



**Comune
di Verona**

Progettazione Urbanistica Attuativa

FASCICOLO 2016 / 06.02 / 502

PUA N. 719_008 B1 - "AREA EX FRO"

Istanza 04/07/2016 - PG 197467

Istanza accordo integrativo 11/01/2018 PG 10765

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
allegato sub A alla delibera di Adozione

DENOMINAZIONE PUA : 719_008 B1 - "AREA EX FRO" - SCHEDA NORMA 008 B1

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE ex art.6 LR 11/2004 **del 21/12/2015** atto notaio Francesco Amabile , rep. n. 1853 racc. n. 1338 registrato a Verona in data 08/01/2016 al n 142-1T, trascritto a Verona in data 08/01/2016 al n 493 R.G. e al n. 315 R.P.

ed **Accordo Integrativo** atto del 13/07/2017 notaio dott. Francesco Amabile rep 3284 racc 2472 registrato a Verona il 18/07/2017 al n 15654, trascritto a Verona il 18/07/2017 R.G. 2964 R.P. 19667

PROPONENTE : Costruzioni Arcobaleno s.r.l.

LOCALITA' : via Roncisvalle – zona ZAI

ATO : 4

CIRCOSCRIZIONE : 5^a

ISTANZA DI PUA (da Acc. Integrativo): in data 11/01/2018 PG 10765,

TERMINI PER L'ADOZIONE: 25/06/2019

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO : arch. Paola Prospero

TECNICO ISTRUTTORE : arch. Cristina Simone

PROGETTISTA : arch. Lorenzo Agosta

REFERENTE : arch. Lorenzo Agosta

1_PREMESSE

- A seguito della stipula dell'Accordo pubblico-privato in data 21/12/2015 atto notaio Francesco Amabile , rep. n. 1853 racc. n. 1338, prima della decadenza del P.I., il 04/07/2016 - PG 197467 è pervenuta tramite PEC presso gli Uffici di Progettazione Urbanistica Attuativa l'istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato 719_008 B1 "AREA EX FRO", scheda norma 008, primo Bando, comprensiva delle tavole del progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione, che ha fatto proprie le risultanze dei pareri preliminari rilasciate in data 05/04/2016 PG 103769 e in data 28/04/2016 PG 129087;
- la seduta della conferenza dei servizi tenutasi in data 01/12/2016 si era conclusa evidenziando un parere sostanzialmente favorevole ad eccezione della problematica, che interessa la sola porzione di edilizia residenziale, relativa alla presenza nelle vicinanze dell'ambito di una ditta "insalubre di prima classe". Pertanto è stato stabilito di convocare un tavolo tecnico con gli Enti interessati per definire le modalità di realizzazione;
- con nota dell'Assessore alla Pianificazione Urbanistica P.G: 361150 del 07/12/16 sono stati convocati ad un tavolo di confronto, che si è tenuto il giorno 16 dicembre 2016: Provincia ,ULSS 20, Arpav, Direzione Ambiente e Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa nonché il soggetto attuatore;
- in data 13/12/2016 con nota PG 365248 è stato trasmesso ai richiedenti il verbale della seduta della conferenza dei servizi dell' 01/12/2016 che, riprendendo quanto emerso in sede di prima seduta della conferenza, richiedeva un'ulteriore perfezionamento della documentazione a seguito del parere della Direzione Ambiente negativo cautelativamente fintantochè non verranno individuate le condizioni per il superamento degli impedimenti posti dalla limitrofa un'attività industriale (Ditta Zincol), i cui effetti potrebbero confliggere con la realizzazione di nuova residenza nell'ambito del PUA.
- in data 13/03/2017 per effetto dell'art. 18 comma 7 della L.R. 11/2004 e dell'art. 2 comma 5 delle NTO del PI, sono decadute le previsioni operative relative alle schede norma, in quanto decorsi 5 anni dall'entrata in vigore del PI a cui avevano accesso. In tale data è decaduta la previsione operativa della scheda norma n. 008 B1, rendendo l'istanza di PUA agli atti non più conforme alla strumentazione urbanistica;

