

Comune di Verona

**Deliberazione della Giunta Comunale**

N. Progr. 333

Seduta del giorno 02 Novembre 2015

**PRESENTI**

PISA SIG. LUIGI  
TOFFALI AVV. ENRICO  
LESO SIG. RA ANNA  
BOZZA DOTT. ALBERTO  
LANA AVV. EDOARDO  
CALEFFI ARCH. GIAN ARNALDO

**ASSENTI**

TOSI SIG. FLAVIO  
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI  
BENETTI SIG. ALBERTO  
LELLA SIG. ANTONIO  
AMBROSINI DOTT. MARCO

**PRESIEDE**

TOFFALI AVV. ENRICO

**RELATORE**

CALEFFI ARCH. GIANARNALDO

**ASSISTE**

PRATIZZOLI AVV. CRISTINA  
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' MORURI  
SITO IN VIA MORURI, ATO 7, CIRCOSCRIZIONE 8^, DENOMINATO  
"POLINARI ZENARI - MORURI" - SCHEDA NORMA N. 115. RICHIEDENTE:  
POLINARI ADRIANA - ZENARI AGOSTINO. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART.  
20 L.R. N.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 30/04/2015 con P.G. 127350, i sigg.ri Polinari Adriana e Zenari Agostino hanno presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'ambito di trasformazione oggetto di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, sottoscritto in forma pubblica in data 06/11/2012, con atto del notaio Paola Mazza di Verona, rep. 269619, racc. 15000 - registrato a Verona, il 04/12/2012, trascritto il 04/12/2012;
- 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;
- con nota del 05/05/2015 P.G. 129907 è stata inoltrata ai soggetti attuatori Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della L. n. 241/90 e s.m. e i.;
- in data 02 ottobre 2015 P.G. 284712 la ditta richiedente ha depositato documentazione in adeguamento a quanto richiesto dall'Ufficio con nota del 22/06/2015 P.G. 179881, a seguito della risultanza della Conferenza dei Servizi tenutasi in data 09/06/2015; pertanto, il termine di scadenza dei settantacinque giorni per la restituzione o l'adozione della Giunta Comunale è previsto per il giorno **02/11/2015**;
- ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera b) delle N.T.O. del P.I., come risulta dal Parere Tecnico Istruttorio, il PUA propone una variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal P.I., nella misura massima del 10% della misura lineare, ferma restando la capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici a servizi. Il perimetro dell'ambito, nel PI pari a ml 262,54, nel PUA è di ml 288,79 (+10%);
- come previsto dall'art. 14 del Regolamento Edilizio comunale la presentazione del progetto di PUA è stata anticipata dalla presentazione di un progetto preliminare di PUA.;
- ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera d) delle N.T.O. del P.I., come risulta dal Parere Tecnico Istruttorio, il PUA propone una variazione degli indici stereometrici della scheda norma sempre nei limiti di dimensionamento del PAT, consistente nella riduzione di 100 mq. di SUL (variazione - 11% < 15%). Detti 100 mq. di SUL, per accordo tra le parti, sono utilizzati nell'ambito del PUA SN 125 ricadente nel medesimo ATO 7 Circoscrizione 8<sup>a</sup> adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 125 del 21/09/2015, il cui convenzionamento è subordinato al convenzionamento del presente PUA. Pertanto la riduzione di SUL non è assoggettata a variazione dei rispettivi importi del contributo di sostenibilità delle schede norma n. 115 e n. 125;
- come previsto dall'art. 14 del Regolamento Edilizio comunale la presentazione del progetto di PUA è stata anticipata dalla presentazione di un progetto preliminare di PUA;
- l'intervento, localizzato nella frazione di Moruri (ATO 7 – Circoscrizione 8<sup>a</sup>), in Via Moruri, prevede l'articolazione della SUL, pari a 800 mq. di cui 360 mq. da destinare ad ERS, in un unico lotto disposto lungo via Moruri (2° ramo), nella parte sud dell'ambito, in

modo da avere un agevole accesso da via Moruri (2° ramo). Viene previsto l'allargamento di via Moruri (2° ramo) che avrà larghezza costante pari a 5,5 mt. con adiacente marciapiede e la collocazione degli accessi pedonali e carrabili al lotto lungo la stessa strada;

