

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA

PROVINCIA DI VERONA

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

DENOMINATO "TEZZE" PER UN INSEDIAMENTO RESIDENZIALE IN AREA POSTA IN VIA TEZZE, LOC. CASELLE, IN ATTUAZIONE DELL' ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO n° 443 del 06.07.2018

PROPRIETA': Soc. IMMOBILIARE ALFA S.r.l.;
Sig.ri RUFFO GIANCARLO, RUFFO PATRIZIA,
TURRINI LUIGINA, CAILOTTO MIRCO;

Relazione tecnico - illustrativa

2	01/11/2021	Revisione	L.B. - G.R.	L.B.	L.B.
1	10/02/2020	Revisione	L.B. - G.R.	L.B.	L.B.
0		Prima Emissione			
Rev.	Data	Descrizione	Preparato	Verificato	Approvato

Indice

- 1 - **INTRODUZIONE**
 - 1.1 Premessa
 - 1.2 L'Accordo Pubblico-Privato n. 443 del 06.07.2018
- 2 - **NORMATIVA URBANISTICA**
 - 2.1 La scheda Progettuale
- 3 - **DATI CATASTALI E SUPERFICIE TERRITORIALE**
- 4 - **CONTENUTI DELL'ACCORDO**
 - 4.1 Standard Urbanistici
 - 4.2 L'insediamento residenziale
- 5 - **II PUA "TEZZE"**
 - 5.1 Descrizione Urbanistica Generale
 - 5.2 Il nuovo insediamento residenziale
 - 5.3 Lo sviluppo del progetto
 - 5.4 Le opere di urbanizzazione
 - 5.5 Le reti tecnologiche
- 6 - **DIMOSTRAZIONE DI RISPONDEZZA DEL PIANO AL PQAMA**
 - 6.1 Normativa
 - 6.2 Rispondenza delle opere previste alle prescrizioni del PQAMA
- 7 - **STANDARD URBANISTICI E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE**
 - 7.1 Dimensionamento delle aree a standards e per il Csa
 - 7.2 Monetizzazione e determinazione oneri di urbanizzazione primari
- 8 - **CONSIDERAZIONI CIRCA GLI ACCORDI CONVENZIONALI**
- 9 - **CONSIDERAZIONI FINALI**

1 – INTRODUZIONE

1.1- Premessa

Il Comune di Sommacampagna, con deliberazione del Consiglio Comunale D.C.C. n.33 del 25.03.2019, regolarmente esecutiva, ha approvato la Variante n. 2 al Piano degli Interventi e contestualmente gli accordi tra soggetti pubblici e privati, tra i quali “ l’Accordo n. 3 – Comune – Immobiliare Alfa – Ruffo – Turrini – Autoparking Caselle – Tortella “ del 06.07.2018 – Registro Scritture Private n.443 (Manifestazione di Interesse prot. 25691 del 20.11.2017 nella quale sono confluite le Manifestazioni di Interesse prot. n. 5422 del 07.04.2015 e prot. n. 5409 del 07.04.2015).

1.2 - L’Accordo Pubblico – Privato n. 443 del 06.07.2018

L’Accordo Pubblico-Privato sopra richiamato è complesso e prevede in sintesi una modifica al Piano degli Interventi che coinvolge due ambiti territoriali della frazione di Caselle, uno posto in via Villa - via Tezze (di proprietà Ruffo – Turrini - Alfa Immobiliare) ed uno posto in via dell’Artigianato (di proprietà Tortella – Autoparking Caselle- Alfa Immobiliare – Ruffo - Turrini) con le seguenti trasformazioni:

- 1) La modifica della destinazione Urbanistica da agricola a produttiva di un’area sita in via dell’Artigianato nella quale realizzare un nuovo insediamento produttivo in parte artigianale - industriale ed in parte commerciale, con trasferimento alla stessa area della capacità edificatoria commerciale e direzionale dell’ area posta tra via Villa e via Tezze
- 2) La modifica della destinazione urbanistica in produttiva (area per la sosta attrezzata di veicoli) di due aree attigue a questa, poste in via dell’Artigianato, rispettivamente un’area agricola e un’area attualmente inserita in zona di completamento edilizio produttivo D1/c
- 3) La previsione di un nuovo insediamento residenziale in fregio a via Tezze, con la prescrizione di interventi sulla viabilità stradale e l’assegnazione di aree a standard urbanistico meglio specificata nel seguito.

Le suddette trasformazioni urbanistiche vengono rese possibili dal versamento dai proponenti al Comune di un Contributo di Sostenibilità Ambientale (CSA) , in parte monetizzato ed in parte assolto con cessione al Comune di un’area nell’ambito di via Villa - via Tezze per la realizzazione di un parco urbano, mentre l’edificazione viene subordinata all’approvazione di Piani Urbanistici di Attuazione, rispettivamente uno per l’ambito Via Tezze – via Villa, ed uno per l’ambito di via dell’Artigianato.

