

Rep. 2015/204

Oggetto n° 18
Ufficio: 128

Comune di Verona

Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 204

Seduta del giorno 16 Luglio 2015

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG. RA ANNA
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
BENETTI SIG. ALBERTO
LELLA SIG. ANTONIO
BOZZA DOTT. ALBERTO
LANA AVV. EDOARDO
CALEFFI ARCH. GIAN ARNALDO
AMBROSINI DOTT. MARCO

ASSENTI

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
CALEFFI ARCH. GIANARNALDO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA IN LOCALITA' QUINTO DI VALPANTENA SITO IN VIA VALPANTENA VIA DELLA PESCIARA, ATO 7, DENOMINATO "VIBELL" - SCHEDA NORMA N. 112. RICHIEDENTE: VIBELL S.R.L. - PRESIDENTE C.D.A. SIG. BELLOMI GIULIO EGIDIO. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 L.R. 11/2004

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 (P.I.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011;
- in data 24.01.2013 è stato stipulato l'accordo della scheda norma n. 112, ex art. 6 L.R.V. n. 11/2004, secondo Bando, con atto del notaio Andrea Lanza di Verona (Rep. n. 7459, Racc. n. 5621) - registrato a Verona 1 il 04.02.2013 n. 2064 serie 1T e trascritto a Verona il 05.02.2013 (Rg n. 4696, Rp n. 2749);
- in data 21.02.2013 P.G. n. 60503, il soggetto sottoscrittore dell'accordo definitivo di pianificazione ha presentato istanza di validazione inerente l'applicazione della flessibilità, ai sensi dell'art. 4 NTO del PI, mediante progetto preliminare come previsto dall'art. 14 del Regolamento Edilizio comunale, al fine della variazione degli indici stereometrici della scheda norma, nella misura massima del 15% e sempre nei limiti del dimensionamento del PAT per l'ATO in cui ricade l'intervento. L'incremento di SUL è assoggettato al contributo di sostenibilità;
- in data 15.06.2013 con P.G. n. 166051 l'ufficio Pianificazione Territoriale ha comunicato, ai sensi dell'art. 4 co.7 NTO del PI, alla Ditta che "il provvedimento dirigenziale di validazione si intendeva assentito positivamente" specificando tuttavia che, tale atto di natura tecnica, lascia comunque impregiudicata ogni autonoma valutazione di competenza della Giunta Comunale, in merito all'adozione ed approvazione del PUA. Congiuntamente a tale nota, l'ufficio nell'allegata istruttoria ha individuato la soluzione progettuale più idonea tra quelle proposte rimandando, in sede di PUA, l'adeguamento alle modifiche e variazioni ivi espresse;
- in data 12.08.2014 P.G. n. 219487, presso gli Uffici di Progettazione Urbanistica Qualità Urbana è stata depositata dal Presidente del Cons. Amm.ne Bellomi Giulio Egidio, l'istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "VIBELL", scheda norma 112 secondo Bando. Da tale data sono decorsi i termini per la conclusione del procedimento di approvazione;
- ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. n. 11/2004, il PUA, corredato degli elaborati previsti, deve essere adottato dalla Giunta entro il termine di settantacinque giorni o restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- in data 20.08.2013 P.G. n. 225520 è stata inoltrata al soggetto attuatore la "Comunicazione di avvio del procedimento" ai sensi dell'art. 7 della L. n. 241/90 e s.m. e i. Così come in data 02.09.2013 con nota P.G. n. 236042, essendo presente una servitù di passo pedonale e carraio a favore di terzi, comunque salvaguardata nella progettazione, tale comunicazione è stata inoltrata anche alle ditte interessate, che tuttavia non hanno fatto pervenire alcuna segnalazione od osservazione in merito;
- in data 22.08.2013 PG n. 227075 è stata indetta e convocata la prima conferenza dei servizi per effettuare l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento amministrativo in oggetto, al fine di acquisire i pareri, intese, concerti, nulla osta od assensi utili all'espletamento dell'attività amministrativa;

- in data 05.09.2013 si è tenuta la conferenza dei servizi. In tale sede a seguito di specifiche richieste degli uffici coinvolti, l'iter di adozione è stato sospeso al fine di permettere alla ditta di integrare gli elaborati in conformità ai pareri espressi;
- in data 18.09.2013 P.G. n. 252232 è stata comunicata alla Ditta la sospensione del procedimento, allegando a tale nota il verbale della conferenza ed i pareri pervenuti;
- in data 04.07.2014 P.G. n.182638 e successivamente in data 12.08.2014 P.G. 217742 la Ditta ha inoltrato delle richieste tese, da un lato, a comprovare la legittimità dell'applicazione delle previsioni di cui alla L.R. n. 14/2009 e alla L.R. n. 32/2013 (Piano Casa) nel merito della soluzione di PUA - in quanto rientrante nei limiti imposti da dette normative regionali - e dall'altro a rinunciare per il PUA in itinere alla flessibilità della SUL in aumento ottenuta in applicazione dell'art.4 delle NTO, a favore delle possibilità concesse dalla normativa regionale in materia di "Piano Casa";
- in data 29.07.2014 P.G. n. 204259 e successivamente in data 28.08.2014 P.G. n. 231009 l'Ufficio chiarisce alla Ditta che la presentazione dell'istanza di PUA ha definito per l'ambito in trasformazione gli elementi quantitativi e qualitativi che, definiti nel progetto preliminare e con l'inoltro dell'istanza, sono stati già oggetto di valutazione in sede di conferenza dei servizi. La richiesta proposta dal Soggetto Attuatore definisce di fatto una nuova e diversa istanza di PUA che, delineando una diversa soluzione progettuale rispetto a quella presentata, non può essere accolta all'interno dello stesso procedimento di approvazione del PUA depositato in data 12.08.2013 P.G. n. 219487;
- in data 16.10.2014 P.G. n. 281964 l'ufficio, non essendo stata depositata la documentazione richiesta, viste le prescrizioni contenute nei pareri espressi da ciascun partecipante Settore/Coordinamento/Ente in sede di conferenza, si è trovato nell'impossibilità di proseguire l'iter di approvazione del piano attuativo mediante predisposizione della proposta di delibera di adozione ed ha avviato il procedimento per l'emissione del provvedimento di diniego anticipato dalla comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di approvazione del PUA, ai sensi dell'art.10 bis L. 241/90 e s.m.i.. In caso di inerzia della Ditta l'ufficio avrebbe provveduto a predisporre la proposta di delibera ai sensi dell'art. 20 co. 1 L.R. n. 11/2004; quale atto definitivo del procedimento;
- in data 27.10.2014 P.G. n. 293300 la Ditta ha inoltrato la documentazione richiesta, necessaria alla prosecuzione dell'iter di approvazione del PUA;
- in data 25.11.2014, convocata in data 11.11.2014 PG 310746, si è tenuta la Conferenza dei Servizi che si è conclusa con l'espressione del parere favorevole di massima al proseguo dell'iter di adozione, stante il perfezionamento di taluni elaborati da affinare secondo le indicazioni emerse da parte dei Enti/Settori competenti. Tali richieste sono state comunicate alla ditta con nota PG n. 334423 del 01.12.2014;
- in data 27.01.2015 l'ufficio, data la mancata integrazione degli elaborati perfezionati per l'adozione del PUA, è stato comunicato alla Ditta la predisposizione della proposta di delibera ai sensi dell'art.20 co.1 L.R. n. 11/2004 quale atto definitivo del procedimento;
- in data 02.02.2015 P.G. n. 34502 è pervenuta nota di riscontro, specificando che la Ditta stava provvedendo alle modifiche/integrazioni degli elaborati di PUA presso ciascun Enti/Settore;