Rilevato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dalla competente Direzione Pianificazione Territoriale il PUA “POLINARI ZENARI - MORURI” risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- il Consiglio dell'8^ Circoscrizione si è espresso in data 25/06/2015;
- il Soggetto proponente il PUA ha presentato, a firma di tecnico abilitato, screening VINCA/dichiarazione di non assoggettabilità a VINCA e che il competente Coordinamento 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;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa né minori entrate;

Visti:

- il parere espresso dal Consiglio di Circoscrizione in data 25/06/2015;
- 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 deliberazione 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 27/10/2015 i Dirigenti della Direzione Pianificazione Territoriale 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  
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

f.to arch. Mauro Grison

**P. IL DIRIGENTE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA  
AMMINISTRATIVO URBANISTICA – PEEP**

f.to arch. Paolo Boninsegna

- che in data 29/10/2015 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 attesta la regolarità 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 con la variazione del 10% della misura lineare dello stesso, ai sensi dell’art. 4 comma 1 lettera b) delle N.T.O. del P.I., come risulta nel Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A, per le ragioni esplicitate in premessa;
- 3) di adottare, ai sensi e per gli effetti dell’art. 20 L.R. 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 “POLINARI ZENARI - MORURI” – Scheda norma n. 115, così come costituito dai seguenti elaborati allegati:

|   |                |                                                                     |                   |
|---|----------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1 | <b>TAV 1</b>   | Estratti del P.I.                                                   | 02 settembre 2015 |
| 2 | <b>TAV 2</b>   | Rappresentazione dei vincoli gravanti sull’area                     | 02 settembre 2015 |
| 3 | <b>TAV 3</b>   | Planimetrie catastali con sovrapposizione dell’ambito di intervento | 02 settembre 2015 |
| 4 | <b>TAV 4.a</b> | Cartografia dello stato di fatto                                    | 02 settembre 2015 |

|    |                 |                                                                                                       |                   |
|----|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 5  | <b>TAV 4.b</b>  | Andamento mobilità e servizi esistenti                                                                | 02 settembre 2015 |
| 6  | <b>TAV 5</b>    | Reti esistenti                                                                                        | 02 settembre 2015 |
| 7  | <b>TAV 6.a</b>  | Analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento                                     | 02 settembre 2015 |
| 8  | <b>TAV 6.b</b>  | Studio di compatibilità idraulica secondo quanto disposto dall'art. 156, comma 14 delle NTO del PI    | 02 settembre 2015 |
| 9  | <b>TAV 6.c</b>  | Prove di permeabilità in sito                                                                         | 02 settembre 2015 |
| 10 | <b>TAV 7</b>    | Progetto Planivolumetrico                                                                             | 02 settembre 2015 |
| 11 | <b>TAV 8</b>    | Individuazione delle aree da cedere e/o vincolare                                                     | 02 settembre 2015 |
| 12 | <b>TAV 9.a</b>  | Schema delle opere di urbanizzazione: opere stradali                                                  | 02 settembre 2015 |
| 13 | <b>TAV 9.b</b>  | Schema delle opere di urbanizzazione: Indicazioni tecniche per la realizzazione delle opere pubbliche | 02 settembre 2015 |
| 14 | <b>TAV 9.c</b>  | Schema delle opere di urbanizzazione: progetto del verde                                              | 02 settembre 2015 |
| 15 | <b>TAV 9.e</b>  | Rete Acquedotto                                                                                       | 02 settembre 2015 |
| 16 | <b>TAV 9.g</b>  | Rete illuminazione pubblica                                                                           | 02 settembre 2015 |
| 17 | <b>TAV 9.h</b>  | Rete elettrica                                                                                        | 02 settembre 2015 |
| 18 | <b>TAV 9.i</b>  | Rete Telecom                                                                                          | 02 settembre 2015 |
| 19 | <b>TAV 9.l</b>  | Rete acque meteoriche                                                                                 | 02 settembre 2015 |
| 20 | <b>TAV 9.m</b>  | Rete irrigazione verde pubblico                                                                       | 02 settembre 2015 |
| 21 | <b>TAV 10.a</b> | Relazione illustrativa e relazione sugli effetti del nuovo insediamento sulla viabilità del progetto  | 02 settembre 2015 |
| 22 | <b>TAV 10.b</b> | Atti di acquisto del terreno                                                                          | 02 settembre 2015 |
| 23 | <b>TAV 11</b>   | Norme Tecniche di Attuazione                                                                          | 02 settembre 2015 |
| 24 | <b>TAV 12</b>   | Prontuario di Mitigazione Ambientale                                                                  | 02 settembre 2015 |
| 25 | <b>TAV 13.a</b> | Schema di convenzione                                                                                 | 02 ottobre 2015   |
| 26 | <b>TAV 14.a</b> | Capitolato: Opere di urbanizzazione                                                                   | 02 settembre 2015 |
| 27 | <b>TAV 14.b</b> | Capitolato: Infrastrutture a rete                                                                     | 02 settembre 2015 |

