



**Comune
di Verona**

Progettazione Urbanistica Attuativa

PUA N. 719_294 "La Fratellanza"
Istanza P.G. n. 298856 del 30/10/2014
INTEGRAZIONE PG 81498 del 18/03/2015

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
ALLEGATO ALLA DELIBERA DI ADOZIONE
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO 719_294 "VIA FRATELLANZA"

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE Atto notaio Giampaolo Mondardini del 08/08/2013 (Rep. N. 442 Racc.n. 309) registrato a Verona il 10/08/2013 al n. 15789 Serie IT e trascritto a Verona il 12/08/2013 (R.G. n. 29525, R.P. n. 20058)

PROPONENTE : COSMO S.R.L. in liquidazione, ora Soc Coop San Mattero- GIMA REAL ESTATE Srl-Cordioli Eriberto

LOCALITA' : Via della Fratellanza, San Massimo- Verona

ATO : 3

CIRCOSCRIZIONE : 3ª

ISTANZA DI PUA :
COMUNICAZIONE IMPROCEDIBILITA'
INTEGRAZIONI

13 Ottobre 2014 PG 298856
30 Ottobre 2014 PG 298856
18 Marzo 2015 PG 81498

AVVIO DEL PROCEDIMENTO:

31 Marzo 2015 P.G. 94282

SOSPENSIONE PROCEDIMENTO

30 Aprile 2015 PG 127942

INTEGRAZIONI :

10 Giugno 2016 PG 174514
04 Agosto 2016 PG 228631
30 Agosto 2016 PG 248576

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO : arch. Chiara Tassello

TECNICO ISTRUTTORE : geom Silva Bizzotto

TERMINI PER L'ADOZIONE : 12 settembre 2016

PROGETTISTI : arch Valeriano Benetti/arch Renzo Marcolini

REFERENTI : arch Valeriano Benetti/arch Renzo Marcolini

Comune di Verona
Pianificazione Territoriale
Via Pallone, 9 – 37121 Verona
Tel. 0458077502 – fax 045 8077511
E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it
Casella PEC urbanistica@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR
10

