

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 10

Seduta del giorno 22 Gennaio 2014

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
CASALI AVV. STEFANO
CORSI P. I. ENRICO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG. RA ANNA
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
BENETTI SIG. ALBERTO
LELLA SIG. ANTONIO
GIORLO SIG. MARCO

ASSENTI

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
CASALI AVV. STEFANO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN ZAI SITO IN V. F. GIOIA
- VIA DELL'ESPERANTO, ATO 4 DENOMINATO "PUA SCHEDA NORMA 41/
B1- ATO 4" RICHIEDENTE: ELLE IMMOBILIARE SPA. ADOZIONE AI SENSI
DELL'ART. 20 DELLA L.R. N. 11/04

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona, è dotato di PAT, approvato con Deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007, e di Piano degli Interventi, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 91, del 23 dicembre 2011;
- in data 25-09-2013 P.G. 25837583, e successivo perfezionamento in data 16.12.2013 PG. 345813, la ditta Elle Immobiliare spa ha presentato la richiesta di approvazione di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) dell'ambito di trasformazione oggetto di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/04 sottoscritto in forma pubblica in data 19-09-2013, con atto del notaio Ilario Ripoli di Verona, Rep. 32373, Raccolta n. 7524;
- col citato Accordo di Pianificazione, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 276 del 04-09-2013, all'art. 4 le parti hanno convenuto che il Soggetto Attuatore si impegna a progettare ed attuare l'opera pubblica costituita da opere di viabilità ed infrastrutturali di interesse pubblico individuate nella tav. 6.0 "Tavola Programmatica" del P.I., di seguito indicate:
 - strada di accesso da via Vigasio comprensiva delle rampe in ingresso ed uscita;
 - riqualificazione 1^a traversa via Esperanto;
 - realizzazione nuova strada di collegamento tra la rotatoria e 1^a traversa Esperanto, su aree messe a disposizione da parte del Comune;
 - realizzazione dei sottoservizi a rete (impianto fognario, acqua e gas) tra v. F. Gioia e la nuova rotatoria;
 - realizzazione della rotatoria in accordo con il soggetto Attuatore dell'Accordo della scheda norma 36/B1; attuando così la previsione del PI che inserisce tali opere viabilistiche tra quelle indicate nella tav. 6.0 "Tavola Programmatica" del P.I.; Tali opere sono altresì oggetto dell'Accordo, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 11/2004, tra Comune di Verona e Soc. Autostrade BS-PD per la realizzazione del nuovo svincolo di Via Vigasio Nord/Sud;
- il presente PUA è presentato dagli aventi titolo con più del 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito in base all'imponibile catastale e che rappresentano più del 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo di cui all'art. 20 comma 6 della L.R. n. 11/2004.
- In data 25-11-2013 PG 322496, tramite raccomandata con ricevuta di ritorno, veniva dato avvio al procedimento di comunicazione ai sensi dell'art. 7 della L. n. 241/1990 e sue successive modifiche per quanto di interesse alla ditta dissenziente. La comunicazione è stata ricevuta dall'interessata in data 26.11.2013, giusta ricevuta in atti.
- Il mappale della ditta dissenziente è il 157 del foglio 366, parte di metri quadri 17.
- L'approvazione del Piano da parte della Giunta Comunale, comporterà la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di anni dieci, salvo diverse disposizioni di legge per la singola fattispecie, prorogabili dal Comune per un periodo non superiore a cinque anni.

- Il Pua è stato presentato in conformità dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004.
- In particolare il Parere Tecnico Istruttorio - allegato sub A - predisposto dal competente Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana evidenzia:
 - in data 05-11-2013 la Conferenza dei Servizi, convocata con nota del 17.10.2013, P.G. n. 283908, per l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti si è conclusa con esito favorevole di massima condizionato alle modifiche/integrazioni espresse in tale sede e riportate nel relativo verbale e negli allegati allo stesso;
 - in particolare il Consiglio di 5^a Circoscrizione ha espresso parere favorevole con osservazioni relative alla sicurezza viabilistica ed alla sicurezza del percorso ciclo-pedonale nella seduta del 04.11.2013;
 - in data 25-11-2013 con nota PG 323727 sono state inviate alla Ditta Attuatrice ed al Professionista incaricato le risultanze della Conferenza dei Servizi e la conseguente richiesta di integrazioni/modifiche, con sospensione dei termini;
 - l'integrazione è stata depositata con nota PG. 345813 del 16-12-2013;
 - in data 09-01-2014 la Conferenza dei Servizi conclusiva, convocata con nota del 20-12-2013, P.G. n. 351830 per l'esame degli interessi pubblici coinvolti, si è conclusa con esito favorevole.
- Il parere del Consiglio di 5^a Circoscrizione, richiesto con nota in data 20.12.2013 PG 351834, relativo alla verifica delle integrazioni/modifiche apportate al progetto a seguito dei pareri espressi nella conferenza tenutasi in data 05.11.2013 non è pervenuto nei termini. Pertanto ai sensi del Regolamento dei Consigli di circoscrizione, decorso inutilmente il termine assegnato, il parere si intende reso positivamente.
- L'assetto urbanistico proposto con il PUA è coerente con lo schema progettuale della scheda norma e i relativi contenuti dell'accordo stipulato in data 19.09.2013.
- La proposta di progetto prevede uno standard a parcheggio pubblico P2 di mq. 13.224 inferiore di mq. 776 al dovuto. In conformità ai contenuti dell'art.14/c.6 delle NTO del PI, è ammessa la possibilità di riconoscimento da parte del Comune di un carico urbanistico inferiore in funzione dell'uso effettivo impresso all'immobile oggetto di autorizzazione, con l'obbligo da parte del privato a non utilizzare l'immobile secondo usi che aggravino il carico urbanistico ridotto autorizzato o ad adeguare lo stesso con una dotazione differenziale di parcheggio.
- L'intervento prevede la realizzazione di nuova viabilità in collegamento con il nuovo svincolo dalla tangenziale (Vigasio Nord/Sud), inserito nella previsione programmatica del PI alla Tav. 6.0 "Tavola Programmatica" e oggetto di procedimento di Accordo di Programma ex art. 7 della L.R. n. 11/2004, tra il Comune di Verona e la soc. Autostrade, in corso di perfezionamento.
Tali opere, annoverate tra quelle a sostenibilità, saranno realizzate dalla Ditta/Soggetto Attuatore in accordo con l'altro soggetto attuatore AIDA in esecuzione della suddetta procedura di Accordo di Programma ex art. 7 della L.R. n. 11/2004, il cui progetto definitivo è stato approvato in sede di conferenza dei

servizi in data 04/10/2013. Per tale ragione si ritiene di condizionare l'approvazione del presente PUA alla efficacia della ratifica da parte del Consiglio Comunale dell'Accordo di Programma sopra indicato. Tale condizione appare necessaria in relazione all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio dell'area di proprietà della ditta dissenziente che avverrà con la ratifica dell'accordo stesso.