- in data 28.05.2016 P.G. n. 155809 la ditta ha provveduto ad assolvere le integrazioni richieste dall'ufficio ottenendo anche gli avalli da parte dei singoli Responsabili degli altri Enti/Settori, che trasmessi a Codesto ufficio hanno consentito la predisposizione della delibera di adozione. Nello specifico:
 - il Responsabile del Procedimento del SUE ha attestato, mediante l'invio del parere di conformità a questa Direzione (14.03.2015 P.G. 77783), la conformità degli elaborati adeguati a quanto segnalato nel parere inviato in sede di conferenza dei servizi con P.G. 328233 del 25.11.2014, ovvero l'assolvimento dei requisiti minimi indicati all'art.15 del R.E. affinché il PUA possa essere realizzarsi in base a DIA nelle tavole di PUA n.ro 7B1-7B2-7B3;
 - il Responsabile del Procedimento della Direzione Mobilità e Traffico ha attestato, mediante l'invio del parere di conformità a questa Direzione (23.02.2015 P.G. 56580), l'aggiornamento della segnaletica stradale contenuta nella tav. 9 A come segnalato in sede di conferenza dei servizi;
 - il Funzionario incaricato del Consorzio competente, vista la documentazione aggiornata e ivi presentata e stante nostra richiesta di idoneità degli elaborati con mail del 30.04.2015, non avendo fatto pervenire ulteriori precisazioni in merito ha assentito favorevolmente alla validità delle integrazioni, ovvero la conformità a quanto espresso nel parere inviato in sede di conferenza dei servizi con P.G. 327097 del 25.11.2014;
- ottenuta la conformità degli elaborati presso i rispettivi Enti e la valutazione favorevole della documentazione prodotta ritenuta idonea con prescrizioni dall'ufficio, comunicata alla ditta mediante nota del 17.06.2015 P.G. n. 175843 per il riavvio dei termini, la proposta di piano è stata considerata conforme alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti e meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004. A completamento delle integrazioni già trasmesse si ritiene di perfezionare l'art.2 dell'elaborato tav. 13 – schema di convenzione – aggiungendo il seguente capoverso: "Il soggetto attuatore si impegna nella predisposizione degli elaborati per la realizzazione dell'intervento a non prevedere alcuna diminuzione dell'esercizio della servitù in essere così come previsto dall'art. 1068 del Codice Civile.";
- il termine di scadenza dei settantacinque giorni per la restituzione o l'adozione della Giunta Comunale, al netto del periodo di sospensione per il perfezionamento della documentazione da parte della Ditta, è previsto per il giorno **25.07.2015**;
- l'intervento, localizzato nel quartiere di Quinto (ATO 7 – Circoscrizione 8^), Via della Pesciara/Via Valpantena, prevede la realizzazione di un edificio residenziale monoblocco di 3 piani, per una SUL complessiva di 800 mq.. Il lotto viene fondamentalmente ripartito in tre zone:
 - la parte lungo il confine sud è destinata ad ospitare la strada di collegamento tra via della Pesciara e via Valpantena. La cessione dell'area necessaria avviene in virtù dei contenuti della scheda norma ovvero in qualità di Vs, mentre la realizzazione essendo ininfluente al fine dell'organizzazione del PUA, avviene in virtù dell'aumento, ai sensi dell'art.4 n. 1 del PI, di ulteriori 100 mq a destinazione residenziale rispetto alla SUL attribuita. Tale nuova viabilità di quartiere è prevista a senso unico in entrata da via Valpantena e permette anche di creare un'ulteriore connessione pedonale;
 - tale realizzazione, pur considerata opera di urbanizzazione, non rientra nelle opere a scomputo degli oneri dovuti, come espresso all'art. 9 della convenzione – tav.13;

- la parte lungo il confine ovest è soggetta a servitù a favore di terzi e ospita la strada di lottizzazione a doppio senso, con il posizionamento del nuovo accesso carraio al lotto ed il mantenimento del preesistente di terzi; su di essa insiste lo standard primario a parcheggio (P2) costituito da 4 stalli, integrato anche di stalli per cicli e motocicli. La superficie complessiva a parcheggio (auto e motocicli) è pari a 173,70 mq, a fronte della dotazione minima di 80 mq richiesta dalle norme di PI;
- è prevista la monetizzazione delle opere a standard a verde in quanto la limitata St e le opere stradali previste non né permettono la reperibilità in ambito, così come per parte della densità arborea ed arbustiva da repertorio normativo. Le opere viarie - strade e marciapiedi - di mq 414,80, sia a scomputo degli oneri di urbanizzazione che aggiuntive, e lo standard generato dall'intervento in cessione rientrano nella quota di Vs per mq 588,50 a cui sommano 97,50 mq vincolati a Vm "non aedificandi", per un totale di 686 mq pari al 50% della Superficie territoriale reale;
- nella parte nord-est si colloca l'edificazione a carattere residenziale che verrà realizzata a minor distanza dal confine per la presenza della servitù citata in precedenza;
- gli elaborati 7B1-7B2-7B3 contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3 - lett. b del D.P.R. n. 380/2001, rispondenti ai criteri di cui all'art. 15 del Regolamento Edilizio e pertanto il PUA potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;

Rilevato che:

- con P.G. 248887 del 16.09.2013 è pervenuto, in sede di prima Conferenza dei Servizi, parere favorevole con una richiesta di modifica da parte del Consiglio della 8^a Circoscrizione. In sede di Conferenza dei Servizi decisoria il Presidente di Circoscrizione, preso atto della modifica intercorsa ha confermato l'espressione favorevole, ritenendo di non sottoporre ulteriormente la documentazione al Consiglio di Circoscrizione;
- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dalla competente Direzione Progettazione Urbanistica Qualità Urbana il PUA "Vibell" risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- il Soggetto proponente il PUA ha presentato, a firma di tecnico abilitato, screening VINCA e che la competente Direzione Ambiente non ha espresso rilievi a riguardo;
- del PUA in esame va altresì redatto il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS 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 e vista 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" adeguandolo, qualora necessario, ai contenuti del PUA adottato. Si da atto che la verifica prenderà avvio nel momento successivo all'adozione del PUA e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS, pertanto, a seguito della comunicazione da parte del Comune della avvenuta adozione del PUA, tutta la documentazione sarà trasmessa direttamente alla competente struttura regionale a cura del soggetto proponente il PUA dandone contestuale comunicazione al Comune;

- la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA;
- nel PUA in esame è prevista la monetizzazione sostitutiva di parte degli standard per un importo pari ad Euro 30.925,80;

Visti:

- il parere favorevole espresso dal Presidente di Circoscrizione 8^a nella seduta del 25.11.2014 conclusiva, che ha preso atto della modifica richiesta nel parere P.G. 248887 del 16.09.2013, da parte del Consiglio di Circoscrizione, in sede di prima conferenza;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A;
- 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 s.m.i.;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 96/1978 e s.m.i.;
- 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 02/07/2015 i Dirigenti della Direzione Progettazione Urbanistica Qualità Urbana e dell'Unità Organizzativa Amministrativo Urbanistica Peep proponenti il provvedimento, hanno espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267, del 18 agosto 2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE
PROGETTAZIONE URBANISTICA
QUALITA' URBANA

f.to arch. Paolo Boninsegna

IL DIRIGENTE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA
AMMINISTRATIVO URBANISTICA PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 06/07/2015 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 D.Lgs. 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 approvare la delimitazione dell'ambito di intervento come risulta nel Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A che precisa che la discordanza tra l'ambito di intervento del PUA e quello definito dal PI si limita all'allineamento del perimetro dell'ambito ai mappali catastali del proponente senza cambiare la forma dello stesso;
- 3) di approvare l'incremento di SUL, come risulta nel Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A, per le ragioni esplicitate in premessa;
- 4) di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 L.R.V. n. 11/2004, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento all. sub A, il Piano Urbanistico Attuativo denominato "Vibell" – Scheda norma n. 112, così come costituito dai seguenti elaborati allegati:

	Tav. Cod.	DESCRIZIONE	DATA presentazione
1	1	Estratto dal Piano degli Interventi - Definizione ambito di intervento	28.05.2015
2	2	Vincoli gravanti sull'area	28.05.2015
3	3	Planimetria catastale	28.05.2015
4	4	Stato di fatto	28.05.2015
5	5-9B	Impianto illuminazione pubblica (esistente e progetto)	28.05.2015
6	5-9C	Impianto gas-metano (esistente e progetto)	28.05.2015
7	5-9D	Impianto Idrico (esistente e progetto)	28.05.2015
8	5-9E	Impianto rete elettrica (esistente e progetto)	28.05.2015
9	5-9F	Impianto trasmissione dati e rete Telecom (esistente e progetto)	28.05.2015
10	5-9G	Impianto acque nere (esistente e progetto)	28.05.2015
11	5-9H	Impianto acque bianche (esistente e progetto)	28.05.2015
12	6A	Analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento	28.05.2015
13	6B	Compatibilità idraulica	28.05.2015
14	7	Stato di progetto	28.05.2015
15	7A	Stato di progetto – viste assonometriche	28.05.2015
16	7B1	Stato di progetto – Parametri edilizi ai sensi dell'art.15 del R.E.	14.03.2015
17	7B2	Stato di progetto – Parametri edilizi ai sensi dell'art.15 del R.E.	14.03.2015
18	7B3	Stato di progetto – Parametri edilizi ai sensi dell'art.15 del R.E.	14.03.2015
19	7C	Valutazione clima acustico	28.05.2015
20	8	Aree da cedere o vincolare	28.05.2015

21	9A	Opere stradali	23.02.2015
22	9B1	Illuminazione pubblica – Calcolo illuminotecnico	28.05.2015
23	10	Relazione illustrativa	28.05.2015
24	11	Norme di attuazione	28.05.2015
25	12	Prontuario di mitigazione ambientale	28.05.2015
26	13	Schema di convenzione	28.05.2015
27	14	Capitolato e preventivo sommario di spesa	28.05.2015
28	15	Screening VINCA	28.05.2015

con le seguenti prescrizioni (*specificate nel Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A*):
tavola n. 8

- modificare la Superficie Permeabile Fondiaria richiesta da norma da mq. 237,60 a mq. 235,05 e conseguentemente la casella "variazione";

tavola n. 10

- modificare il titolo da "Relazione illustrativa" a "Relazione illustrativa e relazione sugli effetti del nuovo insediamento sulla mobilità";
- produrre l'asseverazione, firmata da professionista abilitato, in merito all'esistenza di oggettivi impedimenti tecnici/fisici per assolvere alla densità arborea ed arbustiva minima, conformemente a quanto indicato a pag. 7;
- modificare la Superficie Permeabile Fondiaria richiesta da norma da mq. 237,60 a mq. 235,05 e conseguentemente la casella "variazione";

tavola n. 11

- all'art. 2 - tabella Repertorio normativo del Pua – modificare la nota come segue "*** Da monetizzare ai sensi della DGC 334/2012 al rilascio del PdC/ presentazione DIA";
- all'art. 4.2 modificare la frase "I lavori delle opere private interne all'area fondiaria potranno iniziare contestualmente con i lavori relativi per le opere di urbanizzazione primaria e servizi" con "I lavori delle opere private interne all'area fondiaria non potranno iniziare prima dell'inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria e servizi.";

tavola n. 13

- all'art. 2 dopo il primo capoverso aggiungere di seguito "Il soggetto attuatore si impegna nella predisposizione degli elaborati per la realizzazione dell'intervento a non prevedere alcuna diminuzione dell'esercizio della servitù in essere così come previsto dall'art.1068 del Codice Civile.";

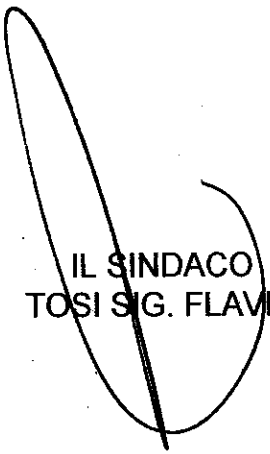
Si segnala inoltre il mancato perfezionamento nella tav. 14 "Capitolato e preventivo sommario di spesa" di due prezzi unitari (oo.uu a scomputo/computo metrico area pubblica - voce n.9.5 e oo.uu non a scomputo/computo metrico impianto acque bianche – voce n.2.7), come segnalato nel parere consegnato dalla Direzione Strade in sede di conferenza del 25.11.2014, che tuttavia non comportano una sostanziale revisione del valore complessivo;

- 5) di stabilire che gli elaborati contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3 - lett. b del D.P.R. n. 380/2001, rispondenti ai criteri di cui all'art. 15 del Regolamento Edilizio e pertanto il PUA potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;

- 6) che, ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. n. 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 opposizione mentre chiunque può presentare osservazioni;
- 7) 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 della Direzione 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.

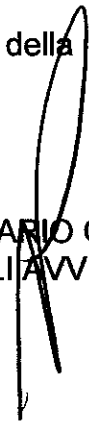


IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO



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 3 AGO. 2015 al n. 7231

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 04 LUG. 2015



Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta



**Comune
di Verona**

Progettazione Urbanistica Qualità Urbana

PUA N. 7190112_VIBELL

Tipo di PUA: accordi di pianificazione, scheda norma 112

Istanza del 12 agosto 2013 - P.G. n. 219487

(allegato sub.A)

Verona 23 giugno 2015

**PARERE TECNICO ISTRUTTORIO ALLEGATO ALLA DELIBERA DI ADOZIONE
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "VIBELL" n. 7190112**

ISTANZA DI PUA in data 12 agosto 2013 P.G. n. 219487

DENOMINAZIONE PUA: "VIBELL" n. 7190112

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE: Atto Notaio Andrea Lanza del 24 gennaio 2013 (Rep.n. 7459, Racc. n. 5621) registrato a Verona il 04.02.2013 n. 2064 serie 1T e trascritto a Verona il 05.02.2013 (Rg n. 4696, Rp n. 2749)

SOGGETTO RICHIEDENTE: VIBELL s.r.l. (Pres.Cons.Amm.ne Sig.Bellomi Giulio Egidio)

LOCALITA': Quinto di Valpantena, Via della Pesciara/Via Valpantena, Verona

ATO: 7

CIRCOSCRIZIONE: 8

AVVIO DEL PROCEDIMENTO in data 20 agosto 2013 P.G. n. 225520

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: arch. Paola Prospero

TECNICO ISTRUTTORE: arch. Emanuela Zorzoni

TERMINI PER L'ADOZIONE: 25 luglio 2015

RUP - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (STAZIONE APPALTANTE):

ROP - RESPONSABILE DELL'OPERA PUBBLICA E DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE:

PROGETTISTA: arch. Giancarlo Franchini

REFERENTE: arch. Giancarlo Franchini



ISTRUTTORIA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI AMBITI DI TRASFORMAZIONE OGGETTO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

Premessa - Iter del PUA

Con deliberazione del Consiglio Comunale n.91 del 23/12/2011 è stato approvato definitivamente il Piano degli Interventi del Comune di Verona che ha recepito l'accordo pubblico-privato ex art.6 disciplinato dalla scheda norma n.112, che prevede l'attuazione tramite Piano Urbanistico Attuativo di un intervento a destinazione residenziale nel quartiere di Quinto.

Con deliberazione di Giunta n.398/2012 è stato approvato lo schema di accordo definitivo di pianificazione sottoscritto dal soggetto attuatore, ex art.6 della LR 11/2004, relativo all'area di trasformazione individuata nel P.I. operativo (Tavola 5) con la Scheda Norma n. 112, disciplinata nel Rep. Normativo, Sez. 1, al progressivo n.193.

L'accordo di pianificazione tradotto in atto pubblico dal notaio Andrea Lanza il 24 gennaio 2013 (Rep.n.7459, Racc. n.5621) è stato registrato a Verona il 04.02.2013 n.2064 serie 1T e trascritto a Verona il 05.02.2013 (Rg n.4696, Rp n.2749).