- in data 20/01/2017 il Consiglio Comunale con propria delibera n. 1 e successiva delibera n.31 del 21/06/2018 ha adottato la Variante n.23 del P.I. attualmente in salvaguardia;
- in data 17/03/2017 è entrata in vigore la Variante 22 (approvata con DCC n. 8 del 16/02/2017) che all'art.2, comma 6 bis ha stabilito che *“Per gli effetti di cui al precedente comma 5, le schede norma già approvate in Giunta, stipulate con atto pubblico e che hanno versato tutto o in parte il contributo di sostenibilità finalizzato alla realizzazione della città pubblica, sono confermate con la Variante 22, ugualmente le aree residue AR16 e AR19 sono confermate con le destinazioni d'uso UT3 dei tessuti per attività produttive, previa verifica della loro sostenibilità e compatibilità agli indirizzi ed alle norme del PTRC PAQE e PTCP.”*;
- la Giunta comunale con DGC n. 174 del 11/05/2017 ha dato atto della verifica della sostenibilità e della compatibilità agli indirizzi ed alle norme del PTRC, PAQE e PTCP delle schede norma elencate nella delibera stessa, stabilendo che gli accordi relativi alle schede norma confermate non necessitano di ulteriore approvazione da parte della Giunta poiché i termini contrattuali sono già stati approvati prima delle stipule degli stessi. Con la medesima DGC n.174/2017 si è definita altresì la necessità di stipulare gli accordi confermativi integrativi limitati alla ridefinizione dei termini di scadenza e prescrivendo (punto c. del comma 4) che per gli interventi per cui sia già stata presentata l'istanza di PUA – come nel caso in esame - l'accordo confermativo/integrativo si sarebbe dovuto sottoscrivere prima dell'adozione del PUA stesso;
- conseguentemente in data 23/05/2017 PG 162614 il Dirigente della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa ha comunicato l'improcedibilità dell'istanza di approvazione del PUA per effetto della decadenza sopracitata e richiesto di ottemperare a quanto disposto al punto 4, lett. c della delibera DGC n.174/2017, ovvero di sottoscrivere l'atto integrativo/confermativo del precedente accordo, richiedendo successivamente a detta stipula l'istanza per la definizione del procedimento, con contestuale verifica della conformità degli elaborati di PUA in atti alla disciplina urbanistica di cui alla Var.22;
- in data 13/07/2017 con atto del Notaio dott. Francesco Amabile è stato stipulato l'accordo confermativo, Registrato a Verona 1 il 18/07/2017 al n.15654 e Trascritto a Verona il 18/07/2017 (R.G.29640 R.P. 19667);
- in data 07/12/2017 la Ditta ha depositato documentazione integrativa di cui a precedente nota dell'ufficio Progettazione Urbanistica Attuativa del 13/04/2017 PG 119698;
- con nota PG 385582 del 18/12/2017 l'ufficio prendeva atto della integrazioni depositate in data 07/12/2017 e comunicava alla ditta che l'iter di adozione e successiva approvazione del PUA sarebbe potuto proseguire solo a seguito di deposito di istanza per la definizione del procedimento secondo quanto approvato al punto 4) lett. c. della delibera di Giunta Comunale n 174/2017;
- in data **11/01/2018 PG 10765** il tecnico ha inoltrato richiesta di definizione del PUA con dichiarazione di conformità del PUA alla disciplina urbanistica di cui alla Var.22;
- dal **11/01/018** decorrono ex novo i termini per l'approvazione del PUA ;
- in data 22/01/2018 PG 22833 è stata indetta e convocata la conferenza dei servizi finalizzata all'acquisizione dei pareri da parte dei Settori ed Enti interessati dal procedimento con indicazione del termine ultimo per l'espressione di parere (22/02/2018) ;
- in data 09/03/2018 PG 76705 è pervenuto il parere CONTRARIO del Consiglio della 5ª Circoscrizione (espresso nella seduta del 06/03/2018);
- in data 19/03/2018 PG 86420 è stato trasmesso alla ditta il verbale della seduta conferenza dei servizi tenutasi dopo la decadenza con i pareri allegati, con contestuale sospensione del procedimento e richiesta di adeguamento degli elaborati. Dal 11/01/2018 al 19/03/2018 sono decorsi quindi **67 giorni**;
- in data 19/03/2018 PG 86374 è stato trasmesso il verbale con i pareri allegati ai settori ed enti convocati;
- al fine di concludere le analisi richieste dalla Direzione Ambiente in sede di conferenza dei Servizi la Ditta in data 17/04/2018 con nota PG 119569 ha inoltrato richiesta di proroga della sospensione e rinnovato tale richiesta in data 12/07/2018 PG 221937 e in data 08/10/2018 PG 317143;
- in data 08/10/2018 PG 317515-317519-317525 come perfezionata in data 04/01/2019 PG2766 il progettista referente ha inoltrato la documentazione a seguito delle risultanze della conferenza e dei pareri resi successivamente. Tale integrazione, in regime di sospensione, è stata sottoposta con nota del 08/01/2019 PG 7798 alla valutazione delle Direzioni ed Enti interessati;
- l'esito ha verificato il non completo adempimento e pertanto in data 31/01/2019 PG 40143 sono state trasmesse alla ditta le valutazioni pervenute con esito “favorevole condizionato”, con richiesta di

depositare gli elaborati entro 30 giorni dal ricevimento della comunicazione rammentando la continuazione della sospensione;

- in data 28/02/2019 PG73821 la Ditta ha richiesto una proroga di 90 giorni per il deposito della documentazione adeguata alle prescrizioni dalla Direzione Ambiente al fine di poter concludere i rilevamenti acustici e predisporre adeguate opere di mitigazione acustica per l'insediamento residenziale.
- in data 24/05/2019 PG 179189 - 179191, il progettista referente della Ditta ha inoltrato la documentazione a seguito dei pareri pervenuti;
- tale integrazione è stata sottoposta con nota del 30/05/2019 PG 184702 alla valutazione delle Direzioni interessate, come da verbali in atti.. Dal 19/03/2018 al 17/06/19 i termini di cui al comma 1 art. 20 L.R. 11/2004 sono stati sospesi e sono ripresi a partire da tale ultima data.
- in data 19/06/2019 PG 209996 è stata trasmessa al tecnico referente della Ditta la nota di chiusura della conferenza dei servizi unitamente al verbale e ai pareri pervenuti.

Conseguentemente ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. 11/2004 e s.m.i. il **PUA 719_008 B1** denominato "EX FRO" deve essere adottato dalla Giunta Comunale entro il termine di settantacinque giorni o restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti; tale termine si conclude il **25 giugno 2019**.

2_ACCORDO DI PIANIFICAZIONE E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITÀ – CREDITI EDILIZI

L'accordo di pianificazione come il successivo atto integrativo, sono stati sottoscritti dagli stessi proponenti il PUA.

I pagamenti del contributo di sostenibilità, che ammonta complessivamente ad **Euro 382.620,00** sono stati versati in sede di stipula dell'accordo di pianificazione del 21/12/2015 atto notaio Francesco Amabile, rep. n. 1853 racc. n. 1338 .

Nell'accordo di pianificazione all'art. 3.2 è specificato che ".....Parte della capacità edificatoria dell'ambito, segnatamente 2.551mq di SUL, deriva dall'acquisto di crediti edilizi ceduti al soggetto attuatore dal Comune di Verona e da Polo Fieristico spa per un corrispettivo unitario medio di euro 220/mq, e così complessivamente euro 561.220,00...";

Il pagamento dei crediti edilizi ceduti dal Comune a favore della ditta Costruzioni Arcobaleno srl , per un ammontare complessivo di **Euro 221.421,84** sono stati interamente corrisposti e con determina n. 71 del 14/01/2019 è stato autorizzato lo svincolo definitivo della garanzia fideiussoria, comunicato con nota del 17/01/2019 PG 20316.

3_ELABORATI PROGETTUALI PROPOSTI IN ADOZIONE

Il **progetto di Piano Urbanistico Attuativo** da adottare è composto dai seguenti elaborati costituenti la proposta di PUA e il progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture a rete:

ELENCO ELABORATI "AREA EX FRO" :

ISTANZA DEL 04/07/2016 P.G. n. 197467 E PG 233921 DEL 10/08/2016 ----

INTEGRAZIONI DEL 08/10/2018 PG 317515-317519-317525 ----

INTEGRAZIONE DEL 04/01/2019 PG 2766 ----

INTEGRAZIONI del 24/05/2019 PG 179189 -179191

	TAV	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO	DATA	P.G.
1	1-2	ESTRATTI PAT E PI TAV_2_ VINCOLI	04/07/2016	197467
2	3-4	PLANIMETRIA CATASTALE TAV_4_STATO DI FATTO	04/07/2016	197467
3	5.0	INFRASTRUTTURE E RETI ESISTENTI ACQUEDOTTOFOGNATURA GAS METANO	04/07/2016	197467
4	5.1	INFRASTRUTTURE E RETI ESISTENTI MT-BT TELECOM ILLUMINAZIONE PUBBLICA	04/07/2016	197467
5	6	ANALISI GEOLOGICA	08/10/2018	317515
6	7	PROG. PALNIVOLUMETRICO	08/10/2018	317515