|    |                 |                              |                   |
|----|-----------------|------------------------------|-------------------|
| 28 | <b>TAV 14.c</b> | Preventivo sommario di spesa | 02 settembre 2015 |
| 29 | <b>TAV 15</b>   | Screening Vinca              | 02 settembre 2015 |

dando atto che ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera d) delle N.T.O. del P.I., il PUA propone una variazione degli indici stereometrici della scheda norma consistente nella riduzione di 100 mq. di SUL (variazione - 11% < 15%);

- 4) di stabilire che gli elaborati non 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 non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;
- 5) 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;
- 6) di comunicare il presente provvedimento alla ditta richiedente la quale dovrà provvedere direttamente alla verifica di assoggettabilità a VAS 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;
- 7) di dare atto che la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA;
- 8) di dare atto che le opere di urbanizzazione di cui al presente PUA stimate per un importo pari a euro 137.340,16=, verranno presumibilmente collaudate nel 2019.

Il Dirigente Responsabile della Direzione Pianificazione Territoriale proponente provvederà nel 2019 all'esecuzione.

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

L'ASSESSORE DELEGATO  
TOFFALI AVV. ENRICO

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 11 NOV. 2015 al n. 10209

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 28 OTT. 2015

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione  
dott. Giuseppe Baratta



**Comune  
di Verona**

Direzione Pianificazione Territoriale

PUA N. 719\_115

Accordi art. 6 – Sezione 1 del Rep. Normativo prog. n. 194 Scheda norma n. 115

**PARERE TECNICO ISTRUTTORIO  
Allegato alla Delibera di Adozione**

**ISTANZA DI PUA** : presentata in data 30/04/2015 PG 127350

**DENOMINAZIONE PUA** : "POLINARI ZENARI - MORURI"

**ACCORDO DI PIANIFICAZIONE** del 06/11/2012 atto notaio Paola Mazza, rep. n. 269.619 racc. n.15.000, registrato a Verona il 04/12/2012 al n. 222495-1T e trascritto a Verona il 04/12/2012 al RG. 40561.

**PROPONENTE** : Zenari Agostino e Polinari Adriana

**LOCALITA'** : Moruri

**ATO** : 7

**CIRCOSCRIZIONE** : 8<sup>a</sup>

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO** in data 05/05/2015 p.g. n. 129907

**RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO** : Arch. Braggio Sonia

**TECNICO ISTRUTTORE** : Geom. Bertinato Luciano

**TERMINI PER L'ADOZIONE**: 05/11/2015

**PROGETTISTI** : Arch. Rodella Marco

**REFERENTE** : Arch. Rodella Marco

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

In data 30/04/2015 PG 127350 i sigg.ri Zenari Agostino e Polinari Adriana hanno presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Polinari Zenari-Moruri" - scheda norma 115.

Il progetto di PUA è stato esaminato in Conferenza dei Servizi il giorno 09 giugno 2015, dove è stato acquisito il parere favorevole dei convenuti con prescrizioni.