PREMESSE - Iter del PUA

- in data 13/10/2014 PG 277816 le ditte Soc Coop San Mattero- GIMA REAL ESTATE Srl-Cordioli Eriberto hanno presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato 719_294 "LA FRATELLANZA", scheda norma 294, secondo Bando dell'ambito di trasformazione oggetto di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, sottoscritto in forma pubblica in data 08/08/2013 con atto notaio Giampaolo Mondardini, rep. n. 442 racc. n. 309, registrato a Verona il 10/08/2013 al n. 15789 e trascritto il 12/08/2013 al n. 20058 RP RG 29525;
- in data 30/10/2014 PG 298856 è stata inviata alla ditta nota di comunicazione di improcedibilità per carenze documentali relative all'istanza;
- in data 18/03/2015 PG 81498 la ditta ha provveduto ad integrare quanto richiesto; da tale data decorrono i tempi per l'adozione del PUA;
- ai sensi dell'art. 20, comma 1 della L.R. n. 11/2004 il PUA, corredato degli elaborati previsti, deve essere adottato dalla Giunta entro il termine di settantacinque giorni o restituito qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- in data 31/03/2015 PG 94282 la Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa ha comunicato l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della L.R.241/90.
- in data 22/04/2015 si è tenuta la prima seduta della conferenza di servizi. indetta e convocata con nota del 10/04/2015 P.G. 104221. La Conferenza dei servizi non si è conclusa essendo emersa la necessità di interpellare RFI, circa il vincolo della fascia di rispetto ferroviaria su parte del previsto parco pubblico in cessione, e l'ULSS circa le valutazioni relative alla fascia di rispetto del pozzo idrografico adiacente all'ambito del PUA, soggetti non presenti alla seduta;
- in data 30/04/2015 PG 127942 l'Ufficio quindi ha comunicato la sospensione del procedimento fissando per il 13/05/2015 la successiva seduta della conferenza di servizi;
- in data 13/05/2015 si è tenuta la seconda seduta della conferenza dei servizi. In tale sede venivano confermati da parte dei convenuti i pareri favorevoli con prescrizioni emersi in prima seduta; la conferenza rimaneva tuttavia aperta in attesa delle valutazioni tecniche definitive in ordine alla fascia di rispetto ferroviaria da parte di RFI; RFI infatti richiedeva in tale sede, con nota PG 139349 del 13/05/2015, una sospensiva del procedimento *"in quanto non vi è stato un periodo di tempo sufficiente per esprimere una valutazione da parte di questa Società; ciò considerato, si esprime fin da subito parere negativo in via preliminare al PUA, a tutela della conservazione delle ferrovie nonché dei relativi futuri sviluppi, ferma restando l'ipotesi di rivedere il parere a seguito di una approfondita valutazione definitiva"*;
- in data 20/05/2015 PG 148273 l'Ufficio richiedeva nuovamente a RFI l'espressione del parere definitivo;
- in data 30/06/2015 PG 189600 l'Ufficio, non avendo ricevuto ancora riscontro, sollecitava l'espressione di detto parere;
- in data 09/07/2015 PG 202279 RFI in risposta, ribadiva quanto precedentemente riferito con nota del 13/05/2015 non esprimendosi ancora nel merito;
- in data 31/07/2015 Prot. n. 225614 è pervenuto il parere favorevole senza condizioni della Circoscrizione 3^a espresso nella seduta del Consiglio di Circoscrizione del 27/07/2015;
- In data 14/12/2015 si è stata tenuta la terza e conclusiva seduta della conferenza di servizi. In tale sede si è preso atto del parere positivo di RFI trasmesso con nota PG 364851 del 14/12/2015;
- In data 24/12/2015 PG 387764 sono state richieste alla Ditta una serie di integrazioni/modifiche emerse in sede di conferenza di servizi. In particolare si richiedeva la Valutazione del Clima Acustico e l'eliminazione del vincolo di servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio sui mappali nn. 928-953-957 a favore dei Sigg. Collina Romano e Steli AnnaTeresa, nonché l'eliminazione delle iscrizioni pregiudizievoli e pignoramento immobiliare sui mappali nn. 573-575 in promessa cessione essendo già sede stradale di Via della Fratellanza;
- in data 17/03/2016 PG 85827 la 3^a Circoscrizione ha confermato il parere favorevole;
- In data 10/06/2016 PG 174514 la Ditta presentava integrazioni incomplete rispetto alle richieste avanzate con nota PG 387764 del 24/12/2015.
- In data 05/07/2016 l'ufficio con nota PG 200446 e PG 200449 chiedeva rispettivamente alla direzione Ambiente e Strade di esprimere un parere di competenza relativamente al Preventivo di spesa e alla Valutazione Previsionale di Clima Acustico, documenti integrati dalla Ditta;

- In data 13/07/2016 (e-mail) la Direzione Ambiente esprimeva parere favorevole con prescrizioni;
- In data 04/08/2016 con P.G. 217735 e in data 30/08/2016 PG. 248576, la Ditta depositava nuova documentazione integrativa con la quale veniva completata la documentazione necessaria ai fini dell'adozione del PUA, ma non dava atto dell'eliminazione del vincolo di servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio sui mappali nn. 928-953-957 a favore dei Sigg. Collina Romano e Steli AnnaTeresa, e dell'eliminazione delle iscrizioni pregiudizievoli e pignoramento immobiliare sui mappali nn. 573-575 in promessa cessione.

Il termine di scadenza dei settantacinque giorni per la restituzione o l'adozione della Giunta Comunale è quindi previsto per il giorno 12 settembre 2016.