In data 12.08.2014 P.G.n.219487, presso gli Uffici di Progettazione Urbanistica Qualità Urbana è stata depositata dal Presidente del Cons.Amm.ne Bellomi Giulio Egidio, l'istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "VIBELL", scheda norma 112 secondo Bando, conformemente a quanto valutato dall'ufficio nel progetto preliminare, successivamente illustrato. Da tale data sono decorsi i termini per la conclusione del procedimento di approvazione.

Ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. n. 11/2004, il PUA, corredato degli elaborati previsti, deve essere adottato dalla Giunta entro il termine di settantacinque giorni o restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti.

In data 20.08.2013 P.G.n.225520 l'ufficio ha comunicato l'avvio del procedimento diretto all'approvazione del PUA visto che la documentazione allegata all'istanza risultava completa. Inoltre dato che nell'ambito di pua è stata segnalata, dal soggetto proponente del piano, una servitù di passo pedonale e carraio a favore di terzi, comunque salvaguardata nella progettazione dell'intervento, anche a questi soggetti è stato comunicato l'avvio del procedimento con nota P.G. n.236042 in data 02.09.2013, allegandovi per conoscenza l'elaborato plano-volumetrico. Non essendo pervenute dagli stessi segnalazioni/osservazioni in merito l'ufficio ha proseguito nell'iter di approvazione del pua.

In data 05.09.2013 si è tenuta la Conferenza dei servizi istruttoria, convocata in data 22.08.2013 PG 227075, per effettuare l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento amministrativo in oggetto, al fine di acquisire i pareri, intese, concerti, nulla osta od assensi utili all'espletamento dell'attività amministrativa. Viste le richieste di modifica, e di ulteriori approfondimenti, espresse sia dai partecipanti che trascritte nei pareri pervenuti, la Conferenza dei servizi è stata sospesa al fine di consentire l'adeguamento degli elaborati di pua secondo quanto emerso in tal sede. La successiva convocazione avrebbe avuto luogo al momento di regolare presentazione degli elaborati.

In data 18.09.2013 P.G. 252232 la sospensione del procedimento è stata comunicata alla ditta, allegando a tale nota il verbale della conferenza ed i pareri pervenuti.

In data 04.07.2014 P.G. 182638 e successivamente in data 12.08.2014 P.G.217742 la Ditta ha inoltrato delle richieste tese a, da un lato a, comprovare la legittimità dell'applicazione delle previsioni di cui alla L.R. 14/2009 e alla L.R. 32/2013 (Piano casa) nel merito della soluzione di PUA - in quanto rientrante nei limiti imposti da dette normative regionali - e dall'altro a rinunciare per il PUA in itinere, alla flessibilità della SUL in aumento, ottenuta in applicazione dell'art.4 delle NTO, a favore delle possibilità concesse dalla normativa regionale in materia di "Piano Casa".

In data 29.07.2014 P.G. 204259 e successivamente in data 28.08.2014 P.G.231009 l'Ufficio chiarisce alla Ditta che la presentazione dell'istanza di PUA ha definito per l'ambito in trasformazione gli elementi quantitativi e qualitativi che definiti, nel progetto preliminare e con l'inoltro dell'istanza, sono stati già oggetto di valutazione in sede di conferenza dei servizi. La modifica proposta dal Soggetto Attuatore definisce, di fatto, una nuova e diversa istanza di PUA che non può essere pertanto accolta all'interno del

 2



procedimento di approvazione del PUA in corso di definizione, presentato in data 12.08.2013 P.G. n. 219487.

In data 16.10.2014 P.G. 281964 l'ufficio, non essendo stata depositata la documentazione richiesta, trovandosi nell'impossibilità di proseguire l'iter di approvazione del piano attuativo mediante predisposizione della proposta di Delibera di Adozione, viste le prescrizioni contenute nei pareri espressi da ciascun partecipante Settore/Coordinamento/Ente in sede di conferenza, ha avviato il procedimento per l'emissione del provvedimento di diniego. In caso di inerzia della Ditta a tale comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza di approvazione del pua, ai sensi dell'art.10 bis L. 241/90 e s.m.i., l'ufficio avrebbe provveduto a predisporre, quale atto definitivo del procedimento, la proposta di delibera ai sensi dell'art. 20 co. 1 L.R. 11/2004.

In data 27.10.2014 P.G. 293300 la Ditta ha inoltrato la documentazione richiesta, necessaria alla prosecuzione dell'iter di approvazione del pua.

In data 25.11.2014 si è tenuta la Conferenza dei Servizi che, convocata in data 11.11.2014 PG 310746, si è conclusa con l'espressione del parere favorevole di massima finalizzato al proseguo dell'iter di adozione, stante il perfezionamento di taluni elaborati da affinare secondo le indicazioni emerse da parte dei Enti/Settori competenti. Tali richieste sono state comunicate alla ditta con nota PG n.334423 del 01.12.2014.

In data 27.01.2015 l'ufficio, data la mancata integrazione degli elaborati perfezionati finalizzati all'adozione del pua, ha comunicato alla Ditta la predisposizione della proposta di Delibera ai sensi dell'art.20 co.1 LR11/2004 quale atto definitivo del procedimento.

In data 02.02.2015 P.G.n.34502 è pervenuta nota di riscontro alla precedente, specificando che la Ditta stava provvedendo alle modifiche/integrazioni degli elaborati di pua presso ciascun Enti/Settore.

In data 28.05.2016 P.G.n.155809 la ditta ha provveduto ad assolvere le integrazioni richieste dall'ufficio ottenendo anche gli avalli che, da parte dei singoli Responsabili degli altri Enti/Settori, che trasmessi a Codesto ufficio hanno consentito la predisposizione della Delibera di Adozione. Nello specifico:

- il Responsabile del Procedimento del SUE ha attestato, mediante l'invio del parere di conformità a questa Direzione (14.03.2015 P.G.77783), la conformità degli elaborati adeguati a quanto segnalato nel parere inviato in sede di conferenza dei servizi con P.G. 328233 del 25.11.2014, ovvero l'assolvimento dei requisiti minimi indicati all'art.15 del R.E. affinché il PUA possa essere realizzarsi in base a DIA nelle tavole di pua n. 7B1-7B2-7B3;
- il Responsabile del Procedimento della Direzione Mobilità e Traffico ha attestato, mediante l'invio del parere di conformità a questa Direzione (23.02.2015 P.G.56580), l'aggiornamento della segnaletica stradale contenuta nella tav. 9 A come segnalato in sede di conferenza dei servizi;
- il Funzionario incaricato del Consorzio competente, vista la documentazione aggiornata e ivi presentata e stante nostra richiesta di idoneità degli elaborati con mail del 30.04.2015, non avendo fatto pervenire ulteriori precisazioni in merito ha assentito favorevolmente alla validità delle integrazioni, ovvero la conformità a quanto espresso nel parere inviato in sede di conferenza dei servizi con P.G. 327097 del 25.11.2014.

Ottenuta, la conformità degli elaborati presso i rispettivi Enti e, la valutazione favorevole della documentazione prodotta ritenuta idonea dall'ufficio, comunicata alla ditta mediante nota del 17.06.2015 P.G. n.175843 per il riavvio dei termini, la proposta di piano è stata considerata conforme alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti, e meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004.

Il termine di scadenza dei settantacinque giorni per la restituzione o l'adozione della Giunta Comunale è previsto per il giorno 25.07.2015.

Valutazione del Progetto preliminare di PUA per l'incremento della SUL (art.4 lett. d nto del PI)

Nelle premesse dell'accordo stipulato sono stati richiamati gli elementi e criteri di flessibilità del PI, con particolare riferimento alle previsioni degli artt.4 e 159 delle NTO del PI.



Comune di Verona

Progettazione Urbanistica Qualità Urbana

Pertanto, in data 21.02.2013 P.G.n.60503, il soggetto sottoscrittore dell'accordo definitivo di pianificazione ha presentato istanza di validazione, mediante progetto preliminare ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito all'art. 14 del Regolamento Edilizio, inerente l'applicazione della flessibilità ai sensi dell'art.4 nro del PI finalizzata all'incremento del 14,28 % della sul attribuita dalla scheda norma pari a 100 mq.