Con nota P.G. 179881 del 22 giugno 2015 sono state trasmesse alla Ditta le necessarie modifiche ed integrazioni da apportare agli elaborati al fine del proseguimento dell'iter del PUA.

In data 02 ottobre 2015 PG 284712 il progettista ha depositato la documentazione completa richiesta in adeguamento a quanto richiesto dall'Ufficio a seguito delle risultanze della Conferenza dei Servizi, pertanto il termine di scadenza dei settantacinque giorni per l'adozione della Giunta Comunale è previsto per il giorno **05 novembre 2015**.

**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 della Pianificazione**

*Ambito dell'Area Montana – Delibera CC. n. 39 del 20 maggio 1999 – provvedimento del consiglio regionale n. 72 del 15 giugno 2006*

*Art. 27 – Vincolo Paesaggistico*

*Art. 27 – Vincolo Paesaggistico – Corsi d'Acqua*

*Art. 30 – Vincolo idrogeologico - forestale*

*Art. 31 – Vincolo sismico classe 3*

*Art. 43 – Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi*

*Unità C – Vulnerabilità intrinseca da alta ad elevata*



**TAVOLA 2.1 – Il Paesaggio – Tutela del paesaggio**

*Art. 57, 137 – Ambito per la formazione del parco delle colline veronesi*

*Art. 57, 27 – Elementi di qualità paesaggistico - ambientale di tipologia naturalistica - crinali*

**TAVOLA 2.2 – Il Paesaggio – Unità del paesaggio**

*Art. 57, 137 – Ambito per la formazione del parco delle colline veronesi*

*Art. 57 – Unità 4 – Versanti collinari lessinei*

**TAVOLA 3.2 – La Rete Ecologica – zonizzazione**

*Art. 61 – Area di connessione naturalistica – ambito delle colline e fondovalle*

**TAVOLA 5 - Disciplina operativa**

*Art. 156 - Contenuti specifici delle "schede norma" e del repertorio normativo Manifestazioni di interesse (art. 6 L.R. 11/2004) ambiti soggetti a scheda norma 115 - rep. normativo Sez. 1;*

|                          |    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ST                       | mq | 2416                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| SUL                      | mq | 900                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| VS                       |    | Min 50%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Spf                      |    | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Spt                      |    | 30%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Da                       |    | 2 alberi/100 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Dar                      |    | 2 arbusti/100 mq                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Quota ERS                | mq | 350                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Direttive e Prescrizioni |    | <b>DIRETTIVE:</b><br>1. La progettazione dovrà porre particolare attenzione all'altimetria articolandosi sulle quote rilevate al fine di un inserimento armonico nel tessuto del borgo<br>2. Il verde di mitigazione può concorrere alla determinazione della VS<br><b>PRESCRIZIONI:</b><br>3. Dovrà essere previsto l'allargamento della strada a suddetta<br>4. L'accesso all'ambito dovrà avvenire dalla strada posta a suddetta<br>5. L'area di concentrazione volumetrica dovrà essere individuata nella parte sud dell'ambito<br>6. La parte nord dell'ambito dovrà essere destinata a verde di mitigazione |

**CONTENUTI DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE**

L'accordo è stato sottoscritto in data 06/11/2012 con atto del notaio Paola Mazza, rep. n. 269.619 racc. n.15.000, registrato a Verona il 04/12/2012 e trascritto a Verona il 04/12/2012.

L'intervento urbanistico interessa l'area catastalmente censita al Foglio n. 17 mappali 392-368-464-465.

Il contributo di sostenibilità, previsto dall'art. 157 delle NTO del PI, calcolato in euro 90.000,00. La ditta risulta in regola con il pagamento delle rate.

Non si rilevano ulteriori precisazioni in aggiunta a quanto indicato nella scheda norma e nel repertorio normativo.

**CONTENUTI DEL PARERE PRELIMINARE**

Ai sensi dell'art. 14 del RE è stato presentato in data 09 maggio 2013, PG 130816, un Progetto preliminare di PUA al fine di ottenere un ampliamento dell'ambito ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera b) delle NTO del PI.