Il presente Piano Urbanistico viene proposto in attuazione dell’Accordo sopra richiamato, relativamente all’ambito Via Tezze – Via Villa nella Frazione Caselle. Esso prevede, in particolare, l’urbanizzazione dei terreni prospicienti via Tezze per la realizzazione di un insediamento residenziale. Nello sviluppo del progetto e a seguito dei contatti avuti con l’Ufficio Tecnico LL.PP. Comunale e con gli Enti erogatori dei servizi, si sono rese necessarie alcune piccole modifiche rispetto a quanto previsto dall’Accordo citato, come meglio specificato nel seguito, ma sempre nel rispetto sostanziale dei termini dell’Accordo, che cita testualmente, al punto 2) “ Si dà atto che l’entità e l’organizzazione finale di aree ed opere sarà precisata in sede di progettazione ed approvazione del predetto P.U.A.).

NORMATIVA URBANISTICA

2.1 - La scheda progettuale

L'accordo Pubblico-Privato sopra richiamato è stato recepito nella Variante n. 2 al Piano degli Interventi 2018 attraverso l' allegata Scheda Progettuale - B n. 13.1, che viene di seguito riportata:

COMUNE DI SOMMACAMPAGNA (VR)

PI - 2018

SCHEDA PROGETTUALE - B

n. 13.1

INQUADRAMENTO
<i>DESCRIZIONE</i>
Area a Caselle incrocio tra via Tezze e via Villa.
<i>OBIETTIVO</i>
Miglioramento della qualità urbana dell'area con la creazione di una zona filtro tra l'abitato di Caselle e l'Autostrada nella zona del cavalcavia.
PROPOSTA PROGETTUALE
<i>ZONIZZAZIONE DI PI.</i>
ZTO: C; ZTO: SP6 a servizio dell'Ambito C; ZTO: SP7.
<i>MODALITA' D'INTERVENTO</i>
Per l'attuazione della zona residenziale C e dei relativi standard, l'intervento sarà con PUA, in attuazione accordo ai sensi dell'art. 6 LR 11/2004, del 20/11/2017, prot n 0025691. Per l'attuazione della zona SP7 è previsto IED.
<i>DESTINAZIONE D'USO</i>
Vedi norme di zona, nel rispetto dell'accordo sottoscritto.
<i>PARAMETRI EDIFICATORI</i>
Con riferimento all'accordo si prevede: <ul style="list-style-type: none"> - volume residenziale realizzabile all'interno della ZTO C individuata = mc 12.600 di volume urbanistico e superfici come da accordo; - per le altre zone SP6 ed SP7 si applicheranno i parametri edificatori delle rispettive ZTO.
<i>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</i>
Si dovrà dare attuazione alla proposta di accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 presentato il 20/11/2017, prot n 0025691, che interesserà l'area individuata. Nell'ambito classificato SP7 - Zone a standard ecologico-ambientale si realizzerà un bosco di pianura quale opera di mitigazione ambientale e barriera nei confronti dell'autostrada. La realizzazione di tale area dovrà seguire le indicazioni di cui al PQAMA per le barriere verdi nel rispetto della normativa ENAC. <u>Il contributo di sostenibilità dovuto è quello previsto nell'accordo sottoscritto in data 05.07.2018.</u>

La scheda individua tre zone; una Z.T.O. **C** che corrisponde alla nuova area residenziale edificabile, una Z.T.O. **SP6**, nella quale vengono concentrate le aree a standard primari a servizio dell'Ambito "C" e una Z.T.O. **SP7**, che comprende l'area di cessione per la realizzazione del parco urbano, che potrà essere realizzato con Intervento Edilizio Diretto

3 – DATI CATASTALI E SUPERFICIE TERRITORIALE

L'area interessata dalla trasformazione urbanistica, è così individuata ed intestata al N.C.T. del comune di Sommacampagna (vedi Tav.1):

<i>Proprietà</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sup. Catastale [mq]</i>	<i>Tot. Sup. Catastale [mq]</i>	<i>Sup. Reale [mq]</i>
Immobiliare Alfa S.r.l.	17	1262	23.267	23.267	23.150
Ruffo - Turrini	17	209	761	27.839	27.956
	17	1064	2.451		
	17	1066	24.627		
				51.106	51.106

La superficie catastale è stato verificato corrispondere complessivamente alla superficie reale. Pertanto la superficie territoriale è pari a 51.106 mq

4– CONTENUTI DELL'ACCORDO

4.1 Standard Urbanistici

L'accordo prevede un insediamento residenziale per un volume "urbanistico" di complessivi 12.600 mc., che implica un numero di abitanti equivalenti, ai fini del calcolo delle superfici a standard urbanistico, pari a 84 sulla base della seguente formula:

$$12.600 \text{ mc} / 150 \text{ ab./mc} = 84 \text{ ab.}$$

In base alla L.R. 11/04 le aree a standard urbanistico dovute ammontano a 30 mq/ab. pertanto

$$84 \text{ ab} \times 30 \text{ mq/ab} = 2.520 \text{ mq di aree dovute a standard urbanistico complessivo}$$

Nell'Accordo viene riportata la seguente ripartizione indicativa delle superfici, derivante da un calcolo approssimato sulla base di uno schema progettuale di massima:

Superficie massima del nuovo insediamento residenziale			7.670 mq
Area minima di cessione destinata alla mitigazione ambientale (parco urbano) quale contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa)			41.036 mq
Superficie minima per l'ampliamento della carreggiata stradale di via Tezze (aree a standard primari, non riducibili)	300 mq	1800 mq	2.520 mq
Spazi di parcheggio ed aree di manovra ed accesso ai lotti (aree a standard primari, non riducibili)	1.000 mq		
Pista ciclopedonale (aree a standard primari, non riducibili)	500 mq		
Area verde a scomputo delle aree a standard urbanistico secondario da accorpate al parco urbano	720 mq		
			51.226 mq
			> 51.106mq

La somma delle aree così ripartite risulta superiore alla Superficie Territoriale (St) dell'intervento, pertanto già inizialmente risulta evidente che si renderà necessario operare una riduzione della superficie a standard secondario, con conseguente monetizzazione, come previsto dalle Norme Tecniche Operative del P.I. 2018

4.2 - L'insediamento residenziale

L'Accordo stabilisce per l'insediamento residenziale i seguenti parametri

Superficie insediamento residenziale	7670 mq
Volume urbanistico massimo realizzabile	12.600 mc
Superficie utile	4.200 mq
Superficie accessoria	2.394 mq

Si evidenzia che l'introduzione dei limiti relativi alle superfici utili ed accessorie derivano dalla quantificazione del valore immobiliare della futura edificazione sulla base della quale è stato calcolato il Contributo di Sostenibilità Ambientale a carico dei Proponenti.

5 - Il P.U.A. "Tezze"

5.1 - Descrizione urbanistica generale

Il piano ricalca lo schema della scheda progettuale e propone un insediamento residenziale sul fronte di via Tezze, costituito da 8 lotti in linea con accessi diretti dalla strada. Tra i lotti e l'attuale strada vengono realizzate opere che consistono nell'ampliamento della sede viabile e nella realizzazione di un parcheggio con stalli a pettine sul fronte stradale e di un percorso ciclopedonale a ridosso dell'area edificabile. A sud di questa, tra l'autostrada e via Villa è posizionata l'ampia area di cessione per la realizzazione di un parco urbano a cura del Comune di Sommacampagna, mentre lungo via Villa e a ridosso della rotonda tra via Villa e via Tezze, le superfici di cessione a verde per standard secondari

In sintesi la ripartizione della superficie territoriale è la seguente:

Superficie del nuovo insediamento residenziale		7.670 mq
Area di cessione destinata alla mitigazione ambientale (parco urbano) quale contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa) (SP7)		41.036 mq
Superficie per l'ampliamento della carreggiata stradale di via Tezze (aree a standard primari, non riducibili)	300 mq	1.952 mq
Spazi di parcheggio ed aree di manovra ed accesso ai lotti (SP6) (aree a standard primari, non riducibili)	1.103 mq	
Pista ciclopedonale (aree a standard primari, non riducibili)	549 mq	
Area verde a scomputo delle aree a standard urbanistico secondario da accorparsi al parco urbano		437 mq
Area a verde per aiuola		11 mq
		51.106 mq

5.2 - Il nuovo insediamento residenziale

Il PUA individua la superficie fondiaria e la suddivisione dei lotti, nonché le assegnazioni degli stessi lotti ai diversi Soggetti Operatori in base ad accordi privati. Indica, inoltre, per ciascun lotto, i parametri urbanistici ed edilizi nel rispetto dei limiti complessivi definiti in sede di Accordo Pubblico – Privato e delle Norme Urbanistiche vigenti. (vedi Tav. 3)

ZTO	Proprietà	N. Lotto	Sup. reale lotto [mq]	Volume Urbanistico [mc]	Sup. Utile [mq]	Sup. Accessoria [mq]
C	Turrini - Ruffo	1	895	1.300	433	247
C	Turrini - Ruffo	2	990	1.600	533	304
C	Turrini - Ruffo	3	990	1.600	533	304
C	Turrini - Ruffo	4	960	1.500	500	285
C	Alfa Immobiliare S.r.l.	5	790	920	307	175
C	Alfa Immobiliare S.r.l.	6	959	1.650	550	313
C	Alfa Immobiliare S.r.l.	7	959	1.650	550	313
C	Alfa Immobiliare S.r.l.	8	1.127	2.380	794	453
			7.670	12.600	4.200	2.394

Si ribadisce che l'introduzione dei limiti relativi alle Superfici Utili ed alle Superfici Accessorie derivano dalla quantificazione del valore immobiliare della futura edificazione sulla base della quale è stato calcolato il Contributo di Sostenibilità Ambientale a carico dei Proponenti . Tali grandezze costituiscono valori di riferimento, come meglio precisato nelle Norme di Attuazione del P.U.A.

5.3 - Lo sviluppo del progetto

In fase di redazione degli elaborati di progetto allegati alla presente si è provveduto ad effettuare una serie di verifiche e di sopralluoghi sul posto allo scopo di approfondire e verificare tutti gli aspetti di carattere tecnico e urbanistico inerenti l'intervento, al fine di acquisire indicazioni di carattere tecnico-operativo che sono state poi riportate negli elaborati progettuali.