7	7.1	AREE PERMEABILI	08/10/2018	317515
8	8	AREE IN CESSIONE	08/10/2018	317515
9	9.1	OU_VIABILITÀ SEZIONI	24/05/2019	179189
10	9.1.1	BARRIERE ARCHITETTONICHE	08/10/2018	317515
11	9.2	OU_RELAZ GENERALE IMPIANTI	24/05/2019	179189
12	9.3	OU_RELAZ CALCOLO ILLUMINOTECNICO	08/10/2018	317515
13	9.4	OU_ILLUMINAZ PUBBLICA	08/10/2018	317515
14	9.5	OU_MT E BT	08/10/2018	317519
15	9.6	OU_CABINA ELETTRICA	08/10/2018	317519
16	9.7	OU_TELECOMUNICAZIONI	24/05/2019	179189
17	9.8	OU_TELECOM	08/10/2018	317519
18	9.9	OU_FOGNATURE	08/10/2018	317519
19	9.10	OU_ACQUEDOTTO	08/10/2018	317519
20	9.11	OU_IRRIGAZIONE	24/05/2019	179189
21	9.12	ACQUE METEORICHE	24/05/2019	179189
22	9.13	GAS METANO	24/05/2019	179189
23	10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	24/05/2019	179191
24	11	NTA- NORME TECNICHE ATTUAZIONE	24/05/2019	179191
25	12	PRONTUARIO MITIGAZIONE	24/05/2019	179191
26	13	SCHEMA DI CONVENZIONE	24/05/2019	179191
27	14	PREVENTIVO SPESA	24/05/2019	179191
28	15	RELAZIONE PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA	24/05/2019	179191
29		VALUTAZIONE CLIMA ACUSTICO	04/01/2019	2766
30		ALL_DOCUMENTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO_Agg.	24/05/2019	179189
31		CONDIZIONI AMBIENTALI DEI TERRENI	24/05/2019	179189
32		RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA	04/01/2019	2766
33		RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE	24/05/2019	179191
34		INTEGRAZIONE VOLONTARIA VAS	10/08/2016	233921
35		MODULO DI INFORMATIVA SUL TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI	24/05/2019	179191
36		MODULO PER LA DICHIARAZIONE DI NON NECESSITÀ DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA	24/05/2019	179191

4_ AMBITO DI INTERVENTO e FLESSIBILITÀ

I dati identificativi, dell'accordo di pianificazione stipulato il 21/12/2015 e dell'accordo confermativo del 13/07/2017, a seguito aggiornamenti catastali, sono:

N° di ordine	Ditte intestate scheda norma 08/B1	Foglio	Mappali	Superficie Catastale mq	Superficie reale mq	Superficie SN mq
1	Costruzioni arcobaleno srl	350	281	12.686	12.753,54	12.754,00
SUPERFICIE TERRITORIALE AMBITO						12.754,00

La superficie catastale mq 12.686 e la superficie risultante da rilievo topografico pari a 12.753,54 risultano entrambe inferiori a quella attribuita dalla scheda norma. Poiché il Verde e Servizi dovrà essere pari ad almeno il 50% della ST, e in ogni caso, non dovrà essere inferiore al 50% della ST indicata nella scheda

norma il progetto di piano proposto assume come **superficie territoriale dell'ambito del PUA mq 12.754** cioè il valore maggiore attribuito dalla scheda norma .

Pertanto ai fini della verifica della VS ($\geq 50\%$ ST), il valore di riferimento della superficie territoriale sarà mq 12.754 così come attribuito dalla scheda norma.

Tutti i mappali sono di proprietà dei sottoscrittori dell'accordo di pianificazione e richiedenti il PUA

L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha quindi una ST pari a mq 12.754.

Il Pua prevede inoltre la sistemazione delle seguenti aree comunali extra-ambito per la realizzazione di nuovo marciapiede lungo via Roncisvalle:

N° di ordine	Opere extra ambito	Foglio	Mappali	mq
1	Comune di Verona		PORZIONE DI STRADA	49,25
TOTALE AREA				49,25 mq

L'istanza il PUA, ai sensi dell'art.4/comma 1 lett.d) delle NTO del PI, ha fatto propri gli esiti delle due richieste di parere preliminare del 12/02/2016 P.G. 47024 e del 11/04/2016 P.G. 110242, con le quali è stato valutato ammissibile:

- la riduzione del 15% della Sul di scheda norma distribuita proporzionalmente tra le due destinazioni ammesse (U3 – usi terziari ed U1 – usi abitativi), supportata dal perseguimento di un intervento armonico sostenibile e adeguato alla fisiologia dell'area;

L'ulteriore richiesta relativa alla riduzione della quota di Sul acquisita dalla Ditta tramite credito edilizio non è stata valutata ammissibile, vista la natura stessa del contratto stipulato.

Ai sensi dell'art. 4/comma 1 lettera d) delle NTO del PI, con il PUA viene proposta una riduzione del 15% della Sul di scheda norma .

La scheda norma prevede:

3.571 mq. - U1 Residenziale

5.357 mq. - U3 Terziario

8.928 mq. TOTALE

La SUL attribuita dalla scheda norma risulta complessivamente pari a 8.928 mq (U1 = 3.571mq e U3= 5.357 mq). Con la proposta progettuale viene richiesta la riduzione del 15% della SUL e pertanto il progetto presentato è stato sviluppato con una **SUL complessivamente pari a 7.588,80 mq ridistribuita proporzionalmente tra la destinazione U1 e U3.** ($8.928 - 15\% = 8.928 - 1.339,20 = 7.588,80$ mq)

Ai sensi dell'art. 159 delle NTO del PI, con il PUA sono state altresì determinate le destinazioni accessorie secondo i seguenti valori :

Destinazione D'uso	SUL complessiva con riduzione del 15%	destinazioni accessorie	% destinazione d'uso max consentita	SUL di progetto (Superficie Utile Lorda)
U1	3.035,35 mq	U2/1	20%	607,07 mq
U3	4.553,45 mq	U2	10%	455,35 mq
	7.588,80 mq			TOTALE mq 1.062,42

La SUL dell'ambito di trasformazione nel progetto di PUA con destinazione d'uso principale **U1-residenziale** e **U3-terziaria**, oltre a quella **accessoria commerciale (U2/1 e U2)** derivante dall'applicazione dell'art. 159 delle NTO del PI risultano così suddivise :

LOTTE U.M.I. /	Destinazione D'uso e destinazioni accessorie	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
SF 1	U1	2.741,82 mq	-	2.428,28 mq

SF 2	U3	2.770,68 mq	-	4.098,10 mq
	U2/1+U2		-	1.062,42 mq
		TOT mq 5.512,50	-	TOTALE mq 7.588,80

L'uso accessorio a destinazione commerciale per complessivi mq. 1062,42 individua esercizi commerciali di vicinato U2/1 derivanti dalla destinazione residenziale e strutture di vendita medio-piccole U2 derivanti dalla destinazione a terziario, come specificato nella TAV 11- NTA (pag.5).