CONTENUTI del REPERTORIO NORMATIVO, DELLA SCHEDA NORMA e NOTA SULLA PRESCRIZIONE n. 2 della SCHEDA NORMA

L'intervento proposto riguarda l'attuazione della scheda norma e Repertorio Normativo n. 294 che prevedono le seguenti carature urbanistiche:

- SUL mq 2.900
- N. piani fuori terra max n. 4;
- VS min 50%
- SPT Superficie Permeabile Territoriale 30%
- SPF Superficie Permeabile Fondiaria 30%
- Da -3 alberi/100 mq
- Dar 3 arbusti/100 mq

la seguente direttiva:

1. Il verde di mitigazione può concorrere alla determinazione della VS.

e le seguenti prescrizioni:

2. Si prescrive il coordinamento con la scheda n. 532;
3. va prevista la sistemazione del tratto di Via La Fratellanza prospiciente gli ambiti;
4. l'edificato si attesti su via Fratellanza.

Circa la prescrizione n. 2, si sottolinea che all'Accordo di pianificazione, in ottemperanza alla prescrizione n. 2 della Scheda Norma, è stato allegato un ipotesi di progetto di massima, qualificabile quale *progetto di coordinamento*, che coinvolge gli ambiti, contigui, delle schede norma n 294 e n. 532.

Il comma 9 dell'art. 155 delle NTO chiarisce che il coordinamento tra schede ha l'obiettivo di garantire una maggiore qualità urbana ed è realizzato mediante presentazione all'amministrazione di un progetto plani volumetrico al fine di acquisirne la validazione da parte del dirigente competente. Se il progetto viene predisposto dai privati va vidimato dal Comune attraverso la procedura prevista all'art. 4 delle NTO.

Circa il caso in oggetto, il dirigente dell'allora Direzione Pianificazione Territoriale ha trasmesso all'Amministrazione le proposte di delibere per approvazione degli schemi di accordo pubblico –privato relative alle schede norma n. 294 e 532, alle quali è stato allegato un medesimo progetto di coordinamento. Gli accordi approvati dalla giunta e stipulati riportano:

(n. 532): *"In merito alla prescrizione di collegamento con la scheda n. 532 (leggi n. 294) si allega sotto la lettera D schema esemplificativo di massima, non vincolante, riguardante l'ambito di intervento. Si dà atto che la proposta così come indicata nello schema di massima indicato, risulta soddisfare l'esigenza di coordinamento indicata nelle schede"*;

(n. 294) *"In merito alla prescrizione di collegamento con la scheda n. 532 è allegato allo schema di accordo, a sua volta allegato alla delibera della Giunta comunale n. 58 del 27 febbraio 2013 (già allegata al presente atto alla lettera B) schema esemplificativo di massima, non vincolante, riguardante l'ambito di interesse"*.

Si sottolinea inoltre che il Consiglio Comunale in fase di approvazione del PI respingeva l'osservazione n. 1192 PG288993 del 24/11/2011, con la quale OTTOLINI COSTRUZIONI SRL (titolare della scheda norma n. 532) chiedeva la modifica della scheda norma n.532 mediante:

- 1 - l'eliminazione della prescrizione n.2: "si prescrive il coordinamento con la n.294";
 - 2 - la localizzazione di parte dell'AC sull'ambito della scheda n.532 e non della n.294,
- in quanto:

"1 – Si ribadisce la necessità di un coordinamento progettuale delle trasformazioni previste nell'ambito, si ritiene pertanto l'osservazione NON ACCOGLIBILE

2 - Lo schema progettuale riporta gli elementi guida per la successiva progettazione a cui si applicano i criteri di flessibilità di cui all'art. 4 delle NTO del Pl. Quanto richiesto va valutato in fase di approvazione del PUA, pertanto si ritiene l'osservazione NON ACCOGLIBILE".

Il Consiglio pertanto ha confermato la necessità di un coordinamento tra le schede, tuttavia, in merito all'Area di concentrazione edilizia, ha ritenuto che tale scelta localizzativa fosse da valutarsi in sede i PUA. Tale affermazione appare coerente con la percentuale di VS minima dovuta prevista dalla scheda norma n. 532: il 50% dell'area e non il 100%, come rappresentato nello schema planimetrico, fa dedurre che l'ambito della scheda n. 532 possa accogliere anche la SUL assegnatale. Per tali ragioni è stato pertanto condiviso e trasmesso alla giunta Comunale da parte del Dirigente della direzione Pianificazione Territoriale il progetto di coordinamento, allegato ad entrambe le schede norma, che prevede che ciascun ambito abbia una propria area di concentrazione edilizia e che entrambe gli ambiti cedano e realizzino l'ampliamento del parco della Fratellanza.