In particolare sono stati avviati contatti e sono stati coinvolti per le verifiche e sopralluoghi anche in sito le seguenti strutture tecniche:

- o Ufficio Tecnico LL.PP. del Comune di Sommacampagna;
- o Ufficio Tecnico Acque Veronesi;
- o Ufficio Tecnico Enel – Bussolengo/Villafranca;
- o Telecom Italia – Focal Point lottizzazioni Nord- Est;
- o Ufficio Tecnico Rete morenica;

La progettazione rispetta, nel suo insieme, quanto stabilito nell'Accordo e nella documentazione grafica allegata.

Tuttavia si sono resi necessari , nel corso dello sviluppo della progettazione di dettaglio delle infrastrutture e della viabilità, alcune modifiche ed adeguamenti a seguito degli approfondimenti, degli elementi emersi e delle soluzioni concordate con gli Uffici coinvolti.

5.4 - Le opere di urbanizzazione

Il Piano Urbanistico Attuativo, in osservanza a quanto previsto nell'Accordo sottoscritto, prevede la realizzazione delle seguenti opere di urbanizzazione:

- a) Realizzazione di tutti i sottoservizi tecnologici ed infrastrutture necessarie e funzionali per la certificazioni di agibilità degli edifici che verranno costruiti, quali fognatura, acquedotto, elettricità, telefonia, gasdotto che allacciandosi alle reti già esistenti sulla Via Tezze, serviranno i lotti edificabili, come meglio descritto al capitolo 5

- b) L'ampliamento dell'attuale carreggiata stradale di Via Tezze al fine di portarla dagli attuali m 5,50 circa a m 7.50 di larghezza (misura comprensiva della sede stradale e dell'area adibita a banchina di accesso ed uscita dai nuovi parcheggi).
Ciò verrà realizzato pavimentando l'attuale banchina larga mediamente cm. 50 posta tra la carreggiata ed il confine stradale, portando la sede viabile a m 6.00 di larghezza e realizzando un ampliamento della sede stradale, su tutto il fronte di proprietà dei proponenti, per una larghezza media di m 1.50, per rendere più sicuri ed agevoli gli accessi e le uscite dagli stalli di parcheggio
Non sarà possibile completare tale ampliamento fino all'incrocio (rotonda) con via Villa per la presenza di marciapiedi esistenti (dove comunque è garantita una larghezza della carreggiata stradale pari a circa mt. 6,50) ed in corrispondenza del confine ovest dell'area di PUA dove le case esistenti e le relative aree di proprietà privata vincolano la larghezza della carreggiata a circa m 5.50 (pari alla larghezza di Via Tezze nel suo prosieguo).
La superficie complessiva utilizzata per l'ampliamento misura mq 300 .

- c) Spazi di parcheggio pubblico lungo via Tezze ed aree accessorie di manovra, nonché spazi pubblici per accesso carraio ai nuovi lotti.
Le superfici a parcheggio sono posizionate sul lato sud di Via Tezze per quasi tutta la lunghezza dell'ambito di intervento, sul fronte dei lotti residenziali, con disposizione a pettine .
I singoli stalli avranno dimensioni pari a mt. 2,50 x 5,00 e saranno disposti in modo tale da soddisfare le necessità di parcheggio dei futuri edifici, nonché dell'edificato esistente posto sul lato nord della stessa Via Tezze, privo di aree a parcheggio.
E' prevista anche la realizzazione di due posti auto per disabili di adeguate dimensioni, in quanto tutta la zona attualmente ne è completamente priva.
Secondo le disposizioni dell'art.12) del PQAMA, gli stalli verranno realizzati con elementi grigliati in cls, riempiti con ghiaietta lavata e frantumata e posati su sottofondo stabilizzato delimitati da cordonature con elementi pieni di cemento di contenimento. In corrispondenza degli accessi carrai ai lotti e degli spazi di manovra saranno invece realizzate aree asfaltate. Tutta l'area verrà dotata di segnaletica orizzontale e verticale. La superficie complessiva utilizzata è pari a mq 1.103, superiore a quella minima prevista, pari a mq 1.000
Come indicato dall'Ufficio tecnico LL.PP e dal comando di Polizia Municipale, in corrispondenza della rotatoria posta all'inizio di Via Tezze verranno modificati gli attuali stalli longitudinali con altri messi a pettine (come quelli previsti lungo la via), ad adeguata distanza dall'incrocio; in questo ambito verrà infatti realizzata una piccola aiuola per la messa a dimora di un albero.