Con la delibera di adozione, si sottopone alla valutazione della Giunta comunale l'applicazione della flessibilità di cui all'art. 4 comma 1 lettera b) e d), e comma 2 lett. c., in relazione alla variazione della SUL in riduzione.

Come riportato al precedente capitolo 2 il contributo di sostenibilità e i crediti edilizi sono stati definiti in sede di accordo pubblico/privato e interamente corrisposti pertanto, nel caso in esame, la variazione della SUL e della ripartizione tra le destinazioni d'uso ammesse non comporta adeguamento del dimensionamento del PI.

5_ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL PI - SCHEDA NORMA 08 B1

In riferimento alla PI vigente per l'ambito di interesse si rileva la presenza delle seguenti indicazioni normative:

TAVOLA 1 – Vincoli

Art.31 – Vincolo sismico classe 3;

Art. 39 – Area di ricarica degli acquiferi;

Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi UNITÀ A: alta di pianura e fondovalle;

Art. 52 - Aeroporti Fasce di rispetto

Art. 55 Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici (fascia di rispetto 150m)

TAVOLA 2 – Unità di Paesaggio

Art. 57- Unità 2 - Ambito Planiziale dell'Acquifero Indifferenziato

TAVOLA 3 – La Rete Ecologica

inconferente

TAVOLA 5- Disciplina operativa Scheda Norma

	accordi (art. 6 L.R. 11/2004) scheda norma 008 B1 – repertorio normativo Sez. 1, Bando 2, progressivo n. 7 repertorio n. 8
ST	12.754 mq
SUL	8.928 mq di cui 3.571 U1-abit. e 5.357 U3- Terziari
USI	Abitativo e Terziari
N.max piani	6
VS	50% di ST
MODALITÀ DI ATTUAZIONE	PUA
Direttive	-----
Prescrizioni	-----

Repertorio Normativo – Sezione 1 bando 2 ATO 4

Spt	30% di ST
Spf	30% di SF
Da	2 alberi/100 mq preferibilmente realizzando o potenziando , qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti
Dar	2 arbusti/100 mq

Repertorio Normativo - Impatto idraulico Sezione 8 bando 1 ATO 4– SN 8

• superficie di intervento (mq)	12.754 mq
• volume invaso (metodo invaso) (mc)	-
• volume invaso da PAT (mc)	-

INVASO PREVALENTE	
• vasca di laminazione	-
• sovradimensionamento delle condotte	-
• bacino di ritenzione	-
• bacino e fosso di d'infiltrazione	-
SMALTIMENTO PREVALENTE	
• accumulo e smaltimento in pozzi perdenti	-
• immissione in corsi d'acqua (da richiedere autorizzazione all'Ente Gestore)	-
• accumulo e immissione in trincee drenanti	-
• immissione nella rete acque bianche	-
BUONE PRATICHE COSTRUTTIVE	
• Vasca prima pioggia	si
• recupero acque piovane	si
• smaltimento con caditoie drenanti	si
• tetti verdi	si
• parcheggi grigliati	si

6.1_ESITI DELL'ACQUISIZIONE DEI PARERI

I pareri dei settori ed Enti sono stati acquisiti in sede di conferenza dei servizi conclusasi con comunicazione di esito favorevole dell'ufficio del 19/06/19 PG 209996.

Di seguito si elencano i pareri conclusivi agli atti:

DIREZIONE / U.O. / ENTE	DATA	PROT.	ESITO PARERE
Consiglio di Circoscrizione 5 ^a	09/03/2018	76705	CONTRARIO (vedi Cap.6.2)
- Progettazione Urbanistica Attuativa	11/06/2019		FAVOREVOLE CON CONDIZIONI/PRESCRIZIONI
- Strade Giardini Arredo Urbano	18/06/2019	208282	FAVOREVOLE CON CONDIZIONI/PRESCRIZIONI
- Mobilità e Traffico	02/08/2016	225530	NULLAOSTA
- Edilizia SUAP-SUEP			ASSENSO
- Ambiente	18/06/2019	209366	FAVOREVOLE CON CONDIZIONI/PRESCRIZIONI
- Patrimonio Espropri	29/01/2018	31029	NOTA
- Estimo Beni Pubblici	05/02/2018	39294	FAVOREVOLE CON CONDIZIONI/PRESCRIZIONI
- Direzione Commercio	09/02/2018	44920	FAVOREVOLE CON CONDIZIONI/PRESCRIZIONI
- Acque Veronesi Scarl	20/02/2018	56907	FAVOREVOLE
- AGSM Verona spa	14/06/2019	204053	FAVOREVOLE CON CONDIZIONI/PRESCRIZIONI
- Megareti spa	18/06/2019	208046	FAVOREVOLE CON CONDIZIONI/PRESCRIZIONI
- Consorzio di Bonifica Veronese	29/01/2019	36153	FAVOREVOLE CON CONDIZIONI/PRESCRIZIONI
- Telecom Italia Spa	24/01/2018	24676	NOTA
- Provincia di Verona	01/12/2016	354630	FAVOREVOLE CON

			CONDIZIONI/PRESCRIZIONI
- Amia			ASSENSO
- Provincia di Verona Settore Ambiente			ASSENSO
- Arpav			ASSENSO

In merito ai pareri favorevoli con prescrizioni / favorevoli condizionati si riporta quanto segue:

- ai fini del perfezionamento in sede di definita approvazione:

- aggiornare i richiami agli elaborati con l'esatto riferimento, ai fini di una corretta ed univoca lettura dei contenuti;

- **Tav. 11 Norme Tecniche di Attuazione** pag 14 art. 17 **"Prescrizioni Uffici"** aggiungere :

7) *Provincia di Verona – realizzazione cabina elettrica . In sede di progetto esecutivo dovranno essere osservate :*

a) le distanze di sicurezza da impianti con pericolo di incendio o esplosione, previste nei decreti ministeriali 31 marzo 1984, 24 novembre 1984, 21 marzo 1998 n. 448, 24 maggio 2002 e successive modifiche e integrazioni;

b) la futura istanza di autorizzazione ai sensi della L.R. 24/91, che dovrà essere presentata da AGSM spa, sia corredata dall'attestazione, sottoscritta da parte del R.U.P. comunale, che la realizzazione della cabina non comporta sottrazione di standard urbanistici rispetto a quanto approvato con il PUA .

