

**Comune di Verona**  
**Deliberazione della Giunta Comunale**

N. Progr. 220

Seduta del giorno 30 Luglio 2014

**PRESENTI**

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

**ASSENTI**

MARCHI DOTT. FRANCESCO

**PRESIEDE**  
TOSI SIG. FLAVIO

**RELATORE**  
TOSI SIG. FLAVIO

**ASSISTE**  
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA  
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' SEZANO  
SITO IN VIA SEZANO, ATO 7, CIRCOSCRIZIONE N. 8, DENOMINATO "DEL  
SASSO - SEZANO" - SCHEDA NORMA N. 121. RICHIEDENTE: DEL SASSO  
SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA. 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 4.04.2014 con P.G. 94959, la Ditta Del Sasso Società Cooperativa Edilizia ha 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 30.07.2013, con atto del notaio Paola Mazza di Verona, rep. 270.232 racc. 15400 - registrato a Verona e trascritto il 7.08.2013;
- in sede di stipula di detto accordo di pianificazione la Ditta ha provveduto a versare al Comune di Verona il 100% del contributo di sostenibilità pari ad Euro 160.000, pertanto nell'ambito del PUA non è prevista la realizzazione di opere pubbliche con il contributo di sostenibilità;
- 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. Detto termine scade il giorno **03.08.2014**;
- ai sensi dell'art. 4 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. e dalla scheda norma, nella misura massima del 10% della misura lineare dello stesso, variazione conseguente alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PUA, ferma restando la capacità insediativa del Piano;
- 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 è localizzato nella frazione di Sezano (ATO 7 – Circoscrizione 8<sup>a</sup>) e, su una ST pari a mq. 7.335, si prevede un insediamento di mq. 1.600 di SUL residenziale di edilizia convenzionata ERS (come da scheda norma e repertorio normativo). La SUL viene distribuita su 5 lotti per l'edificazione di edifici bifamiliari e quadrifamiliari con massimo di due piani fuori terra separati dalle strade da una fascia destinata alla città pubblica costituita da verde e parcheggi;

Rilevato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A, predisposto dal competente Coordinamento Pianificazione Territoriale, il PUA "DEL SASSO - SEZANO" risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- il soggetto proponente il PUA ha presentato, a firma di tecnico abilitato, screening VINCA e 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;

Visto il parere negativo del Consiglio della Circoscrizione 8<sup>a</sup> espressosi nella seduta del 23.06.2014 e pervenuto in data 26.06.2014 PG 174241 con le seguenti osservazioni:

- “ 1) manca la realizzazione della pista ciclabile;  
2) porre attenzione agli accessi ai passi carrai e ai parcheggi che non creino pericoli per la viabilità ordinaria;  
3) prevedere bacini di laminazione delle acque meteoriche;  
4) si esprimono grosse perplessità in merito all'eliminazione della rotatoria presente nel progetto preliminare e nell'accesso unico alle proprietà”;*

Vista la richiesta del 3.07.2014 PG 181491 da parte Coordinamento Pianificazione Territoriale al Presidente della 8<sup>a</sup> Circoscrizione in cui si chiede riscontro in merito alla proposta di:

- adottare il PUA imponendo le osservazioni come prescrizioni al fine di rispettare i tempi previsti dall'art. 20 della L.R. 11/04;
- chiedere alla Ditta l'adeguamento degli elaborati alle sopra citate prescrizioni a seguito dell'adozione del PUA e prima della relativa approvazione. Nella nota del Coordinamento Pianificazione Territoriale si precisa inoltre che nella delibera di adozione si riporterà che gli elaborati adeguati saranno oggetto di nuova richiesta di parere alla Circoscrizione e ai Settori ed Enti competenti per valutare il corretto recepimento delle prescrizioni;

Dato che non è pervenuto riscontro in merito a quanto richiesto alla 8<sup>a</sup> Circoscrizione e che il termine ultimo per l'adozione del PUA è il 3.08.2014 come previsto dall'art.20 della L.R. 11/04;