- d) Le alberature: ogni 3 posti auto verrà messo a dimora un albero di 2° grandezza, con griglia metallica in ghisa di protezione a filo pavimentazione. Per l'irrigazione verrà predisposta la posa di una tubazione in PEHD con elementi gocciolanti in corrispondenza delle alberature per la successiva alimentazione a cura del Comune. Altri 4 alberi verranno messi a dimora lungo via Villa, in adiacenza a quello già esistente, al fine di creare una barriera verde verso l'incrocio. In totale il numero degli alberi messi a dimora è tale da soddisfare le indicazioni date dal PQAMA. (1 albero ogni 3 posti auto).
- e) La realizzazione di un tratto di pista ciclo-pedonale bidirezionale, di larghezza complessiva pari a m 2,50 che, partendo in corrispondenza di Via Brolo delle Tezze, andrà ad allacciarsi a quella esistente, che attualmente si ferma in corrispondenza della rotonda posta all'inizio di Via Tezze
La pista sarà parallela al confine dei lotti edificabili; rispetto al piano di parcheggio sarà più alta di circa 15 cm e delimitata da un cordolo in cemento; avrà una finitura superiore in asfalto come il marciapiede esistente sull'altro lato della via, come concordato con l'Ufficio Tecnico LL.PP. I raccordi tra la stessa ed il piano stradale, avranno pendenza pari al 5% come da L.R. 1428 del 06/09/2011.
Su richiesta dello stesso Ufficio la ciclo-pedonale viene modificata nella parte terminale verso Via Villa, creando un raccordo di quota in modo tale che all'attraversamento pedonale di via Tezze la pista sia alla stessa quota del piano stradale, come lo è già anche il marciapiede di via Villa, agevolando lo stazionamento in corrispondenza dell'incrocio e in modo tale che gli utenti possano attraversare, una volta arrivati qui, sia Via Tezze che Via Villa, collegandosi così ai marciapiedi esistenti che conducono verso il centro del paese.
La superficie complessiva utilizzata è pari a mq 549, quindi superiore alla minima prevista, pari a mq. 500

5.5 – Le reti tecnologiche

5.5.1- Rete Acque nere

In Via Tezze è presente una condotta fognaria già ampiamente dimensionata ed atta a sopportare l'ulteriore carico dovuto alla nuova zona residenziale: a seguito di sopralluogo effettuato con Acque Veronesi è stata data l'indicazione di collegare direttamente ogni singolo lotto ai pozzetti di ispezione esistenti posti lungo l'asse fognario. Ogni lotto avrà un suo collegamento alla condotta pubblica. Ciascun lotto sarà dotato di pozzetto di ispezione con sifone tipo "Firenze" prima del collegamento alla rete pubblica.

5.5.2 Rete Acque meteoriche

In Via Tezze è presente una dorsale che raccoglie le stesse. L'intervento urbanistico comporta la realizzazione di nuova superficie non drenante pari a mq. 1370 circa (la superficie degli stalli per il parcheggio, per mq. 580 circa, verrà realizzata con elementi drenanti). Non volendo caricare ulteriormente la rete esistente, si provvederà ad eseguire un nuovo impianto di captazione e smaltimento delle acque.

E' prevista pertanto la posa, nella nuova area pavimentata lungo la via Tezze, di nuove caditoie stradali che, come da indicazioni impartite dall'Ufficio LL.PP., convoglieranno le acque piovane in n° 5 pozzi d'ispezione e sedimentazione a tenuta, interrati sotto i nuovi parcheggi, ciascuno di diametro mt 1.20 e profondità mt. 2.00 complessiva. Tali pozzi verranno collegati tra loro da un tubo fessurato con funzione drenante, disposto su tutto il fronte dell'ambito di intervento e sull'allineamento delle nuove alberature, così da garantire alle stesse un apporto irriguo durante

la dispersione. Sempre su richiesta dell'Ufficio LL.PP, la linea drenante sarà collegata anche a due tubazioni che in caso di portata eccezionale consentiranno di convogliare parte delle acque meteoriche rispettivamente da un lato nella retrostante area verde per tracimazione di un pozzo di raccolta di diametro pari mt 1.50 e profondità mt. 2.00, dotato di griglia superiore in metallo e, dall'altro, tramite un "troppo pieno", nella condotta comunale di via Tezze. Tale sistema di smaltimento è stato dimensionato nel rispetto delle vigenti normative in materia di invarianza idraulica secondo quanto riportato nella relazione allegata al PUA.

Lo smaltimento delle acque piovane all'interno dei lotti avverrà nei di lotti stessi, come indicato nella relazione di compatibilità idraulica.

Per quanto riguarda la nota del Consorzio di Bonifica Veronese, in merito all'interferenza con la rete di irrigazione strutturata presente nell'area, si segnala che il canale a cui si riferisce il Consorzio ed identificato come "canale irriguo terziario 5/180", insiste sul terreno che sarà ceduto al comune con destinazione a parco urbano e quindi al di fuori dell'ambito residenziale e che tale manufatto sarà oggetto di intervento di cui alla determina LL.PP. n° 351 del 11.06.2020, mentre per quanto riguarda il canale identificato come "terziario 20/150" (posto in adiacenza alla rampa che da Via Villa conduce sul cavalcavia) si segnala che lo stesso risulta essere al di fuori dall'ambito di intervento.

5.5.3 – Rete Idrica e Antincendio

In Via Tezze è già presente una rete con portata tale da sopportare l'ulteriore carico dovuto alla nuova zona residenziale: a seguito del sopralluogo effettuato con i tecnici di Acque Veronesi è stata data l'indicazione di allacciare direttamente all'acquedotto pubblico ogni singolo lotto con tubazioni in PE/AD così come previsto dagli elaborati grafici di progetto. Tali opere non vengono considerate come nuove opere di urbanizzazione, ma come normali allacciamenti sulla rete esistente. E' prevista anche l'installazione di 2 idranti a colonnina di superficie, a servizio del nuovo insediamento.