8) *Megareti – verificare (anche tramite uno schema da allegare alle NTA stesse) la collocazione e dimensione della cabina elettrica rappresentata in Tav. 9.6 "OU_Cabina Elettrica"*

- **Tav. 11 Norme Tecniche di Attuazione** art.10 **"Interventi edilizi"** aggiungere :

"In recepimento di quanto riportato nell'elaborato denominato "Valutazione del Clima Acustico" e successivo aggiornamento per la realizzazione dei nuovi edifici residenziali, dovranno essere previsti i seguenti interventi di mitigazione acustica al fine di ridurre l'impatto delle attività attualmente esistenti in prossimità degli edifici residenziali previsti nel progetto di PUA : in sede edilizia, dovrà essere prevista la realizzazione di una parete fonoassorbente antistante la facciata nord su via C. Ferrari e le facciate est ed ovest ad una distanza di circa 1-1,5 m costituita da muratura in cls di spessore 30 cm con inserti in vetro-cemento posti davanti alle aperture previste (finestre e porte finestre).

La verifica del rispetto dei limiti dovrà essere effettuata per tutti i piani dell'insediamento.

In sede di progetto edilizio gli interventi di progettazione e realizzazione necessari per garantire il rispetto dei limiti di zonizzazione acustica saranno a totale cura e spese della Ditta attuatrice il PUA e l'Amministrazione Comunale sarà esonerata da qualsiasi eventuale futura richiesta di contributo economico-finanziario nell'ambito della realizzazione di interventi di risanamento acustico".

- **Tav. 13 Schema di Convenzione** inserire all'art. 20 **"Permessi di costruire e agibilità degli edifici "** dopo il terzo comma aggiungere :

"...4- La Ditta ed i suoi aventi causa dovranno provvedere alla realizzazione delle opere di compensazione (come riportato nell'elaborato del PUA denominato "Relazione di compatibilità idraulica" e nella Tav 11 NTA), nonché alla manutenzione e pulizia in via continuativa delle stesse ; tale obbligo dovrà essere trascritto in tutti gli atti di trasferimento della proprietà e/o della gestione degli immobili serviti.;

5- In sede di progetto edilizio gli interventi di progettazione e realizzazione necessari per garantire il rispetto dei limiti di zonizzazione acustica saranno a totale cura e spese della Ditta attuatrice il PUA e l'Amministrazione Comunale sarà esonerata da qualsiasi eventuale futura richiesta di contributo economico-finanziario nell'ambito della realizzazione di interventi di risanamento acustico".

- ai fini della successiva istanza di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione:

- in sede di PdC delle opere di urbanizzazione si dovrà redigere un elaborato che identifichi le quantità e i mappali catastali delle aree pubbliche sui quali è prevista la realizzazione delle opere, suddivise per tipologia (strade, parcheggi, aree verdi, ecc), in coerenza con i relativi costi previsti per la realizzazione delle opere e riportati nel computo metrico estimativo.

- come da parere AGSM PG 204053 del 14/06/2019, **Tav. 11 Norme Tecniche di Attuazione** pag 14 art. 17 **"Prescrizioni Uffici"** alla fine del comma 4) AGSM aggiungere : *"..... e sarà confermata o meno la necessità del nuovo quadro per l'alimentazione dell'impianto."*

6.2_PARERE DELLA CIRCOSCRIZIONE

In data 09/03/2018 PG 76705 è pervenuto il parere **contrario** del Consiglio della Circoscrizione 5^a, espresso nella seduta del 06/03/2018, di cui si riportano le motivazioni riassunte come segue :

1. la monetizzazione di parte dello standard urbanistico a verde, contraria all'interesse collettivo;
2. la riqualificazione "minimale" di un sito industriale dismesso attuata con il PUA;
3. si cita la presenza di un vicino insediamento industriale insalubre rispetto al quale, a fronte di una mancata espressione di parere da parte della Direzione Ambiente, si ipotizza una variante al PI vigente che ha concesso una deroga al PUA. Si mette in evidenza un possibile conflitto nella modalità di trasformazione tra zone a destinazione produttiva e residenziale.

In relazione a quanto sopra, si riscontra che la scheda norma è stata riconfermata con la Variante 22 al P.I. e nella Variante 23 in salvaguardia, a fronte degli accordi stipulati e in conformità con le scelte pianificatorie del Piano comunale. Il PUA in esame propone una soluzione coerente con i contenuti e le carature della scheda norma, applicando la normativa vigente (art. 156/c.3 lett.e; art.24 /c.5 lett. c).

In merito alla presenza di un vicino insediamento industriale insalubre si aggiorna con l'avvenuta cessazione dell'attività produttiva come comunicato dalla Direzione Ambiente con parere PG 58837 del 22/02/2018.

Ai fini dell'iter di approvazione del PUA e della proposta di adozione da sottoporre al parere dell'Amministrazione, l'ufficio ritiene non vincolanti sotto il profilo di conformità alla norma e tecnico amministrativa le motivazioni riportate nel parere della 5^a Circoscrizione.

7.1_COERENZA CON SCHEDA NORMA

Il disegno urbanistico della proposta di PUA, al fine di realizzare un intervento che unisca le funzioni principali, residenziale e direzionale, con la destinazione accessoria commerciale derivante dall'applicazione dei disposti dell'art.159 delle NTO del PI, perfeziona lo schema della scheda norma valutando la traslazione della viabilità interna in prossimità dei confini occidentali dell'ambito d'intervento; collocando a nord la residenza e a sud le funzioni direzionali e commerciali. Al centro dell'ambito trovano localizzazione un'area destinata a verde pubblico, che svolge una funzione di cerniera tra le due aree a diversa destinazione d'uso, una piazza e un parcheggio pubblico a servizio della funzione direzionale/commerciale. La quota di parcheggi pubblici a servizio della residenza è invece prevista a nord su via Ferrari.

Tale proposta si ritiene in linea con i principi progettuali dello schema progettuale della scheda norma:

- realizzazione di un asse viario di collegamento tra via Ferrari e via Roncisvalle;
- maggiore collocazione baricentrica delle aree destinate ai parcheggi;
- sistemazione di un'area verde verso il lato ovest;
- localizzazione alle estremità dell'ambito delle aree di concentrazione volumetrica .

7.2_DESCRIZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

Descrizione attuale dei luoghi:

La proposta progettuale si colloca nel contesto della ZAI storica tra via Roncisvalle e via Ferrari in un ambito di riqualificazione, riconversione e ristrutturazione urbanistica. L'ambito confina a est e ovest con due aree in cui trovano collocazione edifici con attività produttivo-commerciale.