Premesso quanto sopra, si rende necessario proporre alla Giunta Comunale di adottare il PUA denominato “DEL SASSO – SEZANO” con le seguenti prescrizioni come da parere del Consiglio della Circoscrizione 8<sup>a</sup> espressosi nella seduta del 23.06.2014:

- “ 1) manca la realizzazione della pista ciclabile;  
2) porre attenzione agli accessi ai passi carrai e ai parcheggi che non creino pericoli per la viabilità ordinaria;  
3) prevedere bacini di laminazione delle acque meteoriche;  
4) si esprimono grosse perplessità in merito all'eliminazione della rotatoria presente nel progetto preliminare e nell'accesso unico alle proprietà”;*

Inoltre nella deliberazione di adozione si propone di riportare che:

*“A seguito dell'adozione del PUA e prima della relativa approvazione, alla ditta sarà richiesto di adeguare gli elaborati alle sopra citate prescrizioni. Gli elaborati adeguati saranno oggetto di nuova richiesta di parere alla Circoscrizione e ai Settori ed Enti competenti per valutare il corretto recepimento delle sopra citate prescrizioni.”;*

Visti:

- il Parere Tecnico Istruttorio - allegato sub A;

- il parere del Consiglio della Circoscrizione 8<sup>a</sup> espressosi nella seduta del 23.06.2014 pervenuto in data 26.06.2014 PG 174241;
- 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;
- la deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 del 3.10.2013;

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 24/07/2014 i Dirigenti Responsabile del Coordinamento Pianificazione Territoriale e del Servizio 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 RESPONSABILE DEL  
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE  
TERRITORIALE

f.to arch. Mauro Grison

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO AMMINISTRATIVO URBANISTICA  
PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 28/07/2014 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267, del 18.08.2000, si dichiara la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione in oggetto”.

**p.** IL RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO FINANZIARIO

f.to dott.ssa Maria Sacchettini

Tutto ciò premesso, su proposta dell'Assessore all'Urbanistica;

Udito il Sindaco, relatore;

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, 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, allegato sub A, il Piano Urbanistico Attuativo denominato "DEL SASSO - SEZANO" – Scheda norma n. 121, così come costituito dai seguenti elaborati:

|    |            |            |                                                                                                                                |
|----|------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | TAV 1      | 4.04.2014  | ESTRATTI DI P.I - DEFINIZIONE AMBITO D'INTERVENTO – RAPPRESENTAZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA                            |
| 2  | TAV 2      | 4.04.2014  | INQUADRAMENTO TERRITORIALE – ANDAMENTO DELLA MOBILITA' – SERVIZI ESISTENTI                                                     |
| 3  | TAV 3A     | 30.04.2014 | PLANIMETRIA CATASTALE                                                                                                          |
| 4  | TAV 4      | 30.04.2014 | RILIEVO TOPOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO DEI LUOGHI –SEZIONI DEL TERRENO                                                       |
| 5  | TAV 5      | 30.04.2014 | PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI                                                                              |
| 6  | TAV 6      | 4.04.2014  | ANALISI GEOLOGICA,GEOMORFOLOGICA E IDROLOGICA DELL'INTERVENTO                                                                  |
| 7  | 6A         | 30.04.2014 | VALUTAZIONE E DI COMPATIBILITA' IDRAULICA rev. 04 DGRV 2948/2009                                                               |
| 8  | 6B         | 11.06.2014 | VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA DGRV 2948/2009<br>Integrazioni richieste dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta |
| 9  | TAV 7      | 30.04.2014 | PROGETTO PLANIVOLUMETRICO                                                                                                      |
| 10 | TAV 8      | 30.04.2014 | INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE O VINCOLARE                                                                                |
| 11 | TAV 9 - A1 | 11.06.2014 | OPERE STRADALI                                                                                                                 |
| 12 | TAV 9 -A2  | 11.06.2014 | INDICAZIONI TECNICHE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE                                                                   |
| 13 | TAV 9 -A3  | 30.04.2014 | PROGETTO DEL VERDE                                                                                                             |
| 14 | TAV 9B     | 30.04.2014 | RETE ACQUE NERE                                                                                                                |
| 15 | TAV 9C     | 30.04.2014 | RETE ACQUEDOTTO                                                                                                                |
| 16 | TAV 9D     | 30.04.2014 | RETE GAS METANO                                                                                                                |
| 17 | TAV 9E     | 30.04.2014 | RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA                                                                                                    |
| 18 | TAV 9-F    | 30.04.2014 | RETE ENERGIA ELETTRICA                                                                                                         |
| 19 | TAV 9-G    | 30.04.2014 | RETE TELECOM                                                                                                                   |
| 20 | TAV 9-H    | 30.04.2014 | RETE DATI                                                                                                                      |