5.5.4 – Rete Gas

In Via Tezze è presente la rete del gas metano, di portata idonea a sostenere le forniture alla nuova area residenziale. Rete Morenica, gestore della rete gas effettuerà direttamente gli allacciamenti ai singoli lotti mediante derivazioni dalla dorsale principale esistente fino al confine di proprietà, previo pagamento delle opere da parte della ditta lottizzante. Tali opere, considerate come stacchi per normali allacciamenti effettuati dall'Ente erogatore, non sono soggette a collaudo finale. Per questo motivo sulla Tav. 11 - rete gas viene indicato solamente lo schema di massima delle rete e non vengono riportati i dettagli ed i particolari costruttivi in quanto opere realizzate direttamente dall'Ente erogatore, come documentato dal parere emesso in data 22.07.2020 prot. 213/2020.

5.5.5 – Rete Elettrica

La zona attualmente è elettrificata, essendo presente nelle aree contermini un edificio diffuso. Lungo Via Tezze sono presenti due pali ed un armadio stradale di sezionamento, posizionati sul lato dell'area di intervento: essi provvedono ad alimentare, con attraversamenti aerei della strada, diversi edifici, anche non prospicienti Via Tezze

In seguito al sopralluogo effettuato con il tecnico ENEL, è emersa l'impossibilità che detti pali siano eliminati in quanto molti edifici, alimentati da cavi che passano da uno all'altro in modalità aerea, sono collegati a detti pali: la stessa ENEL non può interrare le linee in quanto andrebbe a creare delle servitù su proprietà private. Appare altrettanto evidente che nemmeno i proponenti il PUA hanno la possibilità di intervenire.

E' pero' possibile spostare sull'altro lato della via Tezze i due pali, posizionandoli sul marciapiede a ridosso dei confini in posizione tale da non intralciare il transito dei pedoni (esistono già i pali della pubblica illuminazione), così come rappresentato graficamente sulla tav. 8. Detta soluzione è stata condivisa ed approvata sia da parte dell'Ente gestore della rete, sia dall'Ufficio LL.PP. del Comune.

Con l'occasione verrà anche posata una colonnina stradale di sezionamento per permettere in futuro ulteriori allacciamenti senza necessità di dover intervenire sulla strada.

E' inoltre emersa la necessità, su espressa indicazione dell'Ente, di realizzare una nuova cabina al fine di garantire alle future edificazioni adeguate potenze nonché poter garantire anche agli edifici esistenti, qualora ne avessero la necessità, di potenziare le proprie forniture, anche in previsione di un uso sempre maggiore di impianti alimentati da energia elettrica.

E' stata individuata, in sede di sopralluogo effettuato con il tecnico ENEL ed il responsabile dell'Ufficio LL.PP. una posizione per tutti soddisfacente: detta area è posta all'innesto di Via Brolo delle Tezze con via Tezze, dove attualmente esiste un'area verde di proprietà comunale.

L'area, una porzione di circa 55 mq, sarà messa a disposizione dal Comune e ceduta ad ENEL per la realizzazione della nuova cabina di trasformazione che sarà a servizio sia delle nuove costruzioni sia all'edificio esistente in quanto potrà garantire maggiori forniture agli edifici edificati posti in zona ed a quelli di futura costruzione all'interno della lottizzazione già esistente ma non completata di Via Brolo delle Tezze.

La cabina avrà caratteristiche e dimensioni previste dall'ente secondo gli standard e le prescrizioni vigenti in materia; i due pali per linee aeree verranno invece spostati e posizionati sul lato opposto di Via Tezze, dove esiste già il marciapiede con i pali dell'illuminazione stradale, come indicato sugli elaborati.

Dalla cabina partiranno i cavidotti interrati per i nuovi allacciamenti in bassa tensione, con attraversamento di Via Tezze e distribuzione sotto la ciclabile : in aderenza alle recinzioni verranno installate 3 cassette stradali di sezionamento dalle quali verranno serviti i nuovi lotti .

La rete dei cavidotti interrati, nei diametri opportuni indicati dall'Ente, sarà completata da pozzetti di ispezione e di derivazione , come riportato negli elaborati di progetto.

5.5.6 – Rete Telecomunicazioni

La rete di distribuzione dei servizi di telecomunicazione e traffico dati, sarà realizzata con una linea principale costituita da due cavidotti interrati in corrugato collegati alla rete interrata esistente da un pozzetto presente in Via Tezze; lungo la linea verranno realizzati 4 pozzetti di derivazione, delle dimensioni stabilite dall'ente erogatore del servizio e posti in corrispondenza dei lotti; dai pozzetti partiranno 2 tubi corrugati per ogni lotto per i futuri allacciamenti. La progettazione ed il dimensionamento della rete ha seguito le indicazioni fornite dall'ente gestore della rete.