La scheda norma 112 inserita nel PI, non definisce alcuna direttiva mentre, riporta le seguenti prescrizioni:

1. L'intervento dovrà prevedere la cessione del sedime utile alla realizzazione del proseguo stradale tra via della Pesciara e via Valpantena;
2. L'edificato dovrà essere localizzata nella parte nord dell'ambito;
3. Nell'area a sud dovrà essere prevista adeguata mitigazione di rispetto del costruito.

La richiesta di incremento della sul attribuita presentata dal Soggetto attuatore è stata supportata dalle seguenti motivazioni:

- la scheda norma prescrive la cessione, dell'area atta al collegamento di via Valpantena /via della Pesciara, in qualità di Vs, ma non ne prevede la realizzazione, che tuttavia avverrà a cura e spese del soggetto attuatore non rientrando nello scomputo delle oo.uu;
- il nuovo insediamento residenziale propone opere di urbanizzazione totalmente svincolate dal collegamento sopra citato;
- la realizzazione del tratto stradale non è nemmeno in conto contributo di sostenibilità, che verrà interamente versato per la parte di sul aggiuntiva. Ovvero in sede di convenzionamento del pua verranno versati ulteriori 10.000 € (così calcolati 100 mqx100 euro/mq= 10.000 €) di cui all'art.157 delle NTO del PI;
- l'area in cessione, che altrimenti resterebbe da attuare in quanto la realizzazione non è contemplata nel programma delle opere pubbliche del PI, viene resa di pubblico ed immediato utilizzo poiché attuata in concomitanza alle opere di urbanizzazione del PUA.

L'incremento di SUL pertanto, viene richiesto a compensazione dello sforzo economico che il soggetto attuatore deve sostenere per la realizzazione del tratto viario.

In data 15 giugno 2013 con P.G. n.166051 l'Ufficio Pianificazione Territoriale, ai sensi dell'art.4 co.7 nro del PI, comunica alla Ditta che *"il provvedimento dirigenziale di validazione si intendeva assentito positivamente"* specificando tuttavia che, tale atto di natura tecnica, lascia comunque impregiudicata ogni autonomia valutazione di competenza della Giunta Comunale, in merito all'adozione ed approvazione del PUA.

L'ufficio, congiuntamente alla nota citata, ha allegato un'istruttoria tecnica atta a fornire un'analisi puntuale delle soluzioni proposte dal privato, individuando quella più idonea pur comunque a fronte di talune rettifiche, utili alla corretta definizione del PUA, di seguito riportate:

1. La nuova arteria di collegamento, via della Pesciara e via Valpantena, dovrà avere adeguata sezione stradale, ovvero di 3,50 m per la corsia a senso unico + 1,50 m su ciascun lato per i marciapiedi, nonché opportuni innesti rispetto la viabilità esistente. Il tracciato previsto nell'elaborato grafico dovrà essere rivisto il senso di percorrenza, ovvero previsto a senso unico in entrata da via Valpantena verso via della Pesciara. Tale collegamento permetterà ai pedoni di raggiungere comodamente la fermata dell'autobus posta a nord dell'isolato, su via Valpantena;
2. La mitigazione dal costruito verrà eventualmente assicurata all'interno del lotto e non lungo la percorrenza pubblica;
3. La via pubblica, ricavata nell'area di proprietà privata su cui insiste una servitù di passo carraio e pedonale a favore di terzi, utile all'accesso carraio al lotto, al raggiungimento dello standard a parcheggio nonché al mantenimento del diritto di terzi, dovrà essere adeguatamente dimensionata, ovvero avere una larghezza pari a 6.00 m, a doppio senso di marcia nonché avere adeguato spazio per consentire la svolta. Tale intersezione dovrà prevedere, rispetto al nuovo collegamento via Valpantena e della Pesciara, idonea sicurezza all'utenza che utilizzerà il parcheggio pubblico (P2);
4. Verificare che il marciapiede ad est della proprietà su via Valpantena abbia dimensione pari a 1.50 m. In caso contrario, adeguarlo ed attuarlo come opera di urbanizzazione.



Pertanto ai sensi dell'art. 4 delle NTO del PI il PUA propone una variazione degli indici stereometrici della scheda norma nella misura massima del 15% e sempre nei limiti di dimensionamento del PAT per l'ATO in cui ricade l'intervento. L'incremento di SUL è assoggettato al contributo di sostenibilità.

Verifica dell'ambito del PUA

L'area oggetto del presente P.U.A. di iniziativa privata è sita nella frazione di Quinto di Valpantena, nel territorio della Circoscrizione 8 (ATO 7) e comprende un solo mappale che, censito all'NCT del Comune di Verona al Fg. n.55 Mapp. n. 1448; è riconducibile alla ditta proponente e pertanto si omette la verifica dei parametri prescritti dall'art. 19 della L.R. 11/2004 in quanto non risultano presenti ditte non firmatarie.

La Superficie Territoriale reale del PUA pari a mq 1.372, essendo leggermente superiore a quella riportata in scheda norma coincidente a quella catastale di 1.355 mq, diventa il parametro di riferimento per le verifiche richieste di progetto.

Nell'accordo stipulato citato in premessa, all'art.3.4 è contenuto: "In applicazione dell'art. 4 - Criteri e limiti di flessibilità del PI delle NTO le parti come sopra costituite convergono fin d'ora che il provvedimento di approvazione del PUA può modificare il PI senza che sia necessaria l'approvazione di una variante secondo i seguenti criteri e limiti:

- variazione del perimetro dell'ambito d'intervento previsto dal PI nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi, come rappresentato nell'estratto di mappa catastale allegato al presente schema; nella misura massima del 10% della misura lineare o alternativamente del 10% della ST, al fine di identificare compiutamente l'ambito grafico della scheda norma n°112, in coerenza con gli elaborati depositati in Comune ed ai sensi dei punti 6 e 8 del dispositivo della Delibera di Consiglio Comunale n.91 del 23/12/2011 e dell'art. 155 comma 8 delle NTO del PI da definire in sede di redazione di PUA".

Questo al fine di esplicitare, come evidenziato nell'elaborato tav.1 del pua, che nonostante la delimitazione della scheda norma inserita nella tav.5 del PI interessi parzialmente mappali di terzi, il disallineamento grafico, stante tuttavia la verifica ai sensi dell'art.4, è dovuto ad una mera rappresentazione sulla CTR e non per dichiarazioni errate della ditta.

Pertanto la verifica effettuata in sede di pua di tale discostamento non rende necessario la redazione di un progetto preliminare, come espresso all'art.13 co.2 del R.E. che riporta "la proposta di modifica non si intende significativa se la discordanza tra l'ambito di intervento del PUA e l'ambito di intervento definito dal PI, si limita all'allineamento del perimetro dell'ambito ai mappali catastali del proponente, senza cambiare la forma dell'ambito stesso.

Il progetto preliminare è stato inoltrato invece ai fini della richiesta di incremento della sul di scheda descritto nel paragrafo precedente.

Sull'area in oggetto, come anticipato in premessa, insistono due servitù, riportate sia nell'accordo stipulato all'art.3 che rappresentate negli elaborati n.2, 7, 10 e 13 del piano attuativo. La prima si riferisce alla possibilità di passo pedonale e carraio che, lungo il lato ovest del lotto per una larghezza complessiva di mt 3,50 e che permette l'accesso da via della Pesciara alle ditte posta a nord; mentre l'altra è relativa alla possibilità del soggetto attuatore di costruire a minor distanza dal confine nord, per un tratto di circa m 16,81, nonché di poter realizzare pareti finestrate. Tali servitù sono rispettate nella redazione del progetto. Si evidenzia che il Patrimonio comunale acquisirà in qualità di opera di urbanizzazione il tratto stradale citato, sul quale comunque insisterà la servitù di passo a favore di terzi, già portati a conoscenza della previsione di progetto attraverso la comunicazione di Codesto ufficio.