|    |          |            |                                                                 |
|----|----------|------------|-----------------------------------------------------------------|
| 21 | TAV 9-I  | 30.04.2014 | RETE ACQUE METEORICHE                                           |
| 22 | TAV 9-L  | 30.04.2014 | RETE DI IRRIGAZIONE DEL VERDE                                   |
| 23 | TAV 10.a | 11.06.2014 | RELAZIONE ILLUSTRATIVA                                          |
| 24 | TAV 10.b | 18.06.2014 | NTA E PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE                      |
| 25 | TAV 10.c | 18.06.2014 | SCHEMA DI CONVENZIONE                                           |
| 26 | TAV 12   | 18.06.2014 | PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA                                    |
| 27 | TAV 14   | 11.06.2014 | COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE                         |
| 28 | TAV 15   | 11.06.2014 | COMPUTO METRICO INFRASTRUTTURE A RETE                           |
| 29 | TAV 15   | 4.04.2014  | VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE DGRV n.3173 10 OTTOBRE 2006 |

con le seguenti prescrizioni come da parere del Consiglio della Circoscrizione 8<sup>a</sup> espressosi nella seduta del 23.06.2014:

*“1) manca la realizzazione della pista ciclabile;*

*2) porre attenzione agli accessi ai passi carrai e ai parcheggi che non creino pericoli per la viabilità ordinaria;*

*3) prevedere bacini di laminazione delle acque meteoriche;*

*4) si esprimono grosse perplessità in merito all'eliminazione della rotatoria presente nel progetto preliminare e nell'accesso unico alle proprietà”;*

- 4) a seguito dell'adozione del PUA e prima della relativa approvazione, alla Ditta sarà richiesto di adeguare gli elaborati alle prescrizioni riportate al precedente punto 3). Gli elaborati adeguati saranno oggetto di nuova richiesta di parere alla Circoscrizione e ai Settori ed Enti competenti per valutare il corretto recepimento delle sopra citate prescrizioni;
- 5) 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;
- 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;

8) di dichiarare, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma, dell'art. 134 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il Dirigente Responsabile del Coordinamento Pianificazione Territoriale proponente provvederà all'esecuzione.

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

IL SINDACO  
TOSI SIG. FLAVIO

IL SEGRETARIO GENERALE  
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

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

IL SEGRETARIO GENERALE  
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 gg. da oggi 28 AGO. 2014 al n. 6743

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 25 LUG. 2014

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione  
dott. Giuseppe Baratta



**Comune  
di Verona**

Coordinamento Pianificazione Territoriale

PUA N. 719\_121

Tipo di PUA:

Accordo di pianificazione scheda norma 121

Istanza del 04.04.2014

P.G. 94959

Verona 22.07.2014

**PARERE TECNICO ISTRUTTORIO - ALLEGATO SUB A  
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO denominato "DEL SASSO - SEZANO"**

**ISTANZA DI PUA** presentata in data 04 aprile 2014 PG 94959

**DENOMINAZIONE PUA:** "DEL SASSO - SEZANO"

**ACCORDO DI PIANIFICAZIONE** del 30.07.2013 atto notaio Paola Mazza Rep. 270.232, Raccolta n. 15400, registrato a Verona 1 il 7.08.2013 al n.15398SIT e trascritto il 07.08.2013 RG 28633 RP 19491

