COMUNE DI VERONA

PROVINCIA DI VERONA

P.U.A. PER LA RIQUALIFICAZIONE DI UN'AREA COMPRESA TRA VIA VIGASIO E VIA PERSEO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

Proponente

MARTA COSTRUZIONI srl

Progetto Piano Urbanistico Attuativo

M. P. & T. Engineering S.r.l.
37136 - Viale della Fiera 14 - Verona - Italia
Tel 0039 045 509970
Fax 0039 045 8231684
mpet@mpet.it
Il tecnico incaricato

ORDINE degli PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI della provincia di VERONA
Giovanni Policante n° 932 sezione A settore architettura ARCHITETTO

Organismo accreditato da ACCREDIA

Consulenti

PROVVEDIMENTO	OGGETTO	TAVOLA NR.
P.U.A.	PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO	T21

PROGETTO NR.	FILE	CTB	SCALA
C/76/355	Piano particellare esproprio.doc		

R	DATA	DESCRIZIONE	DIS.	CONT.	APPR.
00	03.11.2015	2^ Integrazione PUA	CM	GP	GP

Il presente disegno è di proprietà della società M.P.&T. Engineering S.r.l. che tutelerà i propri diritti a termine di Legge.
Diffusione e riproduzione riservati in conformità alle leggi vigenti.
This drawing is property of M. P. & T. Engineering S.r.l. that will protect its rights by law. Reserved diffusion and copy according with law.

1. INDICE

1. INDICE 1
2. PREMESSA 2
3. DATI CATASTALI 3
4. DATI URBANISTICI 4
5. SCHEMA ECONOMICO – INDENNITA' 5
6. ALLEGATI 8
a) Estratto di mappa catastale 9
b) Estratto Piano Interventi 10
c) Estratto planimetria di progetto PUA 11
d) Documentazione fotografica 12
e) Visure Catasto Terreni 13

2. PREMESSA

IL PUA denominato "VIA PERSEO" si colloca nella zona sud della città di Verona, all'interno della ATO 10, tra Via Vigasio e Via Perseo.

La redazione del PUA prevede la compartecipazione di diverse ditte, come da relazione illustrativa T10, di cui alcune non hanno finora manifestato la volontà di partecipazione alla stesura del progetto, anche se invitati dai restanti lottizzanti con raccomandata A.R. in data 17/12/2014.

A norma dell'art. 9 e seguenti del T.U. Espropri DPR 327/2001, per il bene di proprietà dei soggetti dissenzienti, deve essere avviata la procedura di esproprio con l'apposizione del vincolo preordinato, che dovrà essere approvata dal Consiglio Comunale con idonea variante urbanistica, e con la conseguente dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, mediante l'approvazione del PUA.

Si rende quindi necessario, per procedere con l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo, la redazione del piano particellare d'esproprio per le aree di proprietà dei soggetti dissenzienti, che verrà approvato in sede di approvazione del PUA.

I promotori dell'espropriazione sono i soggetti partecipanti alla stesura del PUA nonché proprietari delle aree identificate come da NTA (elaborato T11) e che concorrono per la maggior parte della superficie dell'ambito.

3. DATI CATASTALI

L'area interessata dall'esproprio è identificata al N.C.T. del Comune di Verona con i seguenti identificativi:

PROPRIETARIO	QUOTA DI PROPRIETA'	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	SUPERFICIE DA ESPROPRIARE
NOTARANGELO LORENZO **NOTARANGELO GIOVANNI** **PANATO ROSARIA**	1/6 1/6 4/6	372	746	11,00 mq	11,00 mq
NOTARANGELO LORENZO **NOTARANGELO GIOVANNI** **PANATO ROSARIA**	1/6 1/6 4/6	372	804	2,00 mq	2,00 mq