Analisi urbanistica e lettura del PI

Tavola 1 - VINCOLI della PIANIFICAZIONE:

Art. 27 Vincolo paesaggistico – art. 136 D.Lgs 42/2004 -D.M. 07/03/1966 (2° Vincolo Collina)
G.U.20/04/1966 n.104

Art. 39 Aree di ricarica degli Acquiferi

Art. 43 Tutela della vulnerabilità intrinseca degli acquiferi - Unità M Vulnerabilità intrinseca
media

Tavola 2.2 - IL PAESAGGIO:

Art. 43 Unità di paesaggio: Unità 5 - Ambito della pianura valliva (Tra Versanti Collinari)

Tavola 5 - DISCIPLINA OPERATIVA

Ambito di trasformazione scheda norma 112

Repertorio normativo - Sez. 1 - nr. progr. 193, nr. rep. 112

L'ambito del PUA "VIBELL" è localizzato a circa 1 Km dal Sito di Importanza Comunitaria IT3210012 *Val Galina e Progno Borago*; è stata redatta la relazione di valutazione preliminare di incidenza dal tecnico progettista in cui, considerata la limitata estensione del PUA, la composizione ambientale dell'area oggetto di trasformazione e l'intorno fortemente urbanizzato, esclude il verificarsi di effetti significativi negativi sui siti della Rete Natura 2000 e in particolare sulle specie e sugli habitat individuati all'interno del Sito IT3210012.

Valutazioni sul disegno urbano e Coerenza del pua con lo schema progettuale della scheda norma

Stato attuale dell'area

L'area oggetto del presente P.U.A. è inserita in una zona residenziale; allo stato attuale risulta ineditata ed incolta e si attesta a tra via Valpantena e via della Pesciara. L'ambito è caratterizzato solo da un lieve declivio che si sviluppa tra il confine nord ed il confine sud di circa cm. 70 (una pendenza del 2,5% coincidente con la pendenza di via Valpantena) uniforme in tutto il lotto, senza asperità o salti di quota.

Il quartiere, generatosi lungo via Valpantena, presenta sviluppo prevalente nella direzione nord-sud. Tale asse storico, importante via di comunicazione, si presenta costellato di numerosi manufatti, che il Piano degli Interventi ha riconosciuto di valore storico-architettonico e testimoniale ovvero di valenza ambientale, ivi caratterizzati da una altezza media di 3-4 piani, di rilevante volumetria nonché di particolare interesse per i caratteri tipologici, edilizi e distributivi, nonché per gli elementi di finitura e decorativi, per i materiali e colori.

Il lotto oggetto di PUA è infatti affiancato a nord e a sud da due edifici che per le caratteristiche sopra dette sono classificati in apposita sezione di repertorio del PI come costruzioni del novecento, che si affacciano direttamente sul fronte strada. Questa caratteristica permette di edificare a minor distanza dalla via rispetto a quanto indicato nel Codice della Strada. Le aree circostanti sono completamente edificate ed urbanizzate, ad eccezione di una porzione di territorio ad ovest, che coltivato a frutteto ha destinazione urbanistica a "Servizi Privati di interesse Collettivo e Generale".

Nell'ambito non è presente una vegetazione significativa arborea ed arbustiva e nei territori circostanti, come detto sopra, è presente una zona ad ovest coltivata a frutteto.

Stato di progetto dell'area

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio residenziale monoblocco di 3 piani, per una SUL complessiva di 800 mq. Il lotto viene fondamentalmente ripartito in tre zone:

- la parte lungo il confine sud è destinata ad ospitare la strada di collegamento tra via della Pesciara e via Valpantena. La cessione dell'area necessaria avviene in virtù dei contenuti della scheda norma ovvero in qualità di Vs, mentre la realizzazione essendo ininfluente al fine dell'organizzazione del PUA, avviene in virtù dell'aumento, ai sensi dell'art.4 n. 1 del PI, di ulteriori 100 mq a destinazione residenziale rispetto alla SUL attribuita. Tale nuova viabilità di quartiere è prevista a senso unico in



entrata da via Valpantena e permette anche di creare un'ulteriore connessione pedonale. Tale realizzazione, pur essendo un'opera di urbanizzazione, non rientra come espresso all'art.9 della convenzione – tav.13 – nelle opere a scomputo degli oneri dovuti.

- la parte lungo il confine ovest è soggetta a servitù a favore di terzi e ospita la strada di lottizzazione a doppio senso, con il posizionamento del nuovo accesso carraio al lotto ed il mantenimento del preesistente di terzi; su di essa insiste lo standard primario a parcheggio pubblico (P2), costituito da 4 stalli, integrato anche di stalli per cicli e motocicli. La superficie complessiva a parcheggio (auto e motocicli) è pari a 173,70 mq, maggiore della dotazione minima di 80 mq richiesta dalle norme di PI. E' prevista la monetizzazione delle opere a standard a verde in quanto la limitata St e le opere stradali previste non né permettono la reperibilità in ambito, così come per parte della densità arborea ed arbustiva da repertorio normativo.
- Le opere viarie - strade e marciapiedi - di mq 414,80, sia a scomputo degli oneri di urbanizzazione che aggiuntive, e lo standard generato dall'intervento in cessione rientrano nella quota di Vs per mq 588,50 a cui sommano 97,50 mq vincolati a Vm "non aedificandi", per un totale di 686 mq pari al 50% della Superficie territoriale reale.
- nella parte nord-est si colloca l'edificazione a carattere residenziale che verrà realizzata a minor distanza dal confine per la presenza della servitù citata in precedenza.

Schema sinottico dati rilevanti

Localizzazione dell'intervento		Quinto di Valpantena	
ST SCHEDA	mq	1.355	
ST AMBITO PUA (st reale/rif. param.ambientali)	mq	1.372	
VS (50% di ST scheda)	mq	686	
SF	mq	783,50	
Destinazioni			
SUL da scheda - USO Residenziale Libera	mq	700	
SUL da art.4 nto - USO Residenziale Libera	mq	100	
SUL totale di progetto	mq	800	
Abitanti insediabili - arrotondamento	n	12	
Tipologia costruttiva		monoblocco di 3 piani ft	
Standard - Tipologie aree per servizi (area parcheggio e area verde in cessione)			
verde	mq	0 (monetizzazione)	
parcheggio	mq	173,70	
aree per servizi	mq	173,70	
Altre aree (in cessione)			
Strade, marciapiedi	mq	414,80	
Città pubblica (cessioni) TOT aree	mq	588,50	
Verde di Mitigazione privato (da vincolare)	mq	97,50	
VS (standard+aree cedute+VM privato)	mq	686	
Monetizzazioni (verde)	€	30.925,80 =186,30 mqx(90€+76€)	
Preventivo sommario di spesa per OO.UU.	€	35.931*	
Preventivo sommario di spesa per l'opera aggiuntiva - art.4 nto	€	18.807*	



* Si segnala il mancato perfezionamento nella tav.14 "Capitolato e preventivo sommario di spesa" di due prezzi unitari (oo.uu a scomputo/computo metrico area pubblica - voce n.9.5 e oo.uu non a scomputo/computo metrico impianto acque bianche - voce n.2.7), come segnalato nel parere consegnato dalla Direzione Strade in sede di conferenza del 25.11.2014, che tuttavia non comportano una sostanziale revisione del valore complessivo.

Verifica dei dati dimensionali e del rispetto degli standard urbanistici

Nella tabella che segue si evidenzia il confronto tra i parametri urbanistici stabiliti dal PI e i contenuti del progetto di PUA. La superficie attribuita dalla scheda norma pari a 700 mq viene maggiorata ai sensi dell'art.4 delle NTO del PI del 14,28% pertanto la SUL totale risulta pari a 800 mq*.