**PROPONENTE:** DEL SASSO SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA

**LOCALITA':** Sezano Via Sezano, Verona

**ATO:** 7<sup>A</sup>

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

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO** in data 14.03.2014 p.g. n. 74115

**RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO:** dott.ssa Sonia Braggio

**TECNICI ISTRUTTORI:** arch. Michela Bertoncelli geom. Ennio Benedetti

**TERMINI PER L'ADOZIONE:** 03.08.2014

**PROGETTISTI:** arch. Marco Rodella

**REFERENTE :** arch. Marco Rodella

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

**Progetto preliminare**

Si tratta di un area di trasformazione individuata nel P.I. Operativo, Tavola 5, con Scheda Norma n. 121 e disciplinata nel Rep. Normativo, Sez. 1, n. progr.196. L'Accordo di pianificazione è stato tradotto in atto pubblico con atto notaio del 30.07.2013 atto notaio Paola Mazza Rep. 270.232, Raccolta n. 15400, registrato a Verona 1 il 7.08.2013 al n.15398SIT e trascritto il 07.08.2013 RG 28633 RP 19491.

Con detto atto la Ditta ha provveduto a versare al Comune di Verona il 100% del contributo di sostenibilità.

In data 30.07.2013 P.G. 207631 la Ditta proponente ha presentato il Progetto Preliminare del Piano Urbanistico Attuativo relativo alla scheda norma n.121 in cui si prevede l'ampliamento del perimetro dell'ambito ai sensi dell'art.4 comma 1 lett. b) delle NTO del PI.

In merito a detto progetto preliminare, in data 24.12.2013 PG 355398, il Coordinamento Pianificazione Territoriale ha espresso il seguente parere, - visto il parere espresso dal Coordinamento Mobilità e Traffico il 5.12.2013 *"per la scheda 121 pur non rilevando contrarietà si evidenzia che esistono soluzioni meno invasive al fine di regolamentare l'intersezione"* - precisando che:

- *"l'intersezione di via Mezzomonte e via Cellore con la via Sezano e il suo prolugamento via Monte Cucco, non necessita di rotatoria;*
- *si ritiene altresì che il nuovo insediamento debba svilupparsi senza eccessive modificazioni, all'andamento naturale del terreno, eventualmente orientando i fabbricati verso valle, ponendoli in relazione con il sottostante corso d'acqua (prognò della Valpantena), unificando l'accessibilità all'area mediante un'unica viabilità di distribuzione ai nuovi lotti".*

La proposta progettuale allegata all'istanza di PUA presentata in data 4.04.2014 PG 94959:

- ottempera al primo punto sopra riportato prevedendo lo stralcio della rotatoria prevista nel progetto preliminare;



- non prevede, come richiesto al secondo punto, il mantenimento dell'andamento naturale del terreno e la realizzazione del nuovo insediamento con orientamento verso valle. La scelta di modificare la morfologia attuale del terreno, alzando la quota di imposta dei fabbricati, e di orientare gli edifici verso le strade via Monte Cucco e via Sezano viene supportata dall'elaborato "Analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento" (paragrafo 2.2) come di seguito riportato:  
*"Il progno di Valpantena scorre entro arginature artificiali elevate alcuni metri rispetto al piano di campagna circa 100 m ad ovest dell'area da lottizzare e in posizione leggermente più depressa. L'area nel suo insieme è più bassa della delle aree circostanti in quanto le strade che la limitano ad est e a nord sono in rilevato per un dislivello di 1-2 metri e ad ovest si trova l'argine del progno. Il regime idraulico attuale del progno non comporta pericoli per il sito di costruzione in virtù delle arginature presenti. Tuttavia l'area riceve le acque del versante e quelle che scendono da via Mezzomonte. È assolutamente inopportuno mantenere inalterata la morfologia attuale in quanto si andrebbe a costruire entro una zona depressa dove confluirebbero le acque provenienti da nord e soprattutto da est con volumi e portate rilevanti. Inoltre l'area potrebbe essere allagata da eventuali rotte d'argine del progno. Questo configura la concreta possibilità di disguidi rilevanti per gli edifici e i loro interrati che potrebbero facilmente allagarsi. Per questi motivi si ritiene indispensabile elevare la quota del terreno almeno a quelle delle strade confinanti a est e a nord. In tal modo l'area di scolo delle acque diventerebbe la zona agricola depressa compresa tra i rilevato di lottizzazione e l'argine del progno. Opportune misure di mitigazione possono rendere improbabili e occasionali anche gli allagamenti di questa zona ma è evidente che i danni che si potrebbero creare all'area agricola sono largamente inferiori a quanto potrebbe verificarsi alla zona di lottizzazione se si edificasse alla attuale quota di campagna..."*