5.5.7 – Rete illuminazione pubblica

In Via Tezze esiste già un impianto di pubblica illuminazione, peraltro da poco rinnovato con la sostituzione dei corpi illuminanti con nuovi corpi dotati di tecnologia led per un minor consumo.

Sulla base di un confronto con l'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici è emerso che non potendo adeguare lo stesso impianto alla normativa per l'illuminazione dei nuovi spazi pubblici, verrà realizzato un nuovo impianto di illuminazione con la posa dei pali e corpi illuminanti sulla pista ciclo-pedonale a ridosso delle recinzioni, sulla base delle indicazioni concordate con l'Ufficio Tecnico Lavori Pubblici e condivise con il progettista incaricato. I pali di illuminazione saranno collegati con cavidotti interrati alla linea esistente che arriva in corrispondenza della rotatoria dove è presente un palo di illuminazione. Il nuovo impianto sarà conforme alla L.R. 17/09 e

rispetterà le disposizioni previste dall'art. 12 punto 6 del PQAMA comunale così come da dichiarazione redatta dal progettista dell'impianto ed allegata.

6 – DIMOSTRAZIONE DI RISPONDEZZA DEL PIANO AL PQAMA

6.1 - Normativa

A seguito dell'approvazione della Variante 2 al Piano degli Interventi è stato anche approvato un documento, che ne è parte integrante, denominato "Prontuario per la Qualità Architettonica e la Mitigazione Ambientale" (PQAMA) con il quale vengono dati indirizzi generali ed integra le disposizione delle Norme Tecniche Operative e del Regolamento Edilizio da applicare a tutte le trasformazioni da apportare su tutto il territorio comunale, siano esse rivolte al costruito che ai nuovi interventi oggetto di progettazione.

6.2 - Rispondenza delle opere previste alle prescrizioni del PQAMA

Il PUA in esame, che a seguito delle verifiche e degli accertamenti istruttori svolti da parte dell'Ufficio Tecnico è risultato conforme ed in linea con le previsioni generali della pianificazione urbanistica vigente, è relativo ad un insediamento residenziale in una zona del territorio comunale posta nella frazione di Caselle; In questa porzione di territorio non vi sono siti di particolare interesse storico-culturale nè zone di tutela dal punto di vista ambientale naturale.

La zona interessata dal PUA è delimitata a nord da Via Tezze che, sul lato opposto, è già totalmente edificata con edifici privi di valore storico edificati negli anni 60/70, mentre a sud è delimitata dall'autostrada BS VR PD. Allo stato attuale l'area non presenta alcuna coltivazione nè elementi di tipo naturalistico - ambientale quali filari alberati o corsi d'acqua: è stata realizzata una parte del previsto "bosco di pianura", anticipazione dell'assetto finale dell'area, con la piantumazione di una fascia di terreno realizzata lungo il confine con l'autostrada. Il bosco potrà essere completato non appena il presente PUA sarà approvato e si potrà dar corso alla cessione dell'area al Comune.

Gli interventi previsti da parte dei Proponenti consistono in opere di potenziamento ed allargamento della Via Tezze (solamente per la parte fronteggiante l'ambito di intervento) con la creazione di nuovi parcheggi, area di accesso ai lotti ed una nuova pista ciclo-pedonale.

Dette opere, di urbanizzazione primaria, saranno realizzate nel rispetto dell'art. 12, punto 3 (progetto della mobilità e della sosta), punto 5 (progetto della permeabilità dei suoli) e punto 6 (progetto dell'illuminazione pubblica), del sopracitato PQAMA in quanto rientranti nella tipologia di strade, parcheggi e percorsi ciclabili e pedonali ed illuminazione pubblica.

In particolare, come riportato anche negli elaborati di progetto:

- Per la pavimentazione delle aree adibite a stalli per parcheggio dei veicoli, si provvederà a utilizzare elementi drenanti in cls, riempiti con ghiaietta lavata su sottofondo stabilizzato, onde ridurre per quanto possibile le superfici impermeabili.
Lungo la fila degli stalli a parcheggio si provvederà alla messa a dimora di alberi di 2° grandezza in numero adeguato, installando alla base delle stesse piante una "griglia salva alberi" delle misure di cm. 100 x 100.
- la pista ciclo-pedonale avrà una larghezza di mt. 2,50 e come da indicazioni avute dall'ufficio LL.PP. verrà realizzata con tappeto bituminoso su sottofondo costituito da massetto in cls.
- per lo smaltimento delle acque piovane delle superfici impermeabili, è prevista la creazione di una rete autonoma per la captazione e dispersione delle acque meteoriche attraverso pozzi e tubazioni drenanti, facendo riferimento a quanto previsto nella relazione già agli atti, inerente la verifica dell'invarianza idraulica. Nell'area non sono presenti fossi o scoli per il deflusso e smaltimento delle acque piovane.

- L'impianto della pubblica illuminazione sarà realizzato sulla base delle indicazioni dell'ufficio LL.PP. nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 12 punto 6 del PQAMA.