- Con riferimento alla Direttiva 2001/42/CE e al D.Lgs. 152/2006 che dispongono che tutti i processi pianificatori siano accompagnati dalla procedura di VAS, intesa sia quale verifica di assoggettabilità che di vera e propria valutazione, si richiama la Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n.1717 del 3.10.2013 di presa d'atto del parere n. 73 del 2.7.2013 della Commissione Regionale VAS.
- Il PUA in esame è corredato della determina dirigenziale della Provincia n. 1530/13 del 02/04/2013 che prendendo atto del parere della Commissione Provinciale V.I.A. n.366 del 15/03/13 ha escluso con prescrizioni dalla procedura di valutazione di impatto ambientale, ai sensi del D.lgs 152/2006 e succ. mod. ed integrazioni, l'intervento proposto dalla soc. Elle Immobiliare Spa riguardante la realizzazione di una Grande Struttura di Vendita nell'ambito del PUA in esame.
- Tale procedimento di VIA inserisce come prescrizione per il rilascio dell'agibilità della struttura commerciale la realizzazione del tratto di nuova viabilità tra la rotatoria e prima Traversa Esperanto.
- Il progetto dell'opera pubblica prescritta dalla VIA Provinciale, non individuata nell'ambito del PUA, dovrà essere oggetto di progetto definitivo e verrà valutato ed allegato prima della stipula della convenzione delle opere di urbanizzazione del PUA.
- Il presente Piano essendo stato sottoposto a procedura VIA antecedentemente alla approvazione ed entrata in vigore delle disposizioni Regionali contenute nella D.G.R n. 1717 in data 03.10.2013 relative alle modalità di verifica dei Piani alle procedure di valutazione ambientale strategica, dovrà essere sottoposta a verifica da parte del Soggetto attuatore successivamente all'adozione del PUA così come indicato nel Parere n. 73 del 02.07.2013 della Commissione Regionale VAS.

Dato atto che il presente provvedimento non ha alcun rilievo contabile;

Visti:

- gli elaborati relativi al PUA ed il progetto preliminare delle opere pubbliche di viabilità oggetto di contributo di sostenibilità e delle opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri compatibile con il Piano degli Interventi;
- i pareri espressi dagli enti e uffici con esito favorevole condizionato in occasione della conferenza di servizio in data 05-11-2013 e con esito favorevole in occasione della conferenza di servizio conclusiva in data 09-01-2014, come da verbali in atti;
- il primo parere favorevole del Consiglio di Circoscrizione n. 5 in data 04.11.2013 e che il parere richiesto con nota in data 20.12.2013 PG 351834, relativo alla verifica delle integrazioni/modifiche apportate al progetto a seguito dei pareri espressi nella conferenza tenutasi in data 05.11.2013 non è pervenuto nei termini;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato;

- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
- la Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/1978 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il vigente Statuto Comunale;

Preso atto dei pareri formulati sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.L.vo 18 agosto 2000, n. 267 e precisamente:

- che in data 21/01/2014 il Dirigente Responsabile del Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana proponente il provvedimento e il Dirigente Responsabile del Servizio Amministrativo Urbanistica Peep hanno espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico - amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto”.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
COORDINAMENTO PROGETTAZIONE
URBANISTICA QUALITA' URBANA

f.to arch. Paolo Boninsegna

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
SERVIZIO AMMINISTRATIVO
URBANISTICA PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiacomò

- che in data 22/01/2014 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del decreto legislativo n. 267 del 18.08.2000, si dichiara la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione in oggetto”.

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

f.to dott. Marco Borghesi

Tutto ciò premesso;

Udito il relatore, Assessore all'Urbanistica e ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

A voti unanimi;

D E L I B E R A

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 20 della Legge Regionale n. 11/04, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento All. sub A, il piano urbanistico attuativo denominato PUA “PUA

scheda norma 41/B1- ATO 4" Scheda Norma n. 41/B1, con le modifiche di cui all'art. 4 delle NTO del PI, così come costituito dai seguenti elaborati:

1 - DEFINIZIONE AMBITO DI INTERVENTO

1.0 AMBITO SCHEDA NORMA, AMBITO PUA, OPERE EXTRA AMBITO

2 - VINCOLI

2.0 VINCOLI - PI _ CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE, TUTELA DEL PAESAGGIO

2.1 VINCOLI - PI _ UNITA' DI PAESAGGIO, RETE ECOLOGICA, ELEMENTI DI INTERESSE NATURALISTICO/AMBIENTALE

2.2 VINCOLI - PI _ RETE ECOLOGICA, ZONIZZAZIONE AMBITI, DISCIPLINA PROGRAMMATICA

2.3 VINCOLI - PI _ CARTA PROGRAMMATICA DELLE OPERE PUBBLICHE, PIANO RETE CICLABILE

2.4 PI _ DISCIPLINA REGOLATIVA, DISCIPLINA OPERATIVA

3 - PLANIMETRIA CATASTALE

3.0 PLANIMETRIA CATASTALE

3.1 VISURE CATASTALI (DITTE CONSENZIENTI / DISSENZIENTI) + RIASSUNTO ALLEGATI

4 - CARTOGRAFIA DELLO STATO DI FATTO

4.0 RILIEVO

4.1 SEZIONI TRASVERSALI E LONGITUDINALI

4.2 ORTOFOTO

5 - PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE E RETI ESISTENTI

5.0 RETI ACQUEDOTTO FOGNATURA E GAS METANO

5.1 RETI ELETTRICHE M.T.-B.T. E DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA

5.2 RETI TELEFONICHE E TELECOMUNICAZIONI

6 - ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGIA E IDROGEOLOGICA DELL'INTERVENTO E STUDIO DELLA COMPATIBILITA' IDRAULICA

