

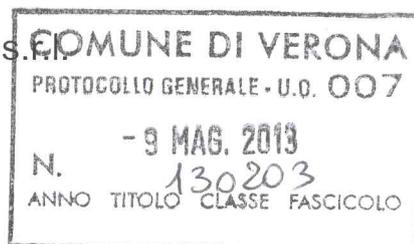
Comune di Verona

PROGETTO PRELIMINARE DI PUA, ART. 14 R.E., CON ISTANZA DI  
VALIDAZIONE DIRIGENZIALE ART. 4 N.T.O. PIANO DEGLI INTERVENTI

P.d.C. n. 06.03/001708 anno 2012 del 04/12/2012

DITTA RICHIEDENTE – Immobiliare Eureka s.r.l.

Scheda piano degli interventi n° 9



Premesso che:

- in data 22 giugno 2012 è stato convenzionato intervento edilizio per la realizzazione di edifici a destinazione residenziale, siti in via Selva Per conto della ditta Eureka s.r.l.;
- nel corso dei lavori sono emerse delle esigenze, da parte della 2° Circoscrizione, competente per zona territoriale, e del Comune di Verona, per la realizzazione di opere di interesse pubblico correlate al piano degli interventi vigente;
- la ditta scrivente, è interessata all'aumento della sul del 15%, previsto per gli interventi in realizzo di opere previste nel piano degli interventi, qualora le modalità previste siano quelle del PUA convenzionato;

alla luce di quanto sopra, sono stati effettuati degli incontri con l'Amministrazione per verificare la fattibilità di quanto richiesto da entrambe le parti. Risulta da questi, la possibilità di intervenire mediante trasformazione del progetto in corso, da intervento diretto convenzionato a PUA convenzionato.

Tale passaggio permetterebbe alla Pubblica Amministrazione di soddisfare le esigenze di interventi di realizzazione o sistemazione di strutture pubbliche ed al privato di poter aumentare la SUL autorizzata del 15% previsto dalla normativa.

Verrebbero a modificarsi di conseguenza tutti i doveri, economici e tecnici a carico del privato, il tutto come risulta nella seguente esplicazione:

Tali esigenze consistono nella realizzazione dei seguenti interventi:

**A -** Realizzazione di una pista ciclabile in via Santini per uno sviluppo totale di ml 2.200,00 mediante la posa di adeguata segnaletica orizzontale, righe di colore rosso e disegni per definizione della stessa e verticale, con i necessari segnali stradali, inoltre si propone la limitazione della velocità degli altri veicoli a 30 km/h.

In dettaglio: nel tratto compreso fra via Monte Ortigara e via Pindemonte che per gli autoveicoli

è a senso unico di marcia, si realizzerà la pista ciclabile su un solo lato della strada al fine di salvaguardare gli indispensabili parcheggi previsti sul lato opposto; nel tratto fra via Pindemonte e via Sabotino, considerata l'esigua larghezza della sede stradale, il doppio senso di marcia dei veicoli e la presenza di parcheggi da un lato della strada si ritiene non sia possibile definire uno spazio a servizio della pista, ma la limitazione della velocità consentirà il transito di entrambi i flussi; nel successivo tratto fra via Sabotino e fino alla rotonda di via Villa, si prevede di realizzare la pista ciclabile su entrambi i lati della strada in modo da facilitare il transito nei due sensi di marcia; nell'ultima porzione di pista in via Bresciani, una volta superata la rotonda di via Villa si riprenderà la pista ciclabile sui due lati come nel precedente tratto.

**B - Sistemazione del ponte sul progno di Quinzano attiguo la nuova pista ciclo-pedonale in fase di realizzazione al fine di creare un collegamento fra le strutture e i servizi presenti in via Tesi e via Selva.**

Si procederà con la pulizia generale da arbusti e detriti di vario genere presenti sul ponte per poter realizzare una pavimentazione uniforme in lastre di porfido che consenta un agevole transito di bici e persone, come già presente nell'adiacente aia. Particolare importanza viene data alla sicurezza con un consolidamento dei muretti in sasso a confine delle zone di passaggio, il rinnovo delle recinzioni metalliche e mediante la posa di un ringhiera anticaduna sul lato nord del ponte. La situazione statico-strutturale del ponte risulta essere ottimale al nuovo impiego dello stesso e non si ritengono necessari interventi in questo senso.

**C - Ampliamento del parcheggio lungo il lato est del nuovo tratto di via Selva, in fase di realizzazione, anche come integrazione della precedente opera. Questo spazio di sosta aggiunto permetterà di ridurre il carico di auto in sosta lungo la via Tesi.**

L'opera prevede quindi la realizzazione di ulteriori 6 posti auto di cui uno per disabili. Tale modifica non altera le quantità dei servizi, alberi e arredo urbano, precedentemente approvati.