- Il mappale **746** appartiene ai signori Notarangelo Lorenzo (c.f. NTR LNZ 67R19 L781J), Notarangelo Giovanni (c.f. NTR GNN 69C01 L781V) e Panato Rosaria (c.f. PNT RSR 42H70 B715O), ha una consistenza di 11 mq, e confina a ovest con il mappale 804, a sud con il mappale 1245 e a est con il mappale 404. La particella è identificata al N.C.T. come un frutteto irriguo, con un reddito domenicale di €0,22 e un reddito agrario di €0,12.
  La particella risulta da espropriare per intero.
- Il mappale **804** appartiene ai signori Notarangelo Lorenzo (c.f. NTR LNZ 67R19 L781J), Notarangelo Giovanni (c.f. NTR GNN 69C01 L781V) e Panato Rosaria (c.f. PNT RSR 42H70 B715O), ha una consistenza di 2 mq, e confina a nord e a ovest con la particella 803, a est con il mappale 404, a sud con il mappale 746 e 784. La particella è identificata al N.C.T. come un frutteto irriguo, con un reddito domenicale di €0,04 e un reddito agrario di €0,02.
  Su questa particella è imposto un "vincolo non aedificandi-altius non tollendi". La particella risulta da espropriare per intero.

Le aree sono evidenziate nell'estratto di mappa catastale allegato alla presente relazione (ALL. n°a) e su di essa vengono evidenziati i mappali oggetto di esproprio.

4. DATI URBANISTICI

Le aree appartengono all’ambito del PUA “Via PERSEO”, identificato come "tessuto perimetrato" Art. 105-TCc3 (all. b), Rep. Normativo sez. 11, Art. 101 dal Piano degli Interventi del Comune di Verona.

La particella 804 è assoggettata a "vincolo non aedificandi-altius non tollendi" in quanto facente parte del precedente p.d.l. 51059/96 P.G. - 7140595 del 12/08/1996, e per questo non è stato considerato il suo potenziale edificatorio nella stesura del PUA.

Le due aree sono tra loro limitrofe, si trovano nella parte nord-est dell’ambito di PUA, ai margini dello stesso, e attualmente sono destinate a terreno incolto. Trattasi di aree edificabili, con l’esclusione del mappale 804, secondo i parametrici urbanistici definiti all’art. 105 del PI e secondo le norme generali presenti nel Regolamento edilizio e nel Piano degli Interventi del Comune di Verona.

5. SCHEMA ECONOMICO – INDENNITA'

L'indennità calcolata nel presente schema economico è stata valutata secondo le norme vigenti dettate dall'art. 37 del T.U. degli Espropri per la particella che ha caratteristiche di edificabilità (mapp. 746), mentre per la particella 804, con vincolo di inedificabilità, si è considerato un indennizzo pari a quello spettante ad un'area non edificabile, secondo l'art. 40 dello stesso T.U. degli Espropri.

L'indennità spettante ai proprietari sopra indicati è stata determinata attraverso un'indagine di mercato tesa a verificare il valore unitario più probabile per immobili residenziali e commerciali simili a quelli che verranno realizzati all'interno del PUA.

Le analogie che si sono ricercate sono quelle della disponibilità delle aree, dell'estensione dell'intervento, della potenzialità edificatoria, della collocazione e della prossimità dei servizi alla collettività, in modo da poter identificare con la maggior precisione possibile il valore venale più aderente alla realtà come previsto dal D.Lgs 327/2001 T.U. degli Espropri.

Si precisa che il PUA avrà una destinazione principalmente residenziale e solamente il 30% della SUL edificabile potrà essere destinata a spazi commerciali, come da usi regolati dell'art. 105 del PI del Comune di Verona.

Si ritiene necessario pertanto analizzare le aree edificabili della zona e gli immobili di recente costruzione a destinazione residenziale e commerciale, per poterne ricavare il valore di mercato e il relativo costo di incidenza dell'area sul costruito. Per la particella 804, che ha già esaurito il suo potenziale edificatorio, si è ricercato il valore delle aree agricole non edificabili.