Con determina dirigenziale n. 2355 del 05/06/2013, sono state validate, le modificazioni di cui al comma 1, lettere b) dell'articolo 4 delle NTO del PI, riguardanti la variazione del 10% della misura lineare del perimetro della scheda norma n. 115.

Successivamente con l'istanza del 28/01/2015 PG 28911 è stato richiesto un parere preliminare, ai sensi dell'art. 14 del RE, circa la definizione dell'ambito d'intervento e la possibilità di applicare la flessibilità della SUL tra le schede norma n. 115 e 125 – ATO 7 trasferendo mq 100,00 dalla scheda norma 115 alla scheda norma 125.

L'ufficio con nota del 02 marzo 2015 PG 63810 rilevava che:

*"... l'art. 4 delle N.T.O. del P.I. tra le varie casistiche non consente il trasferimento di SUL tra due schede norma. Risultano invece possibili ai sensi dell'articolo 4 comma 1 lettera d) le modifiche che comportino una variazione massima del quindici per cento degli indici stereometrici di zona o delle previsioni della singola scheda norma e sempre nei limiti di dimensionamento del PAT per singola ATO"*

ed inoltre prescriveva che:

*"... risulta pertanto necessario che i PUA relativi ai due ambiti (scheda norma n. 115 e 125) siano presentati ognuno con istanza propria per la valutazione delle previsioni insediative dello sviluppo urbanistico proprio di ogni ambito accompagnati da atto d'obbligo da richiamare nello schema di convenzione che subordina il convenzionamento del PUA SN 125 (con incremento di 100 mq di SUL) al convenzionamento del PUA SN 115 con riduzione di 100 mq di SUL."*

#### **AMBITO DI INTERVENTO**

Il perimetro dell'ambito di intervento del PUA non coincide con il perimetro fissato dal PI e dalla scheda norma in quanto lo stesso è stato modificato avvalendosi, come dimostrato nella tav. 3, della flessibilità di cui all'art.4 comma 1 lettera b) delle NTO del PI, nella misura massima del 10% della misura lineare del perimetro, ferma restando la capacità insediativa del Piano.

Come riportato nella TAV 3 :

- perimetro ambito scheda norma ml 262,54
- perimetro ambito PUA di progetto **288,79 ml = +10%**

Gli identificativi catastali dell'ambito oggetto della presente istanza sono i seguenti

| N° di ordine         | Ditte intestate  | Foglio | mapp.     | Superficie Catastale Mq |
|----------------------|------------------|--------|-----------|-------------------------|
| 1                    | Polinari Adriana | 17     | 368       | 510,00                  |
| 2                    |                  | 17     | 464       | 775,00                  |
| 3                    |                  | 17     | 380 parte | 610,00                  |
| 4                    | Zenari Agostino  | 17     | 392       | 1080,00                 |
| <b>TOTALE AMBITO</b> |                  |        |           | <b>Mq 2.975,00</b>      |

Tutti i mappali sono di proprietà dei sottoscrittori dell'accordo di pianificazione e richiedenti il PUA.

L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha quindi una ST pari a mq. 2.975,00.

#### **FLESSIBILITÀ ART. 4 COMMA 1 LETTERA D)**

Ai sensi dell'art. 4 delle NTO del PI il PUA propone, come da parere preliminare (PG 28911 del 28 gennaio 2015) una variazione degli indici stereometrici della scheda norma sempre nei limiti di dimensionamento del PAT, così definiti:

- Riduzione di mq. 100,00 di SUL (variazione - 11% < 15%) .



Detti 100 mq di SUL, in conformità al progetto preliminare (PG 28911 del 28/01/2015) ed al parere di questa direzione del 02/03/2015 PG 63810, sono utilizzati nell'ambito del PUA SN 125 ricadente nel medesimo ATO 7 Circoscrizione 8<sup>a</sup> adottato con DGC n. 125 del 21/09/2015, il cui convenzionamento è subordinato al convenzionamento del presente PUA.

