023 (AUTORIZZATO)
- TAV. 7 PLANIVOLUMETRICO 2024 (NUOVA PROPOSTA)