7 – STANDARD URBANISTICI E CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' AMBIENTALE

7.1 - Dimensionamento delle aree per standards e per il Csa

Aree di cessione	da Accordo [mq]	di P.U.A. [mq]	Differenza
Area di cessione destinata alla mitigazione ambientale (parco urbano) quale Contributo di Sostenibilità Ambientale (Csa)	41.036	41.036	0
Superficie per l'ampliamento della carreggiata stradale di via Tezze (aree a standard primari, non riducibili)	300	300	
Spazi di parcheggio ed aree di manovra ed accesso ai lotti (SP6) (aree a standard primari, non riducibili)	1.000	1.103	+152
Pista ciclopedonale (aree a standard primari, non riducibili)	500	549	
Area verde a scomputo delle aree a standard urbanistico secondario da accorpate al parco urbano	720	437	- 283
Area verde per creazione aiuola non accorpata al parco urbano	0,00	11	+ 11
TOTALE	43.556	43.436	- 120

Si precisa che l'Accordo prevede che le aree a verde (parco urbano e area a standard urbanistico secondario) vengano cedute nello stato di fatto senza l'esecuzione di opere di piantumazione e mitigazione ambientale.

In particolare la soluzione di progetto prevede che:

- la porzione di area, a scomputo delle aree a standard secondario, viene frazionata (per le modifiche concordate con l'Ufficio LL.PP.) dal passaggio del percorso ciclopedonale e ridotta a complessivi 437 mq (superficie che comunque soddisfa il minimo previsto per legge, pari a 5mq/ab -> 5.00 x 84 = mq. 420); rispetto alla dotazione di 720 mq prevista dalla normativa si avrà pertanto una superficie mancante di **mq. 283** che dovrà essere monetizzata;
- le aree a standard primario, che sono pari a mq. 1952, risultano aumentate di **mq 152** rispetto alla dotazione di mq. 1800 prevista in sede di Accordo;
- la realizzazione di una nuova aiuola verde con un utilizzo di ulteriori **mq. 11** di superficie; dette maggiori superfici, per totali **mq. 163**, non potranno andare a parziale compensazione della quota a verde mancante

Complessivamente le superfici a standard risultano inferiori di **mq 120** a quanto previsto nell'Accordo Pubblico Privato, ma la quota da monetizzare sarà pari a **mq. 283**. Per tale quota si procederà alla monetizzazione, come previsto dalle Norme Tecniche Operative del P.I. 2018

7.2 - Monetizzazione e determinazioni oneri urbanizzazione a scomputo

Come documentato in sede di istruttoria tecnica, la quota di area a standard da monetizzare sarà pari a mq. 283; dovendo valutare il suo valore, visto che si tratta di terreno privo di edificabilità, può essere considerato congruo adottare un valore pari al 30% del valore dell'area base che è indicato in €/mq. 310

Pertanto si avrà che l'importo di monetizzazione da corrispondere sarà pari ad €. 26.319,00 così come di seguito dettagliato:

$$\text{€/mq. } 310,00 \times 30\% = \text{€/mq. } 93 \times \text{mq. } 283 = \text{€ } 26.319,00$$

Per quanto riguarda la quantificazione della quota di oneri di urbanizzazione primari e secondari risultanti dai valori attualmente vigenti ed applicati dal Comune, da portare a scomputo in base al valore delle opere di urbanizzazione calcolate come da computo metrico estimativo allegato si determinano i seguenti conteggi:

	da Accordo [mq]	H. lorda	Volume [mc.]	Oneri Primari (mc)	Importo
Superficie UTILE	4.200	3,20	13.440,00	€ 8,02	€ 107.788,80
Superficie ACCESSORIA	2.394 x 0.60	3.00	4.309,20	€ 8.02	€ 34.559,78
	5.636,40		17.749,20	€ 8,02	€ 142.348,58

8-CONSIDERAZIONI CIRCA L'APPLICAZIONE DEGLI ACCORDI CONVENZIONALI - compensazione degli oneri di urbanizzazione

In relazione all'Accordo di Pianificazione Pubblico-Privato sottoscritto e considerata l'importanza dell'impegno economico necessario per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria strettamente necessarie per il completamento dell'intervento, i Proponenti richiedono che sia applicato quanto previsto della Legge Regionale 11-2004 che all'art. 31 – comma 11 così recita: **“Il valore delle aree e delle opere cedute o vincolate è scomputabile dal contributo di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard”**.

9 – CONSIDERAZIONI FINALI

L'intervento in oggetto, che verrà realizzato nell'ambito dell'accordo di pianificazione pubblico-privato sopra menzionato, contribuisce alla realizzazione di alcuni importanti obiettivi che sono indicati nel PAT di Sommacampagna. Opera nella direzione della risoluzione di un articolato e complesso programma che contribuisce a dare concrete risposte di carattere urbanistico a tematiche che da anni sono oggetto di confronto tra Pubblica Amministrazione e soggetti privati.

Le soluzioni individuate operano nell'ambito delle previsioni urbanistiche contenute nella vigente pianificazione territoriale con un concreto focus sugli interessi di carattere pubblico che l'amministrazione comunale ha ritenuto di perseguire, in sintonia con i programmi e gli obiettivi dell'Amministrazione.

Il Progettista

Ing. Lorenzo Beghelli)