6.0 RELAZIONE GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA

6.1 RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA

7 - PROGETTO PLANIVOLUMETRICO

7.0 PLANIMETRIA GENERALE - QUOTE PLANOALTIMETRICHE DI RIFERIMENTO - DISTANZE - VINCOLI DI PROGETTO

7.1 SEZIONI TRASVERSALI E LONGITUDINALI

- 7.2 VIABILITA', PARCHEGGI E AREE VERDI
- 7.3 SPT SUPERFICIE PERMEABILE TERRITORIALE
- 7.4 SF SUPERFICIE FONDIARIA
- 7.5 SPf SUPERFICIE PERMEABILE FONDIARIA
- 7.6 PLANIVOLUMETRICO

8 - INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE O VINCOLARE

- 8.0 VS AREE VERDI E SERVIZI PUBBLICI
- 8.1 TIPOLOGIE DELLE OPERE E INDIVIDUAZIONE DEI RELATIVI COSTI

9 - SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE INFRASTRUTTURE A RETE

- 9.0 IMPIANTI ELETTRICI - CAVIDOTTI PER IMPIANTI MT-BT
- 9.1 IMPIANTI ELETTRICI - ILLUMINAZIONE PUBBLICA
- 9.2 IMPIANTI ELETTRICI - CAVIDOTTI PER TELECOM E TELECOMUNICAZIONI
- 9.3 IMPIANTI ELETTRICI - RETE IDRICA E RETE FOGNARIA
- 9.4 IMPIANTI MECCANICI - RETE GAS METANO
- 9.5 IMPIANTI MECCANICI - RETE IRRIGAZIONE

10 - RELAZIONE ILLUSTRATIVA

- 10.0 RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- 10.1 RELAZIONE INFRASTRUTTURA A RETE
- 10.2 RELAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO
- 10.3 CRONOPROGRAMMA

11 - NORME DI ATTUAZIONE

- 11.0 N.T.A. - NORME DI ATTUAZIONE
- 11.1 CONVENZIONE TRA TERNA RETE ITALIA SPA ED ELLE IMMOBILIARE SPA
PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SULL'ELETTRODOTTO NELL'AMBITO

12 - PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE

- 12.0 PRONTUARIO DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE
- 12.1 SCHEMA DELLE PIANTUMAZIONI

13 - SCHEMA DI CONVENZIONE

- 13.0 SCHEMA DI CONVENZIONE

14 - CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA

- 14.0 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - OPERE DI URBANIZZAZIONE
- 14.1 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - OPERE DI SOSTENIBILITA'
- 14.2 QUADRO ECONOMICO - OPERE DI URBANIZZAZIONE

14.3 QUADRO ECONOMICO - OPERE DI SOSTENIBILITA'

14.4 ESTRATTO COMPUTO METRICO ESTIMATIVO - OPERE DI URBANIZZAZIONE
- OPERE DI PRIMA FASE ESEGUITE NON COLLAUDATE

15 - SCREENING VINCA

15.0 DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' VINCA

16 - ANALISI DI IMPATTO VIABILISTICO

16.0 RELAZIONE GENERALE - OPERE STRADALI

16.1 RELAZIONE TECNICA - STUDIO DEL TRAFFICO

16.2 RELAZIONE IDRAULICA

16.3 PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO - OPERE STRADALI

16.4 PLANIMETRIA DI PROGETTO OPERE STRADALI - VIABILITA' CENTRALE

16.5 PLANIMETRIA DI PROGETTO OPERE STRADALI - TRAVERSE VIE GIOIA /
ESPERANTO

16.6 PLANIMETRIA DI PROGETTO RETE ACQUE METEORICHE - VIABILITA'
CENTRALE

16.7 PLANIMETRIA DI PROGETTO RETE ACQUE METEORICHE - TRAVERSE VIE
GIOIA / ESPERANTO

16.8 SEZIONI STRADALI TIPO TAV. 1

16.9 SEZIONI STRADALI TIPO TAV. 2

16.10 SEZIONI STRADALI TIPO TAV. 3.

17- PERIZIA TECNICA GIURATA VALORIZZAZIONE OPERE URBANIZZAZIONE REALIZZATE

18- DICHIARAZIONE CONFORMITA' PROGETTO PUA E PROGETTO VIA

19- NOMINA RUP

20- COMUNICAZIONE DI RINUNCIA E ARCHIVIAZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

21- DICHIARAZIONE DI RINUNCIA RICORSO

Con le seguenti prescrizioni:

- che il progetto definitivo dell'opera pubblica viabilistica non ricompresa nell'ambito del PUA e descritta nel parere contenuto determina dirigenziale Provincia n. 1530/2013 come prescrizione per il rilascio dell'agibilità della grande struttura commerciale dovrà essere oggetto di progetto definitivo e verrà valutato ed allegato prima della stipula della convenzione delle opere di urbanizzazione del PUA;
- la realizzazione di nuova viabilità in collegamento con il nuovo svincolo dalla tangenziale (Vigasio Nord/Sud), saranno realizzate dalla Ditta/Soggetto Attuatore in accordo con l'altro soggetto attuatore con Accordo di Programma ex art.7 della L.R. n. 11/2004, il cui progetto definitivo è stato approvato in sede di conferenza dei servizi in data 04/10/2013. Per tale ragione si ritiene di condizionare l'approvazione del presente

PUA alla efficacia della ratifica da parte del Consiglio Comunale dell'Accordo di Programma sopra indicato. Tale condizione appare necessaria in relazione all'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio dell'area di proprietà della ditta dissenziente che avverrà con la ratifica dell'accordo stesso;

- in conformità ai contenuti dell'art.14/c.6 delle NTO del PI, è ammessa la possibilità di riconoscimento di un carico urbanistico inferiore in funzione dell'uso effettivo impresso all'immobile oggetto di autorizzazione, con l'obbligo da parte del privato a non utilizzare l'immobile secondo usi che aggravino il carico urbanistico ridotto autorizzato o ad adeguare lo stesso con una dotazione differenziale di parcheggio;
- l'aggiornamento del 5° comma dell'art. 18 – Cauzione del testo di convenzione sostituendo alla dicitura “allo stato di avanzamento” la seguente: “ai collaudi parziali”.

Tali prescrizioni dal contenuto integrativo e/o modificativo saranno riportate in convenzione.

- 3) di stabilire che gli elaborati non contengono precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3, del D.P.R. 380/2001, rispondenti ai criteri di cui al Regolamento Edilizio all'art. 15 e pertanto, il P.U.A. non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;
- 4) che, ai sensi del 3° comma dell'art. 20 della L.R. 11/2004, il piano è depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e del deposito è data notizia mediante affissione di manifesti, nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni, mentre chiunque può presentare osservazioni.
- 5) di comunicare il presente provvedimento alla ditta richiedente la quale dovrà provvedere direttamente alla verifica circa la attivazione o meno delle procedure di valutazione ambientale così come indicato nel parere n. 73 del 02.07.2013 della Commissione Regionale VAS approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 in data 03.10.2013.