Con SCIA n 06.03/001842 anno 2012 sono stati demoliti gli edifici precedentemente esistenti e attualmente l'area risulta libera da edificazione.

Il progetto prevede :

Il PUA prevede la realizzazione di due lotti, due aree a parcheggio, un'area verde, una strada pubblica di collegamento tra via Roncisvalle e via Ferrari affiancata lungo il confine ovest da un percorso ciclopeditonale che a metà della lottizzazione si dirama per dare accesso al parcheggio pubblico a servizio dell'edificio direzionale-commerciale.

A nord è prevista la realizzazione di due edifici residenziali, secondo tipologia a blocco di massimo 6 piani fuori terra, per una SUL complessiva pari a 2.428,28 mq oltre ad un parcheggio pubblico lungo via Ferrari a servizio della residenza.

A sud-ovest trova localizzazione, lungo la nuova strada, un edificio di tipologia a blocco di massimo 6 piani fuori terra, per una SUL complessiva pari a 5.160,52 mq, con destinazione direzionale ai piani superiori, mentre al piano terra è prevista la realizzazione di esercizi di vicinato e strutture di vendita medio-piccole con SUL complessiva inferiore a 1.500mq (derivanti dall'applicazione dell'art.159 delle NTO del PI).

A sud-est dell'ambito è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio dell'edificio direzionale/commerciale oltre ad una piazza e un'area verde pubblica che si colloca tra la residenza e il parcheggio.

Quale opera di urbanizzazione extra ambito è inoltre prevista la realizzazione di un nuovo marciapiede lungo via Roncisvalle.

Il progetto non prevede aree da destinare a verde di mitigazione ambientale all'interno dei lotti.

Trattandosi di un'area pianeggiante non si prevedono movimenti di terra pertanto le quote altimetriche risultano per lo più mantenute.

7.3_ SCHEMA SINOTTICO DATI RILEVANTI DI PUA

Localizzazione dell'intervento	Via Ferrari, via Roncisvalle 5^ Circoscrizione – ATO 4	
ST PUA “AREA EX FRO”	mq	12.754
SUL UMI1 USO U1		2.428,28
USO U2	mq	4.098,10
USO accessorio U2/1 e U2	mq	1.062,42
SUL totale di progetto	mq	7.588,80
	(con il PUA è stata richiesta la riduzione del 15% della SUL attribuita dalla scheda norma)	
Tipologie costruttive	edifici a blocco	
n. max piani	6	
Abitanti insediabili (3035,35/66,7)	n	46
Standard complessivamente dovuto	5.933,45 mq	
Di cui: P2 U1 con U2/1 e U3 con U2 (art.14 NTO P.I.)	3.642,71 mq	
VERDE (Standard -P2)	2.290,74 mq	
CITTA' PUBBLICA di progetto mq. 7.241,50 di cui		
Strade e marciapiedi	mq	1.447,25 *
Parcheggi P2	mq	3.902,62
Verde	mq	972,72 **
Piazza	mq	222,66
Percorso ciclopedonale	mq	638,26
Cabina elettrica	mq	58,00
Preventivo di spesa per OO.UU.	Euro	Euro 892.988,29

(*) al netto della superficie di proprietà comunale extrambito, pari a mq 49,25 , sulla quale è prevista la realizzazione di nuovo marciapiede

() la quota residua pari mq. 197,20 è oggetto di monetizzazione**

7.4_VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie di progetto pari a 12.754 mq.

La SUL attribuita dalla scheda norma risulta complessivamente pari a 8.928 mq (U1 = 3.571mq e U3= 5.357 mq). Con la proposta progettuale viene richiesta la riduzione del 15% della SUL e pertanto il progetto presentato è stato sviluppato con una SUL complessivamente pari a 7.588,80 mq (8.928 -15% = 8.928-1.339,20= 7.588,80 mq) ridistribuita proporzionalmente tra la destinazione U1 e U3.

Ai sensi dell'art. 159 delle NTO del PI, con il PUA sono state altresì determinate le destinazioni accessorie secondo i seguenti valori :

Destinazione D'uso	SUL complessiva con riduzione del 15%	destinazioni accessorie	% destinazione d'uso max consentita	SUL di progetto (Superficie Utile Lorda)
U1	3.035,35 mq	U2/1	20%	607,07 mq
U3	4.553,45 mq	U2	10%	455,35 mq
	7.588,80 mq			TOTALE mq 1.062,42

La SUL dell'ambito di trasformazione nel progetto di PUA con destinazione d'uso principale U1-residenziale e U3-terziaria, oltre a quella accessoria commerciale (U2/1 e U2) derivante dall'applicazione dell'art. 159 delle NTO del PI risultano così suddivise :

LOTTI U.M.I. /	Destinazione D'uso e destinazioni accessorie	SUL (Superficie Utile Lorda)
SF 1	U1	2.428,28 mq
SF 2	U3	4.098,10 mq
	U2/1+U2	1.062,42 mq
		TOTALE mq 7.588,80

I dati relativi alla superficie fondiaria sono i seguenti:

LOTTI U.M.I.	DEST.	SUL mq Superficie Utile Lorda	SF mq Superficie Fondiaria	PIANI N.	H	VM mq Verde di Mitigazione	Spf	DA	Dar
SF 1	U1	2.428,28	2.741,82	6	n.p.	n.p.	822,55	44	56
SF 2	U3	4.098,10	2.770,68	6	n.p.	n.p.	831,20	43	4
	U2/1+U2	1.062,42							
TOT.		7.588,80	5.512,50				1.653,75	87	60

Le aree pubbliche previste in cessione sono :

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	1.447,25 mq (*)
AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	3.902,61 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	972,72 mq
PIAZZA PUBBLICA	222,66 mq
PERCORSO CICLOPEDONALE	638,26 mq
CABINA ELETTRICA	58,00
TOTALE	7.241,50 mq

() al netto della superficie di proprietà comunale extrambito, pari a mq 49,25 , sulla quale è prevista la realizzazione di nuovo marciapiede*

SF + Superfici per aree pubbliche = superficie AMBITO PUA.