## PREMESSE

In data 26.02.2014 PG 56788 la Ditta ha presentato istanza di approvazione al PUA.

A seguito di tale istanza in data 14.03.2014 PG 74115 il Coordinamento Pianificazione Territoriale ha avviato il procedimento per l'approvazione del PUA denominato "DEL SASSO - SEZANO" e contestualmente ha comunicato l'improcedibilità dello stesso per inadeguatezza degli elaborati ai sensi dell'art. 3 comma 3 del D.P.R. 26/04/1992 n. 300.

A seguito di detta interruzione del procedimento, in data 4.04.2014 PG 94959 la Ditta ha presentato nuova istanza di PUA.

In data 14.04.2014 PG 105021 è stata comunicata la prosecuzione della comunicazione di improcedibilità del 14.03.2014 PG 74115 dato che con l'istanza del 4.04.2014 non è stato ottemperato quanto richiesto con la comunicazione del 14.03.2014.

In data 30.04.2014 PG 118823 la Ditta ha presentato la documentazione adeguata a quanto richiesto nella prosecuzione della comunicazione di improcedibilità del 14.04.2014 PG 105021, sostituendo tutti gli elaborati precedentemente protocollati in data 28.04.2014 PG 116039.

Vista la documentazione presentata e stante l'analisi preventiva degli elaborati progettuali presentati, costituenti la proposta di PUA, i termini del procedimento ricominciano a decorrere dalla data sopra citata (30.04.2014).

In data 27.05.2014 si è tenuta la Conferenza dei servizi convocata in data 06.05.2014 PG 123851, con l'espressione dei seguenti pareri in merito al PUA:

- i pareri favorevoli: SUEP, Presidente 8^ Circoscrizione, Acque Veronesi, Coordinamento Mobilità e Traffico;
- i pareri favorevoli con prescrizioni: Coordinamento Pianificazione Territoriale, Coordinamento Strade, Coordinamento Ambiente, Servizio Amministrativo Urbanistica PEEP;
- il parere sospeso per richiesta di integrazioni: Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta.

Successivamente alla conferenza dei servizi, in data 27.05.2014 sono pervenuti i pareri favorevoli con prescrizioni del Coordinamento Ambiente e del Coordinamento Strade rispettivamente con PG 143944 e PG 144166.

In data 29.05.2014 PG 147412, a seguito della conferenza dei servizi, è stata comunicata al sospensione del procedimento con richiesta di modifica ed integrazione degli elaborati.



In data 9.06.2014 PG 155696, a seguito di documentazione integrativa trasmessa dalla Ditta direttamente al Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, è pervenuto il parere favorevole con prescrizioni di detto Ente.

In data 11.06.2014 PG 158626 e 18.06.2014 PG 165627 è stata protocollata la documentazione adeguata all'esito della conferenza e al parere espresso dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta.

In data 26.06.2014 PG 174241 è pervenuto il parere negativo del Consiglio della Circoscrizione 8° espressosi nella seduta del 23.06.2014 con le seguenti osservazioni:

- " 1) manca la realizzazione della pista ciclabile;  
2) porre attenzione agli accessi ai passi carrai e ai parcheggi che non creino pericoli per la viabilità ordinaria;  
3) prevedere bacini di laminazione delle acque meteoriche;  
4) si esprimono grosse perplessità in merito all'eliminazione della rotatoria presente nel progetto preliminare e nell'accesso unico alle proprietà".