Il Dirigente Responsabile del Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana proponente provvederà all'esecuzione.

La Segreteria Generale è invitata a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.

IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

I documenti allegati, citati nella presente deliberazione, sono depositati presso la segreteria di giunta per cinque anni successivi alla data di adozione della delibera, in quanto eccessivamente voluminosi.

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 gg. da oggi 28 FEB. 2014 al n. 1517

Ai sensi dell'art. 39 del d.lgs. 33/2013, si attesta che il relativo schema è stato pubblicato nella sezione "pianificazione e governo del territorio" del sito web del comune in data 21/01/2014

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta



PUA N. 7190041
PUA Accordi di Pianificazione

Istanza del 25 settembre 2013
P.G. n. 258375

Integrazione del 16-12-2013
P.G. 345813

RELAZIONE TECNICO ISTRUTTORIO – ALLEGATO A

**PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
denominato “PUA scheda norma 41/B1-ATO 4” n. 7190041**

AMBITO DI TRASFORMAZIONE OGGETTO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE relativo alla Scheda norma n. 41, primo bando, CIRCOSCRIZIONE 5^A, ATO 4 del PI, Repertorio Normativo sez. 1, progressivo n. 36, Numero di Repertorio 41, consistente in un intervento di tipo commerciale- grande struttura di vendita da attuarsi mediante PUA.

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE del 19-09-2013., atto notaio Ilario Ripoli, Rep. 32373, Raccolta n. 7524, registrato a Verona in data 20/09/2013, al n. 16780

ISTANZA DI PUA presentata in data 25-09-2013 PG 258375

PROPONENTE: Soc.ELLE IMMOBILIARE Spa

LOCALITA': Via F. Gioia - via dell'Esperanto, Verona

ATO: 4

CIRCOSCRIZIONE: 5^A

AVVIO DEL PROCEDIMENTO in data 04-10-2013 p.g. n. 269209

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: arch. Paolo Boninsegna
(determina n.129/2014)

TECNICI ISTRUTTORI: arch. Paola Prospero

TERMINI PER L'ADOZIONE: 23 gennaio (75 gg dalla data di presentazione esclusi i giorni di sospensione)

RUP - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (STAZIONE APPALTANTE): ing. Italo Monaco

PROGETTISTI : arch. Mauro Felice

REFERENTE : arch. Mauro Felice



VERIFICA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto di Piano risulta composto dai seguenti elaborati costituenti la proposta di PUA corredata dal progetto preliminare delle opere di urbanizzazione e dell'opera da realizzare a contributo di sostenibilità :

1	TAV 1	1.0_DEFINIZIONE AMBITO DI INTERVENTO	Agg. 16-12-13
2	TAV 2	2.0_VINCOLI-PI: CARTA DEI VINCOLI DELLA p.t. /TUTELA DEL PAESAGGIO	
		2.1_VINCOLI-PI: UNITA' DI PAESAGGIO, RETE ECOLOGICA_ELEMENTI DI INTERESSE NATURALISTICO/AMBIENTALE	
		2.2_VINCOLI-PI: RETE ECOLOGICA_ZINIZZAZIONE AMBITI, DISCIPLINA PROGRAMMATICA	
		2.3_VINCOLI-PI: CARAT PROGRAMMATICA DELLE OPERE PUBBLICHE, PIANO RETE CICLABILE	
		2.4_DISCIPLINA REGOLATIVA, OPERATIVA	
3	TAV 3	3.0_PLANIMETRIA CATASTALE	Agg. 16-12-13
		3.1_VISURE CATASTALI (CONSENZIENTI-DISSENZIENTI)	Agg. 16-12-13
4	TAV 4	4.0_STATO DI FATTO_RILIEVO	Agg. 16-12-13
		4.1_SEZIONI TRASVERSALI E LONGITUDINALI	
		4.2_ORTOFOTO	Agg. 16-12-13
5	TAV 5	5.0_RETI ESISTENTI_RETI ACQUEDOTTO E GAS METANO	Agg. 16-12-13
		5.1_RETI ELETTRICHE M.T.-B.T. E DI ILLUMINAZIONE PUBBLICA	
		5.2_RETI TELEFONICHE E TELECOMUNICAZIONI	
6	TAV 6	6.0_RELAZIONE GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA	
		6.1_RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	
7	TAV 7	7.0_PLANOVOLUMETRICO_PLANIMETRIA GENERALE-QUOTE PLANOVOLUMETRICHE DI RIFERIMENTO-DISTANZE-VINCOLI DI PROGETTO	Agg. 16-12-13
		7.1_SEZIONI TRASVERSALI E LONGITUDINALI	
		7.2_VIABILITA' PARCHEGGI E AREE VERDI	Agg. 16-12-13
		7.3_SPt SUPERFICIE PERMEABILE TERRITORIALE	Agg. 16-12-13
		7.4_PROGETTO PLANOVOLUMETRICO	Agg. 16-12-13
		7.5_SPf SUPERFICIE PERMEABILE FONDIARIA	Agg. 16-12-13
		7.6_PLANOVOLUMETRICO	
8	TAV 8	8.0_AREE DA CEDERE O VINCOLARE_VS AREE VERDI E SERVIZI PUBBLICI	Agg. 16-12-13
		8.1_TIPOLOGIA DELLE OPERE E INDIVIDUAZIONE DEI RELATIVI COSTI	Agg. 16-12-13
9	TAV 9	9.0_OPERE DI URBANIZZAZIONE E RETI_IMPIANTI ELETTRICI CAVIDOTTI PER IMPIANTI MT-BT	Agg. 16-12-13
		9.1_IMPIANTI ELETTRICI ILLUMINAZIONE PUBBLICA	Agg. 16-12-13
		9.2_IMPIANTI ELETTRICI CAVIDOTTI PER TELECOM E TELECOMUNICAZIONI	Agg. 16-12-13
		9.3_IMPIANTI MECCANICI RETE IDRICA E RETE FOGNARIA	Agg. 16-12-13
		9.4_IMPIANTI MECCANICI RETE GAS METANO	Agg. 16-12-13