L'indagine di mercato condotta ha portato a definire i seguenti valori:

PARAMETRI AREE RESIDENZIALI RIFERITI ALLA SUL	**VALORE UNITARIO**
Valore più probabile unitario di mercato relativo ad immobili residenziali	1.600,00 €/mq
Incidenza unitaria del terreno urbanizzato	250,00 €/mq
Contributo di sostenibilità	70,00 €/mq
Costo di urbanizzazione del terreno	93,00 €/mq
Indennizzo	250,00-70,00-93,00 = **87,00 €/mq**

PARAMETRI AREE COMMERCIALI RIFERITI ALLA SUL	**VALORE UNITARIO**
Valore più probabile unitario di mercato relativo ad immobili commerciali	1.800,00 €/mq
Incidenza unitaria del terreno urbanizzato	300,00 €/mq
Contributo di sostenibilità	70,00 €/mq
Costo di urbanizzazione del terreno	93,00 €/mq
Indennizzo	300,00-70,00-93,00 = **137,00 €/mq**

PARAMETRI AREE NON EDIFICABILI	**VALORE UNITARIO**
Valore di mercato area non edificabile	**10,00 €/mq**

Il contributo di sostenibilità è funzionale al finanziamento delle opere pubbliche nelle aree di nuova urbanizzazione, e determinato per questa zona in 70€/mq SUL, secondo l'art. 157 del PI.
Il costo di urbanizzazione delle aree è ricavato dalla stima prevista dal computo metrico allegato al presente PUA (elaborato T14).
La SUL di competenza della particella 746 può essere calcolata in proporzione alla massima SUL edificabile all'interno dell'ambito del PUA come di seguito esposto:

PARAMETRI	**SUPERFICIE**
Superficie territoriale (12.678,00 mq ambito PUA, 12.478,00 mq edificabili)	12.478,00 mq
SUL massima ammissibile	6239,00 mq
Superficie particella 746	11,00 mq
SUL di competenza della particella 746	(6.239,00*11)/12.478 = **5,50 mq**
SUL residenziale (70%)	5,50*70/100 = **3,85 mq**
SUL commerciale (30%)	5,50*30/100 = **1,65 mq**

Di seguito si riporta la tabella riassuntiva che identifica le indennità proposte per le singole ditte e per le distinte destinazioni delle superfici da espropriare:

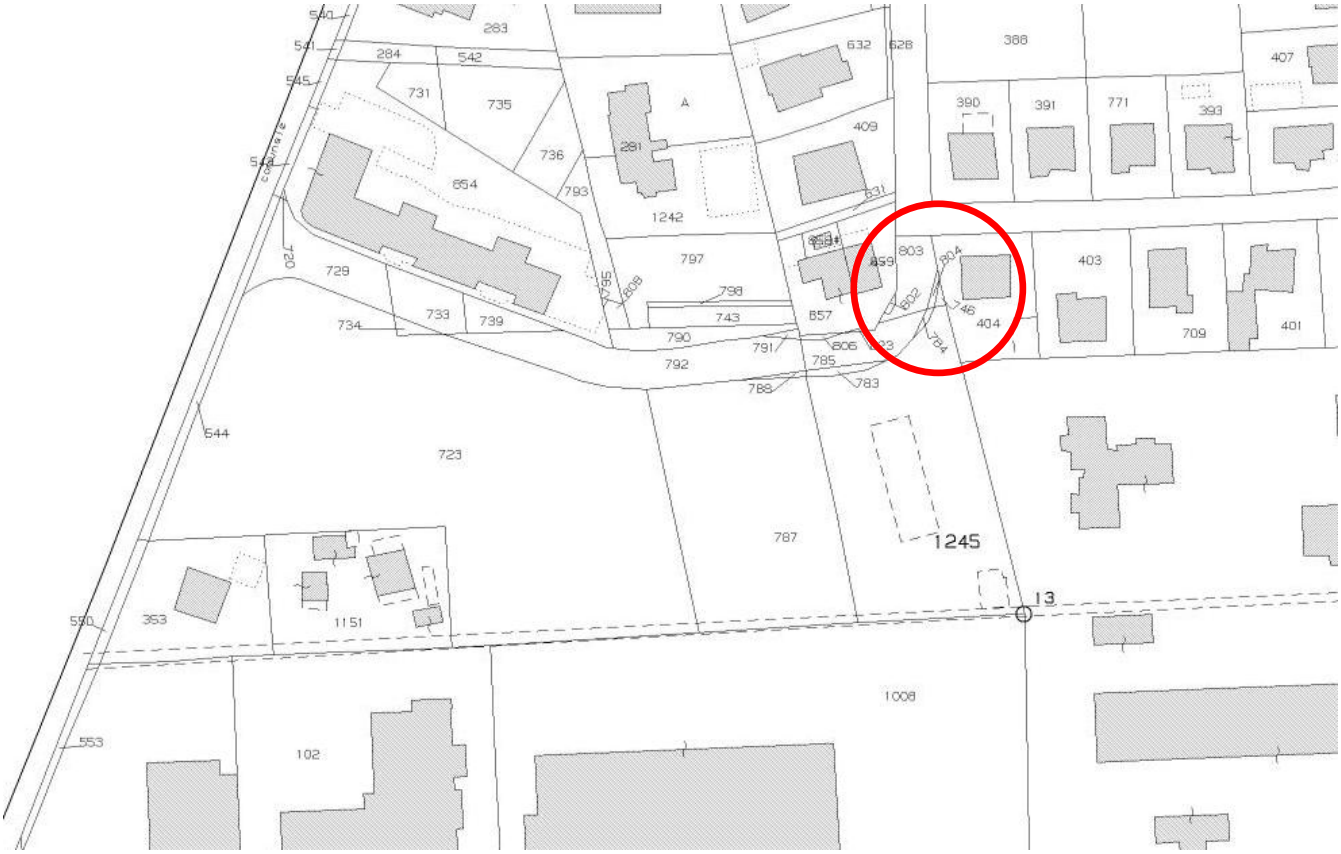
PROPRIETARIO	**DESTINAZIONE SUPERFICIE DA ESPROPRIARE**	**SUPERFICIE DA ESPROPRIARE**	**VALORE DI MERCATO**	**INDENNITA'**
NOTARANGELO LORENZO NOTARANGELO GIOVANNI PANATO ROSARIA	residenziale	3,85 mq	87,00 €/mq	334,95 €
NOTARANGELO LORENZO NOTARANGELO GIOVANNI PANATO ROSARIA	commerciale	1,65 mq	137,00 €/mq	226,05 €
NOTARANGELO LORENZO NOTARANGELO GIOVANNI PANATO ROSARIA	agricola	2,00 mq	10 €/mq	20,00 €
TOTALE				**581,00 €**

L'indennità viene così ad essere distribuita in base alle quote di proprietà per i singoli intestatari:

PROPRIETARIO	FOGLIO	MAPPALE	QUOTA DI PROPRIETA'	INDENNITA'
NOTARANGELO LORENZO	372	746	1/6	1/6*334,95+1/6*226,05=**93,50 €**
NOTARANGELO GIOVANNI			1/6	1/6*334,95+1/6*226,05=**93,50 €**
PANATO ROSARIA			4/6	4/6*334,95+4/6*226,05=**374,00 €**
NOTARANGELO LORENZO	372	804	1/6	1/6*20,00=**3,33 €**
NOTARANGELO GIOVANNI			1/6	1/6*20,00=**3,33 €**
PANATO ROSARIA			4/6	4/6*20,00=**13,34 €**

6. ALLEGATI

a) <u>Estratto di mappa catastale</u>



Estratto di mappa catastale, in evidenza i mappali 746 e 804

b) <u>Estratto Piano Interventi</u>

Estratto del piano degli interventi, in evidenza la localizzazione delle aree da espropriare.

c) <u>Estratto planimetria di progetto PUA</u>

Planimetria di progetto del PUA, in evidenza la localizzazione delle aree da espropriare.

d) <u>Documentazione fotografica</u>

Viste delle aree da espropriare da Via Perseo

e) <u>Visure Catasto Terreni</u>