In data 3.07.2014 PG 181491 il Coordinamento Pianificazione Territoriale, stante il parere negativo della Circoscrizione e le osservazioni di particolare rilevanza riportate nel parere, ha chiesto riscontro al Presidente della 8ª Circoscrizione in merito alla proposta di: adottare il PUA imponendo le osservazioni come prescrizioni al fine di rispettare i tempi previsti dall'art. 20 della L.R. 11/04. Nella richiesta è stato inoltre specificato che "... a seguito dell'adozione del PUA e prima della relativa approvazione, alla Ditta sarà richiesto di adeguare gli elaborati alle sopra citate prescrizioni. La Delibera di Adozione preciserà inoltre che gli elaborati adeguati saranno oggetto di nuova richiesta di parere alla Circoscrizione e ai Settori ed Enti competenti per valutare il corretto recepimento delle prescrizioni."

#### SCHEMA SINOTTICO DATI RILEVANTI

|                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Localizzazione dell'intervento             | Via Sezano                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ST                                         | mq 7.335                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| SUL – USO Residenziale (ERS 100%)          | mq 1.600                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| SUL totale di progetto                     | mq 1.600                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Abitanti insediabili                       | n 24                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tipologie costruttive                      | Bifamiliari/quadrifamiliari                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Città pubblica<br>(Cessione)               | mq 2.243                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Tipologie aree per servizi<br>(standard)   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| verde                                      | mq 1.340                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| parcheggi                                  | mq 276                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| TOTALE aree per servizi (standard)         | mq 1.616                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Preventivo sommario di spesa per<br>OO.UU. | €. 314.671,40                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| OPERA PUBBLICA                             | Dato che la Ditta ha provveduto a versare al Comune di Verona il 100% del contributo di sostenibilità pari ad Euro 160.000 in sede di stipula dell'accordo di pianificazione relativo alla scheda 121 in data 30.07.2013, non è prevista nell'ambito del PUA la realizzazione di opere pubbliche con il contributo di sostenibilità. |



### ELABORATI

Il progetto di Piano risulta quindi composto dai seguenti elaborati del 4.04.2014, del 30.04.2014, dell'11.06.2014 e del 18.06.2014, costituenti la proposta di PUA con progetto preliminare delle opere di urbanizzazione:

|    |            |            |                                                                                                                                |
|----|------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1  | TAV 1      | 4.04.2014  | ESTRATTI DI P.I. - DEFINIZIONE AMBITO D'INTERVENTO -<br>RAPPRESENTAZIONE DEI VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA                        |
| 2  | TAV 2      | 4.04.2014  | INQUADRAMENTO TERRITORIALE - ANDAMENTO DELLA MOBILITA' -<br>SERVIZI ESISTENTI                                                  |
| 3  | TAV 3A     | 30.04.2014 | PLANIMETRIA CATASTALE                                                                                                          |
| 4  | TAV 4      | 30.04.2014 | RILIEVO TOPOGRAFICO DELLO STATO DI FATTO DEI LUOGHI -<br>SEZIONI DEL TERRENO                                                   |
| 5  | TAV 5      | 30.04.2014 | PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI                                                                              |
| 6  | TAV 6      | 4.04.2014  | ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROLOGICA<br>DELL'INTERVENTO                                                              |
| 7  | 6A         | 30.04.2014 | VALUTAZIONE E DI COMPATIBILITA' IDRAULICA rev.04 DGRV<br>2948/2009                                                             |
| 8  | 6B         | 11.06.2014 | VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA DGRV 2948/2009<br>Integrazioni richieste dal Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta |
| 9  | TAV 7      | 30.04.2014 | PROGETTO PLANIVOLUMETRICO                                                                                                      |
| 10 | TAV 8      | 30.04.2014 | INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE O VINCOLARE                                                                                |
| 11 | TAV 9 - A1 | 11.06.2014 | OPERE STRADALI                                                                                                                 |
| 12 | TAV 9 - A2 | 11.06.2014 | INDICAZIONI TECNICHE PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE<br>PUBBLICHE                                                                |
| 13 | TAV 9 - A3 | 30.04.2014 | PROGETTO DEL VERDE                                                                                                             |
| 14 | TAV 9B     | 30.04.2014 | RETE ACQUE NERE                                                                                                                |
| 15 | TAV 9C     | 30.04.2014 | RETE ACQUEDOTTO                                                                                                                |
| 16 | TAV 9D     | 30.04.2014 | RETE GAS METANO                                                                                                                |
| 17 | TAV 9E     | 30.04.2014 | RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA                                                                                                    |
| 18 | TAV 9-F    | 30.04.2014 | RETE ENERGIA ELETTRICA                                                                                                         |
| 19 | TAV 9-G    | 30.04.2014 | RETE TELECOM                                                                                                                   |
| 20 | TAV 9-H    | 30.04.2014 | RETE DATI                                                                                                                      |
| 21 | TAV 9-I    | 30.04.2014 | RETE ACQUE METEORICHE                                                                                                          |
| 22 | TAV 9-L    | 30.04.2014 | RETE DI IRRIGAZIONE DEL VERDE                                                                                                  |
| 23 | TAV 10.a   | 11.06.2014 | RELAZIONE ILLUSTRATIVA                                                                                                         |
| 24 | TAV 10.b   | 18.06.2014 | NTA E PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE                                                                                     |
| 25 | TAV 10.c   | 18.06.2014 | SCHEMA DI CONVENZIONE                                                                                                          |
| 26 | TAV 12     | 18.06.2014 | PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA                                                                                                   |
| 27 | TAV 14     | 11.06.2014 | COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE                                                                                        |
| 28 | TAV 15     | 11.06.2014 | COMPUTO METRICO INFRASTRUTTURE A RETE                                                                                          |
| 29 | TAV 15     | 4.04.2014  | VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE<br>DGRV n.3173 10 OTTOBRE 2006                                                             |