		9.5_IMPIANTI MECCANICI RETE IRRIGAZIONE	Agg. 16-12-13
10	TAV 10	10.0_RELAZIONE ILLUSTRATIVA	Agg. 16-12-13
		10.1_RELAZIONE INFRASTRUTTURE A RETE	Agg. 16-12-13
		10.2_RELAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO	
		10.3_CRONOPROGRAMMA	
11	TAV 11	11.0_N.T.A._NORME DI ATTUAZIONE	Agg. 16-12-13
		11.1_CONVENZIONE FRA TERNA RETE ITALIA SPA ED ELLE IMMOBILIARE SPA PER LA DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SULL'ELETTRODOTTO DELL'AMBITO	Agg. 16-12-13
12	TAV 12	12.0_PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	
		12.1_SCHEMA DELLE PIANTUMAZIONI	Agg. 16-12-13
13	TAV 13	13.0_SCHEMA DI CONVENZIONE	Agg. 16-12-13
14	TAV 14	14.0_COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI URBANIZZAZIONE	Agg. 16-12-13
		14.1_COMPUTO METRICO ESTIMATIVO OPERE DI SOSTENIBILITA'	Agg. 16-12-13
		14.2_QUADRO ECONOMICO OPERE DI URBANIZZAZIONE	Agg. 16-12-13
		14.3_QUADRO ECONOMICO OPERE DI SOSTENIBILITA'	Agg. 16-12-13
		14.4_ESTRATTO COMPUTO METRICO ESTIMATIVO- OPERE DI URBANIZZAZIONE – OPERA DI PRIMA FASE ESEGUITE NON COLLAUDATE	Agg. 16-12-13
15	TAV 15	15.0_DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DI VINCA	
16	TAV 16	16.0_ANALISI IMPATTO VIABILISTICO. RELAZIONE GENERALE OPERE STRADALI	
		16.1_RELAZIONE TECNICA STUDIO DEL TRAFFICO	
		16.2_RELAZIONE IDRAULICA	
		16.3_PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO. OPERE STRADALI	Agg. 16-12-13
		16.4_PLANIMETRIA DI PROGETTO. OPERE STRADALI.VIABILITA' CENTRALE	Agg. 16-12-13
		16.5_PLANIMETRIA DI PROGETTO. OPERE STRADALI. TRAVERSE VIA GIOIA/ESPERANTO	Agg. 16-12-13
		16.6_PLANIMETRIA DI PROGETTO. RETE ACQUE METEORICHE-VIBILITA' CENTRALE	Agg. 16-12-13
		16.7_PLANIMETRIA DI PROGETTO. RETE ACQUE METEORICHE TRAVERSE VIA GIOIA/ESPERANTO	Agg. 16-12-13
		16.8_SEZIONI STRADALI RIPO TAV.1	Agg. 16-12-13
		16.9_SEZIONI STRADALI RIPO TAV.2	Agg. 16-12-13
		16.10_SEZIONI STRADALI RIPO TAV.3	
17		PERIZIA TECNICA GIURATA VALORIZZAZIONE OPERE URBANIZZAZIONE REALIZZATE	Agg. 16-12-13
18		DICHIARAZIONE CONFORMITA' PROGETTO PUA E PROGETTO VIA	Agg. 16-12-13
19		NOMINA RUP	Agg. 16-12-13
20		COMUNICAZIONE DI RINUNCIA E ARCHIVIAZIONE DEI PERMESSI DI COSTRUIRE	Agg. 16-12-13
21		DICHIARAZIONE DI RINUNCIA RICORSO	Agg. 16-12-13

Stante la verifica degli stessi, non si rilevano carenze o elaborati inadeguati che ne comportino l'improcedibilità.



AMBITO DI INTERVENTO

L'ambito di intervento riportato all'interno delle schede norma è specificato ed approfondito in appositi elaborati titolati TAV 1 e TAV 3.

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:

(estratto Tav 3.0)

AMBITO AREA DEL PUA			
FOGLIO 366 - (Visure catastali del 12.03.2013)			
N. MAPPALE	PROPRIETA'	SUP CATASTALE MQ	TOTALE MQ
161	COMUNE DI VERONA	1.681	3.581
165	COMUNE DI VERONA	543	
151	COMUNE DI VERONA	116	
159	COMUNE DI VERONA	1.241	
150	ELLE IMMOBILIARE S.P.A.	216	47.807
155	ELLE IMMOBILIARE S.P.A.	1.750	
162	ELLE IMMOBILIARE S.P.A.	1.824	
158	ELLE IMMOBILIARE S.P.A.	4.202	
164	ELLE IMMOBILIARE S.P.A.	11.749	
166	ELLE IMMOBILIARE S.P.A.	7	
160	ELLE IMMOBILIARE S.P.A.	4.539	
115	ELLE IMMOBILIARE S.P.A.	23.460	
156	ELLE IMMOBILIARE S.P.A.	60	
157 **	PERINA SERGIO	17 *	17
TOTALE MQ			51.405

* (frazionamento grafico)

** (dette dissenzienti)

L'ambito comprende un mappale che risulta catastalmente di proprietà di terzi:
-sig. Perina Sergio, map.157 di mq.17 catastali

Tale mappale è interessato dalla soluzione viabilistica del PUA ed è già compreso nell'Accordo di Programma ex art.7 L.R.11/2004 tra Comune, Anas e Autostrada BS-PD per la realizzazione dello svincolo di via Vigasio Nord e Sud, il cui progetto è stato approvato in sede di conferenza dei servizi in data 04-10-2013 ed è in corso di ultimazione la sottoscrizione dell'Accordo. Per tale procedimento alla suddetta ditta è già stata notificata la comunicazione di avvio del procedimento di esproprio ai fini della variante al PI per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.

Anche a seguito della presentazione del PUA, in data 25-11-2013 PG 322496 tramite raccomandata A/R ricevuta il 26-11-2013, è stata inviata al soggetto privato interessato la comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della L. 241/1990.

L'approvazione del PUA comporterà la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste per la durata di anni dieci.

Ai sensi dell'art. 21 della L.R. 11/2004, i rimanenti mappali sono di proprietà del richiedente il PUA e del Comune di Verona e rappresentano almeno il 51% del valore degli immobili e il 75% delle superfici utili.

Le superfici di proprietà Comunale saranno poste a disposizione secondo la disciplina fissata dalla convenzione di attuazione.



L'ambito di intervento del PUA in oggetto presenta una ST catastale pari a mq 51.405 di cui mq. 3.581 di proprietà comunale (Tav. 3.0) e una ST reale, al netto delle proprietà comunali, di mq. 50.788 (Tav. 1.0), maggiore pertanto dell'equivalente superficie catastale (mq. 47.807) di proprietà del richiedente.