CONTENUTI DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE SOTTOSCRITTO E ATTI SUCCESSIVI

L'accordo di pianificazione è stato sottoscritto in data 08/08/2013 con atto Rep n. **442** del Notaio Giampaolo Mondardini (registrato e trascritto) tra "Cosmo Srl in Liquidazione" ed il Comune di Verona.

All'articolo 3 punto 3.1 viene stabilito che l'intervento urbanistico interessa un'area estesa complessivamente di circa 11.540 mq di ST, individuata al NCT al Foglio 241 mappali nn 928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-938-939-940-941-942-943-944-945-946-947-948-949-950-951-952-953-954-955-956-957-927.

All'art. 6 *"Ulteriori impegni da riportare nella convenzione Urbanistica"* nello specifico al punto 2), è prevista la cessione gratuita al comune dei mappali nn. 573 e 575 Fg 241 già costituenti parte del sedime di Via La Fratellanza (tali mappali verranno censiti al demanio stradale in sede di convenzione urbanistica).

Successivamente alla stipula dell'accordo di pianificazione, con atto Rep n **445** Racc. 312 del 08/08/2013 (registrato e trascritto) la ditta "Cosmo Srl in Liquidazione", titolare dell'accordo di Pianificazione, vende i sopra elencati mappali, compresi i mapp. nn 573 e 575, a Gima Real Estate Service Srl. Attualmente gli immobili sopra descritti risultano gravati da iscrizioni pregiudizievoli e da un pignoramento immobiliare come descritto nello stesso atto n. 445.

Inoltre, col medesimo atto viene costituita **"servitù perpetua di passaggio pedonale e carroia per l'accesso ed il recesso al/dal fondo dominante al /dal fondo servente"**, sui mappali nn. 928-953-957- a favore dell'immobili e sito in Verona via Monte Tre Croci - titolari i Sigg Collina Romano e Steli Anna Teresa Fg. 241 mapp.le n. 752 (CAPO II *Costituzione di Servitù*).

Successivamente con atto Rep n **446** Racc. 313 del 08/08/2013 (registrato e trascritto) la ditta Gima Real Estate Service Srl vende alla soc. Coop. San Matteo Arl la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti mappali nn. 934-935-939-943-944-945-946-947-948 per un totale complessivo di mq 3.744 e la quota di 5225/10000 di piena proprietà dei seguenti mappali nn 928-929-931-932-936-938-953-954-956-957-927-per un totale complessivo di mq 4.368.

Con atto Rep. N. **511** Racc. 360 del 15/10/2013 (registrato e trascritto) la ditta Gima Real Estate Service Srl vende al Sig. Cordioli Eriberto la piena ed esclusiva proprietà dei seguenti mappali nn. 930-937-941-942 per un totale complessivo di mq 1.039 e la quota di 1.449/10000 di piena proprietà dei seguenti mappali n. 928-929-931-932-936-938-953-954-957-927 per un totale complessivo di mq 4.368, e la quota di 1449/10000 di piena proprietà dei mappali nn. 573 – 575 di totali mq 875 attualmente adibiti a sede stradale di Via della Fratellanza.



ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto di Piano da adottarsi, risulta composto dai seguenti elaborati, costituenti la proposta di PUA con progetto preliminare delle opere di urbanizzazione :

1	TAV 1	Estratto P.I.- Scheda Norma- Definizione Ambito d'intervento	10/06/2016
2	TAV 2	Rappresentazione dei vincoli gravanti sull'area	10/06/2016
3	TAV 3	Planimetria catastale	10/06/2016
4	TAV 4	Cartografia dello stato di fatto	10/06/2016
5	TAV 5	Planimetria infrastrutture a rete esistenti	10/06/2016
6	TAV 6	Valutazione di compatibilità geologica-geomorfologica –idrogeologica-idraulica	10/06/2016
7	TAV 7	Progetto planovolumetrico	10/06/2016
8	TAV 8	Individuazione delle aree da cedere ovincolare	10/06/2016
9	TAV 9	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture	10/06/2016
10	TAV 10	Relazione illustrativa	10/06/2016
11	TAV 11	Norme di Attuazione	04/08/2016
12	TAV 12	Prontuario per la mitigazione ambientale	10/06/2016
13	TAV 13	Schema di convenzione	30/08/2016
14	TAV 14	Preventivo sommario di spesa	04/08/2016
15	TAV 15	Screening VINCA	10/06/2016