Dati dimensionali		da scheda norma e Rep. Normativo	da comunicaz. art. 4 co. 7 nto del PI	da progetto di PUA
ST	Superficie Territoriale ambito del PUA	mq 1.355	mq 1.372	mq 1.372
SF	Superficie Fondiaria			mq 783,50
SUL	Superficie Utile Lorda	mq 700	mq +100*	mq 800*
CI	Capacità insediativa (sul/66,7)	ab 10,5	ab 12	ab 12
VS	Verde, Servizi Pubblici e d'interesse collettivo (50% ST)	677,5	mq 686	mq 686
Usi		U1 residenziale		

* La superficie attribuita dalla scheda norma viene maggiorata del 14,28% ai sensi dell'art.4, comma 1, lett. d) delle NTO del PI

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

Abitanti teorici= $800/66,7 = 12 \text{ ab}$

Standard complessivo da rispettare è **360 mq** ($12 * 30 \text{ mq/ab}$)

La dotazione minima dei **Parcheggi Pubblici** o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a **80 mq** ($800 * 1/10$)

Nella tabelle seguenti si riportano le dotazioni di parcheggi pubblici e di standard dovuti per legge:

Dotazione minima di servizi (standard) - art. 20 N.T.O. del PI			
SUL	Capacità Insediativa (SUL/66,7)	Destinazione Residenziale	Totale
800 mq	12 ab	30 mq/ab	360 mq
Dotazioni minime di parcheggi pubblici - artt. 13, 14, 15 N.T.O. del PI			
Uso	SUL	P2 - Pubblici	
U1	800 mq	1/10 mq SUL	80 mq
Verde, Servizi Pubblici e d'interesse collettivo			
Verde = $360 \text{ mq} - 80 \text{ mq} = 280 \text{ mq}$			280 mq

E le superfici a standard e VS proposte con il progetto di PUA:

Proposta di superfici a standard del PUA	in cessione	da monetizzare
P2 - Parcheggi Pubblici	173,70 mq > 80 mq	-
Verde attrezzato	0 mq	186,30 mq
Totale	173,70 mq < 360 mq	186,30 mq

Dalla tabella si evince come la dotazione di aree per parcheggio pubblico previste dal PUA pari mq 173,70 risultano assolute essendo maggiori di mq 80, mentre non risulta assolto il quantitativo a verde.



VS Verde, Servizi Pubblici e d'interesse collettivo del PUA	in cessione	proprietà privata
Aree a Standard	173,70 mq	
Strade e marciapiedi	128,35+286,45 mq	
Verde di mitigazione		97,50 mq
Totale	686 mq = 686 mq (1.372st*50%)	

Il progetto del PUA assolve la quota di VS dovuta.

La quota di VS dovuta è stata calcolata, come espresso anche nel progetto preliminare, rispetto la ST reale di pua e non rispetto quella contemplata nella scheda norma, in quanto quest'ultima è inferiore a quella di rilievo.

Cessioni		
Totale	588,50 mq	

Dagli elaborati progettuali emerge pertanto che il PUA:

- rispetta la quota di Vs pari al 50% della ST, concorrendo con una contenuta porzione di Vm;
- garantisce ampiamente il soddisfacimento dello standard a parcheggio, mentre per la quota residua di standard destinata a verde è prevista la monetizzazione.
- il progettista, come indicato all'art. 160 delle NTO del PI, sulla base del modesto carico urbanistico prodotto dalla realizzazione del PUA e dell'apporto del nuovo tratto di strada di collegamento, redige uno screening preventivo della viabilità (tav. 10 del PUA) asseverando la non rilevanza dell'intervento sulla viabilità esistente;
- il progettista assevera, ai sensi dell'art.8/ c.1 /punti 4-5 delle NTO del PI (tav. 10 del PUA), il mancato rispetto della percentuale minima (30%) di superficie permeabile fondiaria e territoriale, rispetto all'originaria soluzione progettuale allegata all'istanza. La motivazione del mancato rispetto è da ricercare nel soddisfacimento della motivata richiesta espressa in prima CdS di ampliare la superficie asfaltata a sud a scapito della parte a verde;
- il progettista giustifica, ai sensi dell'art.8/c.1/ punto 7 delle NTO del PI (tav. 10 del PUA), il mancato rispetto della quota di densità arborea e arbustiva (Da/Dar) adducendo analoga motivazione, ovvero che l'eliminazione dell'aiuola, seppur modesta, comporta l'eliminazione di area verde da poter piantumare. Infatti dei 28 elementi relativi alla densità arborea ed arbustiva previsti dal pua è anticipata la monetizzazione di 19 Da e 8 Dar in quanto materialmente non collocabili in sito. Tuttavia come richiesto dalla norma di PI manca adeguata asseverazione ***.

Verifica dei parametri ecologico-ambientali

La Permeabilità richiesta pari al 30% della ST reale = $ST \cdot 30\% = 1.372 \cdot 30\% = 411,60 \text{ mq}$
 pari al 30% della SF reale = $SF \cdot 30\% = 783,50 \cdot 30\% = 235,05 \text{ mq}^{**}$

** il dato va così corretto nelle tavole di pua n.8-10

La permeabilità di progetto rispetto la ST = $244,30 \text{ mq} < 411,60 \text{ mq}$
 rispetto la SF = $131,50 \text{ mq} < 235,05 \text{ mq}$

Nelle aree pubbliche = $588,50 \cdot 30\% = 176,55 \text{ mq} > \text{di prog. } 112,80 \text{ mq}$
 Nelle aree private = $783,50 \cdot 30\% = 235,05 \text{ mq} > \text{di prog. } 131,50 \text{ mq}$

Nella tav. 10 - Relazione illustrativa e nella tav.8 - Aree da cedere o vincolare, la superficie permeabile fondiaria dichiarata di PUA è pari a mq 131,50 e quella permeabile territoriale è pari a mq 244,30. Tali valori risultano ampiamente inferiori al 30% prescritto nel repertorio normativo, pertanto ai sensi dell'art.8 co 1 punti 4-5 delle nto del PI è stata redatta un'asseverazione inerente la riduzione delle superfici permeabili. Le motivazioni, in essa contenute, adducono alla ristrettezza del lotto e alla consistente realizzazione di tratti stradali utili che, inevitabilmente, generano parti di lotto da sottrarre alla concorrenza



della voce predetta, in quanto ogni aumento delle parti pavimentate concorre alla mancata rispondenza ai parametri di permeabilità.

La Da e la Dar richiesta è pari a $Da = 1.372/100 \times 2 = n.28$ e $Dar = 1.372/100 \times 2 = n.28$. ***

Nell'elaborato grafico tav. 9A "opere stradali", così come in quelli citati per la verifica della permeabilità, la quantità ricavata nella **parte pubblica è pari a zero**, mentre nell'**area privata è pari a 9 alberi e 20 arbusti**. Pertanto la monetizzazione è prevista per 19 alberi e 8 arbusti in sede di rilascio del PdC/DIA.

Visto che con Delibera n. 334 del 12 settembre 2012 è stato stabilito il valore della monetizzazione della Densità Arborea, secondo indicazioni del Coordinamento strade e giardini, pari a €. 110 ad elemento (non scomputabili) e della Densità Arbustiva pari a €. 12,00 cadauno, si richiede che, come previsto ai sensi dell'art. 8, comma 07 delle NTO del PI, venga prodotta l'asseverazione ***, firmata da professionista abilitato, in merito all'esistenza di oggettivi impedimenti tecnici/fisici per assolvere alla densità arborea ed arbustiva minima richiesta pari a 2 alberi/100 mq di superficie territoriale, seppur attualmente tale inadempimento è parzialmente illustrato nella Relazione tav.10. Sempre ai sensi del medesimo articolo, i proventi di tali monetizzazioni dovranno essere allocati in un fondo vincolato per la realizzazione di piantumazioni di aree pubbliche o di uso pubblico.