La superficie reale di proprietà (mq. 50.788) costituisce riferimento per lo sviluppo del PUA e dei dati stereometrici ad esso correlati.

Oltre all'ambito di PUA è individuata anche un'ulteriore area (contorno verde) che interessa la riqualificazione viabilistica di VR Sud mediante la realizzazione di opere stradali da realizzare da parte del Soggetto Attuatore con il contributo di sostenibilità.

Le aree interessate coinvolgono proprietà già comunali, in quanto alcune opere riqualificano tratti di viabilità esistente, e aree di terzi.

E' il caso di:

-ditta Manni Sipre con parte del mp.40 (1715mq) per la realizzazione di nuova viabilità di collegamento tra la rotatoria e 1^ Traversa Esperanto.

Quest'ultima nuova viabilità è stata valutata e indicata come prescrizione per il rilascio dell'agibilità della nuova grande struttura di vendita nel parere n. 1530 del 02-04-2013 rilasciato dalla Provincia in merito all'istanza di screening presentata dal Soggetto Attuatore.

Sulla rilevanza di tale opera all'interno della riqualificazione viabilistica di Verona Sud si è altresì espressa l'Area del Territorio del Comune di Verona con proprio parere PG.290861 del 24-10-2013 inviato alla Provincia, da cui emerge che la strada suddetta è da considerare un'opera di urbanizzazione primaria relativa al PUA attuativo dell'Accordo pubblico-privato che coinvolge la scheda norma n.38/B1 e non un'opera strategica prioritaria per la riqualificazione viabilistica operata dal PI.

ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL PI

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

TAVOLA 1 – Vincoli

Art.39 – Aree di ricarica degli acquiferi

Art.43 –Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi

Art.54 –Elettrodotti e fasce di rispetto

Art.55 –Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici- fascia di rispetto

TAVOLA 2.1 e 2.2 – Il Paesaggio

Art.57, 91, 92 – elementi di natura storica: itinerario della cintura dei forti

Art.57–Unità2-Ambito Planiziale dell'Acquifero indifferenziato

TAVOLA 3.1 – La Rete Ecologica

Art.58/c.7-lett.e– Filari alberati in territorio aperto e siepi

Rispetto al PTRC adottato con DGR 427 in data 10/04/2013, si rende noto che la nuova legge regionale n. 32 del 29-11-2013 efficace dal 01-12-2013 prevede all'art.19 del Capo II "Modifiche di leggi regionali" che fino all'approvazione de PTRC adottato con DGR 427 del 10-04-2013 e comunque fino alla scadenza delle misure di salvaguardia non si applicano le disposizioni dell'art.38 delle norme tecniche di cui all'allegato B4 del PTRC medesimo che richiedeva l'acquisizione dell'assenso formale della Regione Veneto per la conclusione dell'iter di adozione e approvazione del presente PUA..

FLESSIBILITÀ ART. 4 COMMA 1 LETTERA D)

L'accordo stipulato ex art.6 L.R.11/04 prevede (ART.3.4) in sede di PUA e sue varianti la possibilità di chiedere l'applicazione della flessibilità prevista dall'art.4 della NTO del PI.

Il PUA, all'art.6 delle proprie NTA, conferma tale possibilità per le successive varianti che dovessero essere successivamente presentate.

COERENZA CON LO SCHEMA PROGETTUALE DELLA SCHEDA NORMA E/O CON LO SCHEMA PROGETTUALE ALLEGATO ALL'ACCORDO.

L'assetto urbanistico proposto con il PUA è coerente con lo schema progettuale della scheda norma e i relativi contenuti dell'accordo stipulato in data 19.09.2013

L'intervento prevede la realizzazione di nuova viabilità in collegamento con il nuovo svincolo dalla tangenziale (Vigasio Nord/Sud), inserito nella previsione programmatica del PI alla Tav.6.0 "Tavola Programmatica" e oggetto di Accordo di Programma ex art.7 della L.R. 11/2004, tra il Comune di Verona e la soc. Autostrade, in corso di perfezionamento. Tali opere il cui progetto definitivo è stato approvato nella conferenza dei servizi del 04-10-2013, saranno realizzate con la partecipazione di due soggetti privati (Elle Imm.re e AIDA) impegnati ai contenuti dell'Accordo con relativi atti d'obbligo.

Alcune di queste opere, annoverate tra quelle da realizzare tramite contributo di sostenibilità, ed in particolare:

- strada di accesso da via Vigasio comprensiva delle rampe in ingresso ed uscita
- Realizzazione dei sottoservizi a rete (impianto fognario, acqua e gas) tra v. F. Gioia e la nuova rotatoria
- Realizzazione della rotatoria in accordo con il soggetto Attuatore dell'Accordo della scheda norma 36/B1; attuando così la previsione del PI che inserisce tali opere viabilistiche tra quelle indicate nella tav. 6.0 "Tavola Programmatica" del P.I.

sono ricomprese all'interno del presente PUA a significare lo stretto collegamento della funzionalità dell'ambito di PUA con la realizzazione dell'intera opera pubblica denominata "Svincolo di Via Vigasio Nord/Sud".

Gli elaborati grafici del presente PUA riportano correttamente il progetto definitivo dell'opera pubblica approvato il 04-10-2013.

L'intervento edilizio prevede un unico lotto fondiario sul quale verrà realizzato un edificio costituito da un unico corpo di fabbrica di tipo prefabbricato destinato a grande struttura di vendita. Esternamente sarà provvisto di superfici pertinenziali per la vendita all'esterno e scarico merci. E' prevista la realizzazione di una tettoia per lo stoccaggio dei materiali.

Sono realizzate aree a standard a parcheggio sia privato (P1) che pubblico o di uso pubblico (P2); vengono realizzate aree a verde e servizi e previste aree a verde privato.

E' previsto lo spostamento di un traliccio relativo ad un elettrodotto della Soc. Terna, con la quale il Soggetto Attuatore ha concluso un accordo (elab. N. 11.1) e la realizzazione di un nuovo traliccio in funzione dello spostamento della linea.

VERIFICA DELLA SOLUZIONE PROGETTUALE PROPOSTA

L'ambito territoriale di intervento ha un andamento pressoché pianeggiante; è stato oggetto di un precedente PUA (n.7140621) con edificazione di tipo produttivo approvato con D.C.C. 18/2005, la cui convenzione urbanistica è stata stipulata in data 04-12-2006 e per il quale il Consorzio di attuazione ha formalizzato con atto notarile in data 17-09-2013 la rinuncia a proseguire, come da documentazione agli atti, nonché la rinuncia e archiviazione dei permessi a costruire rilasciati.