Si da atto inoltre che la variazione di SUL non comporta la variazione dei rispettivi importi del contributo di sostenibilità delle schede norma n. 115 e n. 125 le cui modalità di pagamento rimangono quelle stabilite dai rispettivi accordi.

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

Il PUA presentato rispetta i contenuti dell'accordo sottoscritto e del relativo schema grafico allegato.

#### **VALUTAZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO**

L'area di intervento è ubicata nella frazione di Moruri ed è compresa tra la via Moruri (ramo principale) a nord, che sale alla chiesa e al campo sportivo, e la via Moruri (2° ramo) a sud, che si trasforma in una stradina bianca ad uso delle abitazioni e delle campagne limitrofe.

La frazione di Moruri territorialmente si colloca in una posizione centrale rispetto ad altri nuclei rurali "contrade" che si sono sviluppati lungo via Moruri.

La morfologia dell'area è caratterizzata da un ambiente collinare con notevoli salti di quota in particolare l'ambito di intervento si trova all'interno della fascia di rispetto dei crinali (dorsale di moruri). Tale elemento è un sistema di tre rilievi collinari calcarei con orientamento est-ovest nella parte nord-orientale del territorio comunale veronese, in un'area tipica dell'Alta Lessinia.

Il progetto di PUA originario prevedeva la distribuzione della SUL in 3 unità minime di intervento. Come indicato nella direttiva n. 1 della scheda norma, per un inserimento armonico nel tessuto del borgo, è stato richiesto un planivolumetrico di maggior dettaglio in modo da definire puntualmente il futuro edificato.

In alternativa alla rappresentazione più dettagliata del planivolumetrico è stata consentita la possibilità di proporre un'unica U.M.I. in modo che la futura progettazione unitaria consenta di valutare compiutamente l'inserimento del nuovo edificato.

Pertanto, la soluzione progettuale definitiva proposta, prevede l'articolazione della SUL, pari a 800 mq. di cui 360 mq. da destinare ad ERS, in un unico lotto disposto lungo via Moruri (2° ramo), nella parte sud dell'ambito, in modo da avere un agevole accesso da via Moruri (2° ramo).

Considerate le caratteristiche del terreno, in lieve pendenza, la realizzazione del fabbricato bi/trifamiliari impone dei piccoli interventi di sterro e di riporto.

Si prevede inoltre l'allargamento della via Moruri (2° ramo) che avrà larghezza costante pari a 5,5 mt con adiacente marciapiede e la collocazione degli accessi pedonali e carrabili al lotto lungo la stessa strada.

L'area verde ed il parcheggio sono collocati all'estremità ovest dell'ambito, sfruttando l'altimetria del terreno che non renderebbe idonea quest'area all'edificazione e l'adiacenza alla piazzetta del piccolo nucleo abitato di Moruri.

Si prevede un'ampia fascia a verde di mitigazione nella parte nord dell'ambito che concorre alla determinazione della VS.

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

#### **VERIFICA DATI DIMENSIONALI**

L'ambito del PUA ha una superficie catastale pari a 2.975 mq.

La SUL con destinazione d'uso U1 - Abitativi dell'ambito di trasformazione nel progetto di PUA è così suddivisa :

| LOTTE /<br>U.M.I. | SF<br>(Superficie Fondiaria) | di cui VM<br>(Verde di Mitigazione) | SUL<br>(Superficie Utile Lorda) |
|-------------------|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| 1                 | 2.278 mq                     | 791 mq                              | 800 mq (di cui 360 E.R.S.)      |
|                   | TOTALE 2.278 mq              | TOTALE 791 mq                       | TOTALE 800 mq                   |



Il Pua pertanto propone una SUL destinata a E.R.S. maggiore (360 mq), rispetto a quella richiesta dalle Nto del PI (350 mq).