AMBITO DI INTERVENTO

Il perimetro dell'ambito di intervento del PUA coincide con il perimetro fissato dal PI e dalla scheda norma e ricomprende i mappali identificativi catastali riportati nell'accordo di pianificazione sottoscritto e più precisamente:

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale mq
1	Soc. Coop. San Matteo Arl	241	934-935-939-943-944-945-946-947-948	3.744
2	GIMA Real Estate Service Srl	241	933-940-949-950-951-952-955	2389
3	Cordioli Eriberto	241	930-937-941-942	1.039
	Soc. Coop. San Matteo Arl - GIMA Real Estate Service Srl. - Cordioli Eriberto	241	927- 928 -929-931-932-936-938- 953 -954-956- 957	4.368
TOTALE AMBITO				Mq. 11.540

Tutti i mappali sono di proprietà dei richiedenti il PUA.

L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha quindi una **ST pari a mq 11.540.**

Si sottolinea, come già sopra evidenziato, che i mappali nn. 928-953-957, sono gravati da una "servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio per l'accesso ed il recesso al/dal fondo dominante al /dal fondo servente", a favore dell'immobile sito in Verona via Monte Tre Croci titolari i Sigg Collina Romano e Steli Anna Teresa Fg. 241 mapp.le n. 752.

ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL PI

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

TAVOLA 1 – Vincoli della Pianificazione

- Art. 31 Vincolo sismico classe 3;
- Art. 37 Strade Romane/Fasce di rispetto
- Art. 39 Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: fascia di ricarica degli acquiferi;
- Art. 43 Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi-Unità A: alta di pianura e fondovalle;
- Art. 51 Risorse Idropotabili/Fasce di rispetto
- Art. 52 Infrastrutture della mobilità – ferrovie fasce di rispetto;

TAVOLA 2.2 – Il Paesaggio – Unità di paesaggio

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

Dalla lettura urbanistica si evidenzia che l'ambito ricade in fascia di rispetto di 200 mt dal pozzo presente nelle adiacenze dell'ambito e ricade in fascia di rispetto ferroviario. Circa tali vincoli sono stati raccolti i pareri favorevoli degli enti/aziende competenti.

Per quanto concerne il vincolo a "strade romane" questo interessa una marginale superficie a nord.

VALUTAZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

L'ambito di intervento confina a sud-est con Via La Fratellanza, a nord est con un edificio a schiera, a nord ovest con la rete ferroviaria MI-VE e a sud ovest con l'ambito della scheda norma n. 532.

Il progetto prevede la realizzazione di n. 6 lotti accessibili mediante un tratto di strada privata ad uso pubblico che da via La Fratellanza si inserisce nell'ambito. All'interno dell'ambito una strada privata di lottizzazione termina a cul de sac. Sulla strada interna sono previsti n. 12 posti auto privati.

A nord-ovest dell'ambito è prevista un'area a Verde pubblico che andrà ad ampliare il parco La Fratellanza successivamente all'attuazione della scheda norma n. 532 che realizzerà il tratto d'unione tra le aree del parco.

L'accesso al parco è previsto attraverso il proseguo della strada privata ad uso pubblico.

Il PUA prevede di realizzare il marciapiede su entrambi i lati di Via La Fratellanza per il tratto prospiciente l'ambito del PUA. Lungo via La Fratellanza vengono previsti spazi per la sosta (standards).

Dalla lettura urbanistica si evidenzia che a nord ovest l'ambito è interessato dalla fascia di rispetto delle ferrovie. Per quanto concerne il vincolo a strade romane questo interessa una marginale superficie a nord.