E' prevista la cessione e il vincolo ad uso pubblico della quota VS dovuta (Mq.50.788*50%) mediante la realizzazione di nuova viabilità e di aree a standard pubblico a parcheggio P2 da entrambi i lati della nuova strada di collegamento con via Esperanto; nonché la realizzazione di aree a verde di uso pubblico lungo l'autostrada.

Sono altresì realizzate le aree a standard privato a parcheggio P1 e a verde privato. Le aree di localizzazione dei due nuovi tralicci funzionali allo spostamento della linea di Terna sono individuate una (fronte autostrada) in area a verde privato, l'altra (fronte nuova viabilità) di mq. 297 anch'essa come area a verde privato.

Il disegno urbano proposto risulta coerente con quanto è previsto nella scheda norma.

VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA, al netto delle proprietà comunali, ha una superficie reale pari a ca. 50.788 mq, maggiore della corrispondente superficie catastale di mq. 47.807.

Schema sinottico Dati rilevanti Aggiornati a seguito integrazione del 16-12-2013

Localizzazione dell'intervento	ZAI, via F. Gioia e v dell'Esperanto
ST	mq 51.405 catastali (Elle Imm.re+Comune+dissenz.= 47.807 + 3581 + 17)
Reale	mq 54.386 (50.788+3581+17)
SUL – USO Commerciale - Grande Struttura di Vendita	mq 10.000 – Grande struttura di vendita
SUL totale di progetto	mq 10.000
Abitanti insediabili	n /
Tipologie costruttive	Corpo di fabbrica di tipo prefabbricato ad un piano f.t. con H max ml.36 (Elab. 10.0)
Città pubblica (Cessioni o vincolo di uso pubblico)	mq 25.445 (>50% ST 50.788)
Tipologie aree per servizi (standard)	
strade	mq 6.910
Parcheggi P2	mq 13.224 (dovuti mq. 14.000; diff. mq. 776)
verde / servizi	mq 5.311
TOT aree per servizi (standard)	mq 19.125



Monetizzazioni (elab.11.0-NTA art.22)	n. Da dovuto n. 1.016, previsto n. 155, diff. n. 861
(quota Da e Dar)	Dar dovuto n. 1.016, previsto n. 388, diff. n. 628
	€ 102.246,00 = n.861*E.110+ n.628* E.12
Eventuali note specifiche	
OPERA PUBBLICA	Opere viabilistiche collegate al nuovo Svincolo Vigasio N-S + infrastrutturazione di VR Sud
sostenibilità	€ 1.300.000,00
OPERE DI URBANIZZAZIONE	Opere viabilistiche, infrastrutturali, verde
preventivo	€ 1.950.000,00
	(valore tabellare oneri E. 544.000,00)

La SUL con destinazione d'uso commerciale - GSV dell'ambito di trasformazione nel progetto di PUA è così suddivisa :

LOTTI / U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
1	25.343 mq	(verde privato 5.882 mq)	10.000 mq
	TOTALE mq. 25.343	TOTALE mq. 5.882	TOTALE mq. 10.000.

La grande struttura di vendita (GSV) prevista comprende una superficie lorda di pavimento complessiva di vendita pari a mq. 7.999, suddivisa tra mq.6000 di superficie di vendita coperta e mq. 1999 di superficie di vendita scoperta; la destinazione commerciale è diretta alla vendita la dettaglio di prodotti per il bricolage, la decorazione, l'edilizia ed il giardinaggio.

VERIFICA STANDARD URBANISTICO

Rispetto alla SUL max ammessa (mq. 10.000) la dotazione minima di servizi richiesta ai sensi dell'art. 20 delle NTO del PI è la seguente:

- Standard complessivo da rispettare è 10.000 mq (1/1 mq/mq),

che risulta interamente assorbito dalla dotazione minima di parcheggio Pubblico o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI, pari a 14.000 mq (SUL 14mq/10mq)

La proposta di progetto prevede uno standard a parcheggio pubblico P2 di mq. 13.224 inferiore di mq. 776 al dovuto.

In conformità ai contenuti dell'art.14/c.6 delle NTO del PI, è ammessa la possibilità di riconoscimento da parte del Comune di un carico urbanistico inferiore in funzione dell'uso effettivo impresso all'immobile oggetto di autorizzazione, con l'obbligo da parte del privato a non utilizzare l'immobile secondo usi che aggravino il carico urbanistico ridotto autorizzato o ad adeguare lo stesso con una dotazione differenziale di parcheggio.

Quanto riportato nella documentazione del PUA testimonia che le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a mq.25.445 risultano soddisfare la richiesta effettiva di standard ancorchè non assolvano numericamente alla quantità dovuta in tema di parcheggio pubblico.

MM



A supporto dei dati del PUA e specificato in Tavola 7.2, tale minore dotazione anticipa e soddisfa ampiamente la dotazione a standard urbanistico previsto ai sensi della L.R. 50/2012-art.21 e del Regolamento Regionale n. 1/2013 – art.5/c.4.

Infatti, ai sensi della L.R. 50/2012 art. 21/c.6-c e del Regolamento Regionale art. 5/c.4-a (= GSV fuori dal centro storico e dentro il centro urbano), la dotazione di parcheggio per le zone di espansione è pari a 0.5mq/Slp (sup. lorda pavimento), che nel caso in esame fornisce una superficie a parcheggio di mq. 5.000 (=10.000/2), ben inferiore alla richiesta secondo le NTO del PI.

A fronte di tali dati si ritiene che la dotazione a P2 individuata nel PUA possa essere valutata sufficiente a garantire il carico urbanistico indotto dall'intervento, vincolando in convenzione tale limite rispetto all'uso effettivo del fabbricato e precisando che aggiornamenti normativi del PI rispetto alla legislazione regionale sovraordinata, successivi all'approvazione del PUA, potranno essere considerati per future varianti al PUA stesso.

Si ritiene pertanto di proporre all'Amministrazione di accogliere la proposta di standard urbanistico contenuta nel PUA.

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La **VS** richiesta pari al 50% della ST (mq 50.788 * 50% = mq. 25.394) nel PUA è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	(6.910+13.224+5.311)= 25.445 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	/
TOTALE		25.445 mq

Il progetto del PUA assolve alla quota di VS dovuta.