Le aree pubbliche (o di uso pubblico) previste sono :

|                                                          |               |
|----------------------------------------------------------|---------------|
| STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano) | 337 mq        |
| AREE PARCHEGGIO ( compreso eventuale arredo urbano)      | 80 mq         |
| VERDE PUBBLICO ATTREZZATO                                | 280 mq        |
| <b>TOTALE</b>                                            | <b>697 mq</b> |

#### **VERIFICA STANDARD URBANISTICO**

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

Standard complessivo da rispettare è 360 mq (*numero abitanti teorici 12\*30 mq/ab; numero di abitanti teorici = 800/66,7*)

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)

Il PUA prevede:

|                                                    |               |
|----------------------------------------------------|---------------|
| AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano) | 80 mq         |
| VERDE PUBBLICO ATTREZZATO                          | 280 mq        |
| <b>TOTALE</b>                                      | <b>360 mq</b> |

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a mq. 360 risultano assolvere lo standard complessivo.

La dotazione di aree per parcheggio pubblico previste dal PUA pari a mq 80 risultano assolvere lo standard richiesto.

#### **VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI**

**La VS** richiesta pari al 50% della ST catastale (2975 mq ST \* 50% = mq. 1.488) nel PUA è così verificata:

|           |                                                                                     |                 |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>VS</b> | AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)                                                  | 697 mq          |
|           | VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE<br>( interno alla superficie fondiaria dei lotti) | 791 mq          |
|           | <b>TOTALE</b>                                                                       | <b>1.488 mq</b> |

Il progetto del PUA assolve alla quota di VS dovuta.

**La Superficie Permeabile Territoriale - SPt** richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n.194) pari al 30% della ST (2.975 ST\*30%= 893 mq) è così verificata:

Nelle aree pubbliche o di uso pubblico = mq. 280 di progetto

Nelle aree private = mq. 791 di progetto



**La Superficie Permeabile Fondiaria - SPf** richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 194) pari al 30% della SF ( $2.278 \text{ SF} \times 30\% = 683 \text{ mq}$ ) è così verificata:

SPf = mq. 791 di progetto

**La Da e la Dar** richiesta è pari a Da = n. 60 e Dar = n. 60

Il PUA prevede :

|                                             | N. ALBERI | N. ARBUSTI |
|---------------------------------------------|-----------|------------|
| AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO (tav.9.c1) | 14        | 14         |
| LOTTO 1                                     | 46        | 46         |
| <b>TOTALE</b>                               | <b>60</b> | <b>60</b>  |

#### CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE RETI DI SOTTOSERVIZI

L'area di intervento non è servita da tutti i sottoservizi. Le principali reti dell'acquedotto, illuminazione pubblica e Telecom sono localizzate su via Moruri, pertanto gli interventi si limitano all'allacciamento delle nuove edificazioni alle reti esistenti.

La rete energia elettrica è ad oggi aerea. Viene prevista la realizzazione della linea interrata fino al limite dell'area di intervento per circa 90 mt.

Manca invece la rete di fognatura e per lo smaltimento delle acque nere viene prevista, per ogni utenza, la realizzazione di fosse imhoff.

L'area inoltre risulta sprovvista anche della rete gas metano e nel progetto non è prevista la sua realizzazione.

Il progetto 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 (TAV.14.c) risulta con importo di € 137.340,16 > € 74.400 (€ 93,00x800) importo massimo scomputabile.

I dati rilevanti del PUA che si pone in adozione sono

#### SCHEMA SINOTTICO DATI RILEVANTI

|                                                    |                                             |
|----------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Localizzazione dell'intervento</b>              | <b>Località Moruri – Via Moruri</b>         |
| <b>ST</b>                                          | <b>mq 2.975</b>                             |
| <b>SUL – U1-Residenziale</b>                       | <b>mq 800 di cui 360 ERS</b>                |
| <b>Abitanti insediabili</b>                        | <b>n 12</b>                                 |
| <b>Tipologie costruttive</b>                       | Bifamiliari, trifamiliari o quadrifamiliari |
| <b>Città pubblica<br/>(Cessione)</b>               | <b>mq 697</b>                               |
| <b>Tipologie aree per servizi:</b>                 |                                             |
| <b>Strade/marciapiedi/piste ciclabili</b>          | <b>mq 337</b>                               |
| <b>Verde Pubblico</b>                              | <b>mq 280</b>                               |
| <b>Parcheggi</b>                                   | <b>mq 80</b>                                |
| <b>Preventivo sommario di spesa per<br/>OO.UU.</b> | <b>€. 137.340,16</b>                        |