SCHEMA SINOTTICO DATI RILEVANTI

Localizzazione dell'intervento	Via La Fratellanza
ST SCHEDA NORMA 294	mq 11.540
SF AMBITO PUA	mq 7.028
Destinazioni	
SUL da scheda -Uso U1 Abitativi	mq 2.900
SUL totale di progetto	mq 2.900
Abitanti insediabili arrotondamento	N 43
Tipologie costruttive: a schiera - bifamiliari - case a cortina	
Standard – Tipologie aree per servizi (area a parcheggio e verde)	
Verde	mq 3.092
Parcheggio	mq 290
Aree in cessione Verde, parcheggio, marciapiede (totale mq 3.578)	
Marciapiede	mq 190
Verde attrezzato	mq 3.092
Parcheggi	mq 290

Vincolo ad uso pubblico: VM e Strada privata ad uso pubblico)	
Verde di Mitigazione	mq 2.312
Strada privata ad uso pubblico	mq 317
Preventivo sommario di spesa per OO.UU. € 148.195,12	

VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie catastale complessiva pari a 11.540 mq

La SUL ammessa con Scheda Norma con destinazione d'uso abitativo (U1-Residenziale) nel progetto di PUA è suddivisa in n. 6 Lotti/UMI per complessivi mq. 2.900 su una SF pari a mq. 7.028:

Le aree complessive previste in cessione sono :

AREE PARCHEGGIO	290mq
VERDE PUBBLICO	3.092 mq
MARCIAPIEDE	196 mq
TOTALE	3.578 mq

Inoltre è previsto il vincolo di destinazione ad uso pubblico su strada privata:

STRADA PRIVATA AD USO PUBBLICO	317 mq
TOTALE	317 mq

VERIFICA STANDARD URBANISTICO

La dotazione minima di servizi richiesta ai sensi dell'art. 20 delle NTO del PI è la seguente:

Standard complessivo da rispettare è 1.304 mq (*numero abitanti teorici * 30mq/ab; numero di abitanti teorici = SUL /66,7*) $2900/66.7 \cdot 30 = 1304$

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a 290 mq ($SUL \cdot 1/10$) $2900/100 = 290$

Il PUA prevede:

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	3.092 mq
PARCHEGGI	290 mq
TOTALE	3.382 mq

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a mq. 3.382 risultano assolvere lo standard complessivo. La dotazione di aree per parcheggio pubblico previste dal PUA risultano assolvere lo standard richiesto, così come vengono garantiti gli spazi riservati ad aree a verde di almeno 3mq/abitante .

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della ST catastale ($mq\ ST \cdot 50\% = mq. 5.770$ nel PUA è così verificata:



VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	3.578 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	2.312 mq
TOTALE		5.890 mq

Il progetto del PUA assolve alla quota di VS dovuta.

La Superficie Permeabile Territoriale - SPT richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n.62) pari al 30% della ST ($ST*30\% = 11.540*30\% = 3.462$ mq è così verificata.

Nelle aree pubbliche o di uso pubblico= 3.092 (verde pubblico in cessione) *di progetto*

Nelle aree private = 2.312 (Verde di mitigazione interno ai lotti) *di progetto*.

Totale = 5.404 mq

La Superficie Permeabile Fondiaria - SPf richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 62) pari al 30% della SF ($7.028 SF*30\% = 2.108$ mq), è già assolta dalla VM prevista.

La Da e la Dar richieste sono pari a Da = n 347 e Dar = n 347 ($11.540 *3/100 = 346,20$

Il PUA prevede :

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	50	0
LOTTO 1	97	57
LOTTO 2		58
LOTTO 3		58
LOTTO 4		58
LOTTO 5		58
LOTTO 6		58
TOTALE	147	347

Il progetto di PUA non prevede l'intera dotazione di alberi: conseguentemente viene prevista la monetizzazione di un importo pari a €. 22.000 ($347-(50+97) + \text{€} . 110,00/\text{cad}$) secondo i valori descritti dalla delibera n. 334/2012.

CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE RETI DI SOTTOSERVIZI

Il quartiere è già servito da tutti i sotto-servizi. Le reti principali dell'acqua, del gas, dell' illuminazione pubblica, dell'energia elettrica e Telecom sono localizzate su via La Fratellanza. Pertanto gli interventi si limitano all'allacciamento delle nuove edificazioni alle reti esistenti. Tale situazione è confermata dal parere, allegato alla pratica, dell'Ufficio Progetti Lottizzazioni dell'AGSM.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il quadro economico dei lavori per le opere di urbanizzazione (TAV.14) risulta con importo di € 148.195,12.

CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'

L'accordo di pianificazione per l'attuazione del PUA in oggetto prevede il versamento del contributo di sostenibilità per un importo pari a € 232.000,00; sono state versate le 5 rate per un totale di €. 203.660,00 (88% del contributo previsto) e ad oggi la ditta proponente risulta in regola con il pagamento del contributo di sostenibilità dovuto.

CONCLUSIONI E PARERE

In data 28 luglio 2016 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n.43 ha adottato con emendamenti la Variante n.22 al PI. Ai sensi del comma 1 lett. d) dell'art.189 delle NTO del PI, la suddetta Variante al PI non si applica al presente PUA essendo stato presentato in data antecedente a quella di adozione del presente PI in quanto e se l'approvazione intervenga definitivamente entro 120 giorni dalla data di efficacia del presente PI.

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che il PUA denominato "LA FRATELLANZA" sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 con le seguenti prescrizioni:

- 1) inserire nella Tav 13 Schema di convenzione all'art. 12 Impegno di Cessione e Vincolo delle Aree di urbanizzazione quanto segue: *"La Ditta Attuatrice si impegna a costituire a favore del Comune di Verona vincolo di destinazione d'uso pubblico sulla superficie di mq 317 identificata a strada di accesso al PUA e di accesso all'area a verde pubblico;*
- 2) adeguare/inserire nella Tav 10 *Relazione*
 - la quantità di Da e Dar che verrà piantumata nell'ambito del PUA suddivisa per lotti ed area pubblica secondo i dati riportati nella Tav 13 Schema di convenzione;
- 3) adeguare/inserire nella Tav. 11 *Norme di Attuazione*
 - *inserire al capitolo Attuazione degli Interventi per l'edificazione privata: "prima del certificato di agibilità dell'immobile si dovrà provvedere alla presentazione di una relazione di collaudo del clima acustico effettuando in particolare le misure fonometriche in corrispondenza delle facciate dei tre edifici più esposti al rumore ferroviario e tenendo conto anche del traffico veicolare indotto da nuovo insediamento residenziale";*
 - la quantità di Da e Dar che verrà piantumata nell'ambito del PUA suddivisa per lotti ed area pubblica secondo i dati riportati nella Tav 13 Schema di convenzione;
- 4) di dare atto che prima della stipula della convenzione dovrà essere presentata documentazione che dimostri che sugli immobili previsti in cessione o sui quali verrà costituito vincolo di destinazione ad uso pubblico non gravino procedimenti o provvedimenti amministrativi in materia ambientale o giudiziari, servitù, diritti di terzi o altri oneri reali o personali o che possano limitare la titolarità del comune di Verona ed inoltre la cancellazione di tutte le ipoteche ora gravanti sulle aree sopraccitate.
- 5) di stabilire che tali adeguamenti saranno apportati al PUA prima della definitiva approvazione del piano ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004;

Si esprime pertanto parere favorevole e di conformità alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti del PUA in oggetto, composto dalla documentazione protocollata il 10/06/2016 PG. 174514 ed integrata il 04 agosto 2016 PG.198043 e il 30 agosto 2016 PG248576 (CD completo con convenzione sottoscritta)

Si ricorda che, a seguito dell'adozione, la ditta dovrà attivare la procedura di verifica di assoggettabilità del PUA alla VAS presso i competenti uffici regionali.

Si sottopone alla Giunta Comunale per l'adozione.

Il tecnico istruttore
geom Silva Bizzotto



Il Responsabile del Procedimento
Arch. Chiara Tassello