*** tale asseverazione non è stata prodotta. Dovrà essere redatta ad integrazione della tavola n.10

Considerazioni legate alla viabilità ed alle reti di servizi

L'accesso al lotto avviene da via della Pesciara. La strada di lottizzazione che corre lungo il confine ovest ospita gli standard a parcheggio ed in conclusione l'ingresso carrabile al lotto, garantendo il mantenimento dell'accesso di terzi, imposto dalla servitù. Mentre il tratto stradale di collegamento tra via Valpantena e via della Pesciara, seppur considerata opera di urbanizzazione a fronte dell'incremento di sul pari a mq 100, non sarà oggetto di scomputo. Tuttavia le opere stradali verranno eseguite in contemporanea al fine di garantire l'unitarietà delle infrastrutturazioni anche legate ai sottoservizi.

L'area di lottizzazione è servita dalle seguenti reti: energia elettrica, gas metano, acquedotto, illuminazione pubblica e fognatura comunale, che localizzate in via Valpantena o via della Pesciara verranno, con il progetto anche, messe in comunione proprio grazie alla realizzazione della futura strada di collegamento.

Per quanto riguarda il sistema di smaltimento delle acque meteoriche relative alla parte pubblica, il progetto di PUA prevede la realizzazione di un bacino di accumulo sotto la zona parcheggio e manovra attraverso la posa del sistema Rausikko della Rehau, mentre per la parte privata insisterà, idoneo sistema di invaso ed infiltrazione mediante vasca di laminazione, all'interno della superficie fondiaria.

Preventivo sommario di spesa per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e servizi

Nell'elaborato tav. 14 "Capitolato e preventivo sommario di spesa" sono riportati i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al PUA in esame come sotto elencati:

Nella tabella A è riportato il quadro relativo alle opere di oo.uu. oggetto di scomputo dall'importo dovuto:

Descrizione – tab.A	Importi
Impianto illuminazione pubblica	€ 2.507
Impianto fornitura energia elettrica	€ 1.847
Impianto dati	€ 2.068
Impianto Telecom	€ 2.068
Impianto Gas metano	€ 4.148
Impianto acquedotto	€ 3.980



Impianto acque nere	€ 2.002
Impianto acque meteoriche	€ 9.245
Area pubblica (viabilità e parcheggi)	€ 8.065
Totale	€ 35.931*

Nella tabella B è riportato il quadro relativo alle opere di oo.uu. non oggetto di scomputo dall'importo dovuto, realizzate quali opere aggiuntive ai fini dell'incremento di sul in conformità all'art.4 n° del PI:

Descrizione – tab.B	Importi
Impianto illuminazione pubblica	€ 3.143
Impianto acque meteoriche	€ 2.278
Area pubblica (viabilità)	€ 13.386
Totale	€ 18.807*

Il preventivo sommario di spesa, aggiornato secondo le indicazioni degli uffici, computa un importo per opere di urbanizzazione di € 35.931 a cui somma l'importo di monetizzazione per la mancata realizzazione delle opere di urbanizzazione di € 14.158,80 (€ 76,00x186,30 mq), per un totale di € **50.089,80 < € 51.360** derivante dall'applicazione degli oneri tabellari R.E. (€ 64,20 x 800 mq sul = importo massimo scomputabile) da verificare in sede edilizia.

* Mancato perfezionamento nella tav.14 "Capitolato e preventivo sommario di spesa" di due prezzi unitari (oo.uu a scomputo/computo metrico area pubblica - voce n.9.5 e oo.uu non a scomputo/computo metrico impianto acque bianche – voce n.2.7), come segnalato nel parere consegnato dalla Direzione Strade in sede di conferenza del 25.11.2014, che tuttavia non comportano una sostanziale revisione del valore complessivo

SOSTENIBILITA'

Si prende atto che la Ditta ha provveduto in data 24.01.2015 ad effettuare il pagamento della 2^a rata del contributo previsto, per la trasformazione in esame, pari a Euro 12.600,00. Pertanto ad oggi è stato versato un totale di 32.200 euro, corrispondente all'ammontare del 10% pari a 7.000 euro in sede di stipula (2013) e di due rate aventi cadauna un importo di 25.200 euro.

CONCLUSIONI/ PARERE

Tutto ciò premesso e considerato, si ritiene che il PUA denominato "VIBELL" sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004.

Si esprime pertanto parere favorevole e di conformità alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti del PUA in oggetto, composto dalla documentazione protocollata in data 28.05.2015 P.G. n. 155809 vistata da Codesto ufficio nonché da quelli avallati dai singoli Settori/Enti (descritti in premessa):

	Tav.	DESCRIZIONE	DATA presentazione
1	1	Estratto dal Piano degli Interventi -Definizione ambito di intervento	28.05.2015
2	2	Vincoli gravanti sull'area	28.05.2015
3	3	Planimetria catastale	28.05.2015
4	4	Stato di fatto	28.05.2015
5	5-9B	Impianto illuminazione pubblica (esistente e progetto)	28.05.2015
6	5-9C	Impianto gas-metano (esistente e progetto)	28.05.2015
7	5-9D	Impianto Idrico (esistente e progetto)	28.05.2015



8	5-9E	Impianto rete elettrica (esistente e progetto)	28.05.2015
9	5-9F	Impianto trasmissione dati e rete Telecom (esistente e progetto)	28.05.2015
10	5-9G	Impianto acque nere (esistente e progetto)	28.05.2015
11	5-9H	Impianto acque bianche (esistente e progetto)	28.05.2015
12	6A	Analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento	28.05.2015
13	6B	Compatibilità idraulica	28.05.2015
14	7	Stato di progetto	28.05.2015
15	7A	Stato di progetto – viste assonometriche	28.05.2015
16	7B1	Stato di progetto – Parametri edilizi ai sensi dell'art.15 del R.E.	14.03.2015
17	7B2	Stato di progetto – Parametri edilizi ai sensi dell'art.15 del R.E.	14.03.2015
18	7B3	Stato di progetto – Parametri edilizi ai sensi dell'art.15 del R.E.	14.03.2015
19	7C	Valutazione clima acustico	28.05.2015
20	8	Aree da cedere o vincolare	28.05.2015
21	9A	Opere stradali	23.02.2015
22	9B1	Illuminazione pubblica – Calcolo illuminotecnico	28.05.2015
23	10	Relazione illustrativa	28.05.2015
24	11	Norme di attuazione	28.05.2015
25	12	Prontuario di mitigazione ambientale	28.05.2015
26	13	Schema di convenzione	28.05.2015
27	14	Capitolato e preventivo sommario di spesa	28.05.2015
28	15	Screening VINCA	28.05.2015

stante il perfezionamento di taluni alle seguenti prescrizioni:

tavola n.8

- modificare la Superficie Permeabile Fondiaria richiesta da norma da mq 237,60 a mq 235,05 e conseguentemente la casella "variazione";

tavola n.10

- modificare il titolo da "Relazione illustrativa" a "Relazione illustrativa e relazione sugli effetti del nuovo insediamento sulla mobilità";
- produrre l'asseverazione, firmata da professionista abilitato, in merito all'esistenza di oggettivi impedimenti tecnici/fisici per assolvere alla densità arborea ed arbustiva minima, conformemente a quanto indicato a pag.7;
- modificare la Superficie Permeabile Fondiaria richiesta da norma da mq 237,60 a mq 235,05 e conseguentemente la casella "variazione";

tavola n.11

- all'art.2 - tabella Repertorio normativo del Pua – modificare la nota come segue "*** Da monetizzare ai sensi della DGC 334/2012 al rilascio del PdC/ presentazione DIA"
- all'art.4.2 modificare la frase "I lavori delle opere private interne all'area fondiaria potranno iniziare contestualmente con i lavori relativi per le opere di urbanizzazione primaria e servizi" con "I lavori delle opere private interne all'area fondiaria non potranno iniziare prima dell'inizio dei lavori relativi alle opere di urbanizzazione primaria e servizi."

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

Data 23.06.2015

Il tecnico istruttore - arch. Emanuela Zorzon

Il responsabile del procedimento - arch. Paola Prospero

Il dirigente della Direzione Progettazione Urbanistica Qualità Urbana - arch. Paolo Boninsegna