**PARERE**

Tutto ciò premesso e considerato, si esprime parere favorevole e di conformità alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti del PUA in oggetto, composto dai seguenti elaborati:

|    |          |                                                                                                       |                   |
|----|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 1  | TAV 1    | Estratti del P.I.                                                                                     | 02 settembre 2015 |
| 2  | TAV 2    | Rappresentazione dei vincoli gravanti sull'area                                                       | 02 settembre 2015 |
| 3  | TAV 3    | Planimetrie catastali con sovrapposizione dell'ambito di intervento                                   | 02 settembre 2015 |
| 4  | TAV 4.a  | Cartografia dello stato di fatto                                                                      | 02 settembre 2015 |
| 5  | TAV 4.b  | Andamento mobilità e servizi esistenti                                                                | 02 settembre 2015 |
| 6  | TAV 5    | Reti esistenti                                                                                        | 02 settembre 2015 |
| 7  | TAV 6.a  | Analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento                                     | 02 settembre 2015 |
| 8  | TAV 6.b  | Studio di compatibilità idraulica secondo quanto disposto dall'art. 156, comma 14 delle NTO del PI    | 02 settembre 2015 |
| 9  | TAV 6.c  | Prove di permeabilità in sito                                                                         | 02 settembre 2015 |
| 10 | TAV 7    | Progetto Planivolumetrico                                                                             | 02 settembre 2015 |
| 11 | TAV 8    | Individuazione delle aree da cedere e/o vincolare                                                     | 02 settembre 2015 |
| 12 | TAV 9.a  | Schema delle opere di urbanizzazione: opere stradali                                                  | 02 settembre 2015 |
| 13 | TAV 9.b  | Schema delle opere di urbanizzazione: Indicazioni tecniche per la realizzazione delle opere pubbliche | 02 settembre 2015 |
| 14 | TAV 9.c  | Schema delle opere di urbanizzazione: progetto del verde                                              | 02 settembre 2015 |
| 15 | TAV 9.e  | Rete Acquedotto                                                                                       | 02 settembre 2015 |
| 16 | TAV 9.g  | Rete illuminazione pubblica                                                                           | 02 settembre 2015 |
| 17 | TAV 9.h  | Rete elettrica                                                                                        | 02 settembre 2015 |
| 18 | TAV 9.i  | Rete telecom                                                                                          | 02 settembre 2015 |
| 19 | TAV 9.l  | Rete acque meteoriche                                                                                 | 02 settembre 2015 |
| 20 | TAV 9.m  | Rete irrigazione verde pubblico                                                                       | 02 settembre 2015 |
| 21 | TAV 10.a | Relazione illustrativa e relazione sugli effetti del nuovo insediamento sulla viabilità del progetto  | 02 settembre 2015 |
| 22 | TAV 10.b | Atti di acquisto del terreno                                                                          | 02 settembre 2015 |
| 23 | TAV 11   | Norme Tecniche di Attuazione                                                                          | 02 settembre 2015 |
| 24 | TAV 12   | Prontuario di Mitigazione Ambientale                                                                  | 02 settembre 2015 |
| 25 | TAV 13.a | Schema di convenzione                                                                                 | 02 ottobre 2015   |
| 26 | TAV 14.a | Capitolato: Opere di urbanizzazione                                                                   | 02 settembre 2015 |
| 27 | TAV 14.b | Capitolato: Infrastrutture a rete                                                                     | 02 settembre 2015 |
| 28 | TAV 14.c | Preventivo sommario di spesa                                                                          | 02 settembre 2015 |
| 29 | TAV 15   | Screening Vinca                                                                                       | 02 settembre 2015 |

e si sottopone alla giunta per l'adozione.

Data 05 ottobre 2015

Il tecnico istruttore

Il Responsabile del Procedimento

Sonia Arch. Braggio

Il Dirigente del Coordinamento Pianificazione

Mauro Arch. Grison