La **Permeabilità** fondiaria richiesta è pari al 30% della SF (25.343*30%= 7.602,9 mq), mentre la permeabilità complessiva richiesta a livello territoriale è pari al 30% della ST (50.788*30%= 15.236mq), di cui la SpF fa parte.

Il dato è così verificato:

SpF: mq(633+7202)= mq. 7.835 > 7.602,9

SpT: mq.16.626 >15.236

e descritto dalle superficie destinate a verde, a stalli e corsie parzialmente permeabili ed a tetti, terrazze, strade e piazzali impermeabili.

CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE RETI DI SOTTOSERVIZI

L'area in cui si inserisce l'ambito del PUA risulta solo parzialmente infrastrutturata, come si evince dalle Tav.5.

Il progetto (Tavv. 9) fa riferimento alle specifiche tecniche del Coordinamento Strade Giardini e arredo urbano, del Coordinamento Mobilità e Traffico e degli Enti gestori.



Il quadro economico dei lavori per le opere di urbanizzazione (TAVV. 9 e 14) risulta con importo di € 1.195.000,00 maggiore dell' importo massimo scomputabile (= € 544.000,00).

Il preventivo sommario è verificato in sede di Conferenza di Servizi dai suddetti Coordinamenti ed Enti gestori e verrà dettagliato successivamente alla stipula della convenzione, in sede di approvazione del progetto definitivo delle opere.

OPERE A SOSTENIBILITA'

Ai sensi dell'art. 4.1/lett.d dell'Accordo ex art.6 L.R. 11/2004 stipulato, il soggetto Attuatore si è impegnato a corrispondere il contributo di sostenibilità pari a E. 1.300.000,00 in opere come di seguito elencate:

- Strada di accesso da via Vigasio comprensiva delle rampe in ingresso ed uscita
- Riqualificazione 1^ traversa via Esperanto
- Realizzazione nuova strada di collegamento tra la rotatoria e 1^traversa Esperanto, su aree messe a disposizione da parte del Comune
- Realizzazione dei sottoservizi a rete (impianto fognario, acqua e gas) tra v. F. Gioia e la nuova rotatoria
- Realizzazione della rotatoria in accordo con il soggetto Attuatore dell'Accordo della scheda norma 36/B1.

Il PUA con la Tav. 8.1 ripropone quanto stipulato individuando anche quali di tali opere ricadono entro l'ambito di PUA.

VALUTAZIONI

Con riferimento alla Direttiva 2001/42/CE e al D.Lgs. 152/2006 che dispongono che tutti i processi pianificatori siano accompagnati dalla procedura di VAS, intesa sia quale verifica di assoggettabilità che di vera e propria valutazione, si richiama la Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n.1717 del 3.10.2013 di presa d'atto del parere n. 73 del 2.7.2013 della Commissione Regionale VAS *"Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n.58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 40, comma 1 della L.R.V. n.13/2012 nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della L.R.V. n. 4/2008"*.

Il PUA in esame è corredato della determina dirigenziale della Provincia n. 1530/13 del 02/04/2013 che prendendo atto del parere della Commissione Provinciale V.I.A. n.366 del 15/03/13 ha escluso con prescrizioni l'intervento proposto dalla soc. Elle Immobiliare Spa (ndr.:realizzazione di una Grande Struttura di Vendita nell'ambito del PUA in esame) dalla procedura di valutazione di impatto ambientale, ai sensi del D.lgs 152/2006 e succ. mod. ed integrazioni.

Tale procedimento, integrato dalla Ditta con la dichiarazione di conformità del progetto di PUA al progetto redatto in funzione della verifica di assoggettabilità alla procedura VIA (determina dirigenziale Provincia n. 1530/2013), inserisce come prescrizione per il rilascio dell'agibilità della struttura commerciale la realizzazione del tratto di nuova viabilità tra la rotatoria e prima Traversa Esperanto.

Il progetto dell'opera pubblica prescritta dalla VIA Provinciale, non individuata nell'ambito del PUA, dovrà essere oggetto di progetto definitivo e verrà valutato ed allegato prima della stipula della convenzione delle opere di urbanizzazione del PUA.

Il presente Piano, sottoposto a procedura VIA antecedentemente all'approvazione ed entrata in vigore delle disposizioni Regionali contenute nella D.G.R n. 1717 in data 03.10.2013 relative alle modalità di verifica dei Piani alle procedure di valutazione ambientale strategica, dovrà essere sottoposto a verifica da parte del Soggetto attuatore successivamente all'adozione del PUA così come indicato nel Parere n. 73 del 02.07.2013 della Commissione Regionale VAS.

In attuazione dei disposti dell'art.5 /c.6-7-8 dell'accordo stipulato, gli Uffici hanno avviato lo studio da sottoporre all'Amministrazione comunale per la perimetrazione del centro urbano ai sensi della L.R. 50/2012, includendo interamente l'ambito del presente PUA ad oggi solo parzialmente inserito, nonché per l'individuazione delle aree degradate confermando la localizzazione del presente ambito - già effettuata dal PI - tra quelle conformi allo stesso per una G.S.V..



Il Consiglio di 5^Circoscrizione si è espresso con proprio parere favorevole condizionato nella seduta del 04-11-2013 a seguito di richiesta dell'ufficio del 17.10.2013; a seguito della successiva richiesta dell'ufficio in data 20-12-2013 PG 351830, il parere del Consiglio non è pervenuto nei termini. Pertanto ai sensi del Regolamento dei Consigli di Circoscrizione, decorso inutilmente il termine assegnato, il parere si intende reso positivamente.

Tutto ciò premesso e considerato,

in merito ai contenuti del PUA presentato in data 25 settembre 2013 P.G. n. 258375, successivamente perfezionato con la documentazione pervenuta in data 16-12-2013, esaminato nelle conferenze dei servizi del 05-11-2013 e 09-01-2014, vista la valutazione favorevole espressa in sede di conferenza dei servizi conclusiva del 09-01-2014, si esprime parere favorevole e di conformità alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti e si propone pertanto il seguente PUA all'esame della Giunta per la sua adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004, precisando che la successiva approvazione avverrà a seguito della ratifica da parte del Consiglio Comunale dell'accordo di Programma ex art.7 L.R.11/2004, necessaria per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio dell'area del dissenziente.

Data 20-01-2014

Il tecnico istruttore

Arch. Paola Prospero

Il Responsabile del Procedimento e

Dirigente del Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana

Arch. Paolo Boninsegna