5.512,50 mq + 7.241,50 mq = 12.754 mq

STANDARD URBANISTICO

La dotazione minima di servizi richiesta ai sensi dell'art. 20 delle NTO del PI porta ad una **dotazione complessiva di standards da rispettare complessivamente pari a 5.933,45 mq** così determinata:

- **per la destinazione U1** Residenza lo standard complessivo da rispettare è **1.380 mq** (*numero abitanti teorici * 30mq/ab; numero di abitanti teorici = 3035,35 /66,7 = 46 abitanti teorici*30 =1.380 mq*)
- **per la destinazione U3** direzionale lo standard complessivo da rispettare è **4.553,45 mq** (mq 100 ogni 100 mq di SUL= 4.553,45 mq)

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI tenuto conto degli usi accessori, è pari a **3.642,71 mq** così determinata :

- U1 (Cu B) :	SUL*1/10 mq = 2.428,28 *1/10 =	242,83 mq
- U3 (Cu A) :	SUL* 7/10 mq = 4.098,10 * 7/10 =	2.868,67 mq
- U2/1+U2 (Cu B) :	SUL *5/10 mq = 1.062,42 *5/10 =	531,21 mq
TOTALE :		3.642,71 mq

Pertanto lo standard minimo è pari a :

mq. 3642,71 a P2

mq. 2.290,74 a verde pubblico

per un totale di mq. 5.933,45

Il PUA prevede :

AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	3.902,61 mq
ULTERIORI AREE A SERVIZI	1.833,64 mq
Di cui:	
verde pubblico attrezzato	972,72 mq
piazza pubblica	222,66 mq
percorso ciclopedonale	638,26 mq
TOTALE	5.736,25 mq

Da quanto riportato in tabella, si evince come risulta ampiamente soddisfatta la dotazione di aree a parcheggio pubblico previste (P2 **3.902,61 mq > 3.642,71 mq**); mentre le dotazioni complessive di servizi previste dal PUA **non risultano assolvere** lo standard minimo dovuto, con una **carenza di mq. 197,20** (5.736,25 mq < 5.933,45 mq).

Con la proposta di PUA, ai sensi dell'art. 20 delle NTO del PI, si propone la monetizzazione per la mancata cessione delle aree a servizi e realizzazione delle stesse.

Considerato che:

-lo standard a parcheggio è soddisfatto;

-la D.G.C. n.334 del 12/09/2012 stabilisce il valore delle aree non cedute in E.70,00/mq riferito alla zona territoriale in esame e in E.76,00/mq il valore per la mancata realizzazione di opere a verde, per la concorrenza dell'assolvimento delle aree a servizi;

il valore complessivo della monetizzazione sostitutiva delle aree e delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art.24 comma 3 lettera a) delle NTO del PI, **risulta pari a 28.791,20 euro** così calcolato:

	QUANTITÀ STANDARD	VALORE DELL'AREA AL MQ B.go Roma	TOTALE
AREE PER SERVIZI	197,20 mq	70,00 euro/mq	13.804,00 euro

	QUANTITÀ STANDARD	VALORE DELLE OPERE AL MQ B.go Roma	TOTALE
VERDE PUBBLICO PRIMARIO	197,20 MQ	76,00 euro/mq	14.987,20 € euro

7.6_VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della ST del PUA (ST di progetto 12.754,00 mq * 50% = mq 6.377,00 calcolata sulla di proprietà della ditta attuatrice) è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	7.241,50 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	----- mq
TOTALE		7.241,50 mq

Il progetto del PUA **ASSOLVE** alla quota di **VS** dovuta pari a mq **7.241,50 > 6.377,00** mq (12.754,00 mq * 50% = mq.6.377,00)

La Superficie Permeabile Territoriale (SPt) richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 8) pari al 30% della ST (ST**12.754 mq***30%= 3.826,20 mq) è così verificata:

Nelle aree pubbliche o di uso pubblico = mq 2.172,45.

Nelle aree private = mq 1.653,75.

$$2.172,45 + 1.653,75 = 3.826,20 \text{ mq} = \mathbf{3.826,20 \text{ mq}}$$

Quindi la Superficie Permeabile Territoriale è soddisfatta.

La Superficie Permeabile Fondiaria (SPf) richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 8) pari al 30% della SF (SF mq **5.512,50***30%= 1.653,75 mq) è così verificata:

$$\mathbf{SPf = mq. 1.653,75 = 1.653,75 \text{ mq}}$$

Quindi la Superficie Permeabile Fondiaria è soddisfatta.

Lo studio di compatibilità idraulica TAV 4.2 compatibilità idraulica dimensiona le misure compensative, tenendo conto dell'intero ambito di PUA. In coerenza con lo studio di compatibilità idraulica nella TAV. 9.12 sono rappresentati :

- n.11 pozzi perdenti per le aree pubbliche previste in cessione ;
- n.8 pozzi perdenti e n. 2 volumi di invaso per le aree private (n.4 pozzi e un volume di invaso nell'SF1 e n.4 e un volume di invaso nell'SF2.)

La Da e la Dar richiesta (2 alberi e arbusti /100 mq ST) è stata calcolata ai sensi delle NTA del P.I. approvato con DCC91/2011 non in contrasto con le modifiche della successiva Variante 22 (DCC n.8/2017) e Variante 23 in salvaguardia.

La dotazione dovuta è pari a Da = n .255 e Dar = n. 255

Il PUA assolve la dotazione richiesta così suddivisa:

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	168	240
SF 1	44	56
SF 2	43	4
TOTALE	255	300

Come citato nello schema di convenzione art.7, in sede di successivi permessi a costruire delle Opere di urbanizzazione ed edilizi sarà verificata la realizzazione della stessa.

Il progetto del PUA assolve:

- alla quota di SPt e SPf dovuta;
- alla quota di Da e Dar dovuta e sarà verificata nelle successive fasi progettuale definitiva e realizzativa, come specificato in convenzione.

8_CONSIDERAZIONI SULLE OPERE DI URBANIZZAZIONE FUNZIONALI - RETI DI SOTTOSERVIZI

Lungo via Roncisvalle e via Ferrari sono presenti le dorsali di connessione delle reti principali quali rete energia elettrica , illuminazione pubblica, Telecom, gas-metano, acqua, fognatura.

Le **tavole da 9.1a a 9.13** individuano le reti dei sottoservizi necessarie, il progetto di PUA prevede inoltre la realizzazione di una cabina elettrica.

Il progetto delle opere di urbanizzazione è stato esaminato dalla Direzione Strade Giardini Arredo Urbano, della Direzione Mobilità e Traffico e degli Enti gestori in sede di conferenza dei servizi.

9_PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E CONTABILIZZAZIONE A BILANCIO

Il preventivo sommario di spesa per le opere di urbanizzazione (TAV.14) ammonta ad un importo di Euro 892.988,29 così distinto:

LAVORI

- opere di urbanizzazione.....E.793.625,72
- oneri per la sicurezza..... E.13.000,00

SOMME A DISPOSIZIONE

- Spese per accertamenti laboratorio, verifiche e collaudi (Esclusa Parcella del Collaudatore).....E. 2.000,00
- Spese Tecniche per Parcella Collaudatore..... E. 5.000,00
- IVA 10% su lavori..... E.79.362,57

Pertanto:

- la somma da scomputare dagli oneri tabellari in sede edilizia sarà di **Euro 808.625,72** (comprensiva di lavori, oneri per la sicurezza e oneri per accertamenti laboratorio, verifiche, collaudi);

- l'importo da garantire al Comune con **fidejussione** sarà di **Euro 892.988,29**.