**D - Ristrutturazione della pista ciclo-pedonale tra via Campo Santo e via Santini in quanto ad oggi risulta in vari tratti notevolmente deteriorata dato il distaccarsi della pavimentazione e dello strato superficiale in calcestruzzo. L'intervento consiste nell'asportazione dello strato superficiale di cm 2 con macchina fresatrice e la conseguente posa di uno strato di asfalto per un tratto di circa ml 950,00. Inoltre ai lati della pista verranno posati cordoli in trachite dello spessore di cm 10 e ripristinato il terreno mediante il livellamento dello stesso, riposizionamento in quota dei chiusini, riposizionamento di panchine e cestini, riadeguamento della segnaletica**

orizzontale.

Gli interventi di pubblica utilità sopra descritti andranno realizzati nell'immediato.

Un'ulteriore richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale riguarda la sistemazione della tribuna del centro sportivo Avesani di via Santini. E' intenzione dell'amministrazione sistemare l'attuale gradinata, realizzare la copertura della stessa e edificare nuovi spogliatoi a servizio del campo da calcio. Tale opera è da definirsi nella fattibilità, nella modalità di esecuzione, nella tipologia architettonica e nella tempistica di realizzazione.

Al fine di realizzare le opere richieste è necessario trasformare l'attuale Permesso di Costruire Convenzionato in fase di realizzazione, in un Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) che ai sensi dalle normative vigenti, consentirà, per l'intervento edilizio connesso, la realizzazione di un incremento della SUL pari al 15%.

Tale incremento è pari a 420,00 m<sup>2</sup> calcolati su una SUL di 2.800,00 m<sup>2</sup> già concessa in sede di PI con scheda norma ATO 2 Repertorio 9 permetterà di realizzare ulteriori 2 unità residenziali al piano terra e di ottimizzare gli ambienti nel sottotetto degli appartamenti posti al quarto piano di ciascuno dei due fabbricati di progetto. Tali interventi non andranno comunque ad alterare le sagome e l'aspetto degli edifici.

L'incremento della S.U.L. così definito comporta un aumento delle Dotazioni minime dei servizi pari a 210,00 m<sup>2</sup> (Dotazione minima dei servizi = 30 m<sup>2</sup> per Abitante teorico - SUL 420.00 m<sup>2</sup> / 66,70 m<sup>2</sup> per Ab teorico = Ab teorici 7) che saranno monetizzati in quanto non disponibili altre aree: costo della monetizzazione è determinato in 90,00 €/m<sup>2</sup> per un importo di € 18.900,00.

Il Contributo di Sostenibilità di 100,00 €/m<sup>2</sup> applicato ai 420,00 m<sup>2</sup> definiti con l'incremento del 15% determina un importo di € 42.000,00.

Per gli interventi di pubblica utilità richiesti si presume un costo di :

Intervento A – Pista ciclabile in via Santini € 10.000,00

Intervento B – Ponte sul Progno di Quinzano € 8.000,00

Intervento C – Parcheggio in via Selva € 12.000,00

Intervento D – Pista ciclo-pedonale tra via Campo Santo e via Santini € 110.000,00

Gli importi sopra indicati si intendono esclusi IVA, oneri accessori, costi della progettazione e di tutte le pratiche necessarie a dare le opere finite e collaudate.

La seguente tabella rappresenta gli oneri economici previsti dall'intervento e di possibile conversione in opere da realizzare:

	Progetto P.d.C.	P.U.A. (+ 15%)
Contributo di Sostenibilità	€ 280.000,00	€ 42.000,00
Versati	€ 28.000,00	
Rimanenti	€ 252.000,00	€ 42.000,00
Totale	€ 294.000,00	

N.B.: In scadenza per metà maggio 2013 previsti € 50.400,00.

Tutto ciò premesso, la Ditta scrivente al fine di realizzare le opere richieste e gli interventi di variante sui fabbricati di progetto

**CHIEDE**

l'approvazione del progetto preliminare di PUA art. 14 R.E., con istanza di validazione dirigenziale art. 4 N.T.O. Piano degli Interventi con concessione di aumento della SUL del 15%.

Verona li, .....

Il richiedente

**IMMOBILIARE EUREKA s.r.l.**

..... Via Camuzzoni, 68/A - 37138 VERONA

Tel./Fax 045.8102092

PARTITA I.V.A.: 0357854 023 3

Allegati: elaborati grafici progettuali