Le opere di urbanizzazione del PUA sono inserite nel **DUP 2019-2021** approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 12 del 28 febbraio 2019 per un valore di E. **885.039,78**.

Con nota del 11/06/2019 PG198793 è stata inviata richiesta di variazione **di bilancio di previsione finanziario 2019-2021 e richiesta di aggiornamento del DUP 2019-2021**.

Con la delibera di adozione del PUA si propone la contabilizzazione dell'importo a bilancio aggiornato tramite accertamento ed impegno ai rispettivi capitoli.

10_SCREENING VASerrata corr

Il Soggetto attuatore successivamente all'adozione del PUA, dovrà provvedere direttamente alla verifica di assoggettabilità a VAS così come indicato nel parere n.73 del 02/07/2013 della Commissione Regionale VAS approvato con DGRV n.1717 in data 03/10/2013.

La verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA.

11_CONCLUSIONI E PARERE

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che il PUA denominato "AREA EX FRO" corredato dal progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione funzionali, e composto dagli elaborati elencati al precedente capitolo 3, sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della LR 11/2004.

Si esprime pertanto parere favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti del PUA in oggetto, composto dagli elaborati come riportati nella tabella al precedente capitolo 3_ELABORATI PROGETTUALI PROPOSTI IN ADOZIONE,

con le seguenti prescrizioni inserite nella proposta di delibera di adozione quali meri perfezionamenti al fine della chiarezza dei contenuti:

- ai fini della definitiva approvazione:

- aggiornare i richiami agli elaborati con l'esatto riferimento, ai fini di una corretta ed univoca lettura dei contenuti;

- **Tav. 11 Norme Tecniche di Attuazione** pag 14 art. 17 "**Prescrizioni Uffici**" aggiungere :

7) *Provincia di Verona – realizzazione cabina elettrica . In sede di progetto esecutivo dovranno essere osservate :*

-a) le distanze di sicurezza da impianti con pericolo di incendio o esplosione, previste nei decreti ministeriali 31 marzo 1984, 24 novembre 1984, 21 marzo 1998 n. 448, 24 maggio 2002 e successive modifiche e integrazioni;

b) la futura istanza di autorizzazione ai sensi della L.R. 24/91, che dovrà essere presentata da AGSM spa, sia corredata dall'attestazione, sottoscritta da parte del R.U.P. comunale, che la realizzazione della cabina non comporta sottrazione di standard urbanistici rispetto a quanto approvato con il PUA .

8) Megareti – verificare (anche tramite uno schema da allegare alle NTA stesse) la collocazione e dimensione della cabina elettrica rappresentata in Tav. 9.6 “OU_Cabina Elettrica”

- **Tav. 11 Norme Tecniche di Attuazione** art.10 “Interventi edilizi” aggiungere :

“In recepimento di quanto riportato nell'elaborato denominato “Valutazione del Clima Acustico” e successivo aggiornamento per la realizzazione dei nuovi edifici residenziali, dovranno essere previsti i seguenti interventi di mitigazione acustica al fine di ridurre l'impatto delle attività attualmente esistenti in prossimità degli edifici residenziali previsti nel progetto di PUA : in sede edilizia, dovrà essere prevista la realizzazione di una parete fonoassorbente antistante la facciata nord su via C. Ferrari e le facciate est ed ovest ad una distanza di circa 1-1,5 m costituita da muratura in cls di spessore 30 cm con inserti in vetro-cemento posti davanti alle aperture previste (finestre e porte finestre).

La verifica del rispetto dei limiti dovrà essere effettuata per tutti i piani dell'insediamento.

In sede di progetto edilizio gli interventi di progettazione e realizzazione necessari per garantire il rispetto dei limiti di zonizzazione acustica saranno a totale cura e spese della Ditta attuatrice il PUA e l'Amministrazione Comunale sarà esonerata da qualsiasi eventuale futura richiesta di contributo economico-finanziario nell'ambito della realizzazione di interventi di risanamento acustico”.

- **Tav. 13 Schema di Convenzione** inserire all'art. 20 “**Permessi di costruire e agibilità degli edifici** “ dopo il terzo comma aggiungere :

“4- La Ditta ed i suoi aventi causa dovranno provvedere alla realizzazione delle opere di compensazione (come riportato nell'elaborato del PUA denominato “Relazione di compatibilità idraulica” e nella Tav 11 NTA), nonché alla manutenzione e pulizia in via continuativa delle stesse ; tale obbligo dovrà essere trascritto in tutti gli atti di trasferimento della proprietà e/o della gestione degli immobili serviti.;

5- In sede di progetto edilizio gli interventi di progettazione e realizzazione necessari per garantire il rispetto dei limiti di zonizzazione acustica saranno a totale cura e spese della Ditta attuatrice il PUA e l'Amministrazione Comunale sarà esonerata da qualsiasi eventuale futura richiesta di contributo economico-finanziario nell'ambito della realizzazione di interventi di risanamento acustico”.

- **ai fini della successiva istanza di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione:**

- in sede di PdC delle opere di urbanizzazione si dovrà redigere un elaborato che identifichi le quantità e i mappali catastali delle aree pubbliche sui quali è prevista la realizzazione delle opere, suddivise per tipologia (strade, parcheggi, aree verdi, ecc), in coerenza con i relativi costi previsti per la realizzazione delle opere e riportati nel computo metrico estimativo.

- come da parere AGSM PG 204053 del 14/06/2019, **Tav. 11 Norme Tecniche di Attuazione** pag 14 art. 17 “**Prescrizioni Uffici**” alla fine del comma 4) AGSM aggiungere : “..... e sarà confermata o meno la necessità del nuovo quadro per l'alimentazione dell'impianto.”

Si sottopone alla Giunta Comunale per l'adozione.

Il tecnico istruttore
arch. Cristina Simone

Il Responsabile del Procedimento
arch. Paola Prospero

Il Dirigente della
Progettazione Urbanistica Attuativa
arch. Paolo Boninsegna

Comune di Verona
Pianificazione Urbanistica Attuativa
Via Pallone, 9 – 37121 Verona
Tel. 0458077535 – fax 045 8077511
e-mail: progettazioneurbanistica@comune.verona.it
Casella PEC: progettazioneurbanistica@peccomune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO PYKR3N