### AMBITO DI INTERVENTO

#### Applicazione dell'art. 4 comma 1 lett. b) delle NTO del PI.

Ai sensi dell'art. 4 delle NTO del PI e come riportato all'art.3.3 dell'accordo di pianificazione stipulato il 30.07.2013, il PUA propone una variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal PI e dalla scheda norma n.121 nella misura massima del 10% della misura lineare, ferma restando la capacità insediativa del Piano.



Come si evince dall'elaborato n.3A "Planimetria catastale" e dall'elaborato n.7 denominato "Progetto Planivolumetrico", il perimetro dell'ambito di intervento della scheda norma n.121 è pari a ml.354 (il cui accordo di pianificazione è stato stipulato il 30.07.2013) e viene proposto un incremento pari a 35 ml corrispondente a circa il 9,9% della misura lineare. Il perimetro dell'ambito di intervento proposto con il PUA risulta quindi pari a ml.389.

#### Verifica dei mappali oggetto dell'accordo e dell'ambito di intervento del PUA

Il mappali di proprietà individuati nell'accordo di pianificazione stipulato il 30.07.2013 sono i seguenti:

| N° di ordine         | Ditte intestate                            | Foglio | mapp.        | Superficie Catastale mq |
|----------------------|--------------------------------------------|--------|--------------|-------------------------|
| 1                    | DEL SASSO<br>SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA | 35     | 542<br>parte |                         |
| <b>TOTALE AMBITO</b> |                                            |        |              | <b>5.673 mq</b>         |

Nel perimetro dell'ambito dell'accordo di pianificazione stipulato il 30.07.2013 rientra anche parte del Mapp. 349 di proprietà comunale.

Gli elaborati allegati all'istanza di PUA, in particolare la tav. 3A "Planimetria catastale", riportano una superficie territoriale pari a **mq. 7.335** (derivante dalla variazione del perimetro dell'ambito sopra descritto) come di seguito riportato:

| N° di ordine         | Ditte intestate                            | Foglio | Mapp. | Superficie Catastale mq |
|----------------------|--------------------------------------------|--------|-------|-------------------------|
| 1                    | DEL SASSO<br>SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA | 35     | 542   | 6.653                   |
| 2                    | DEL SASSO<br>SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA | 35     | 552   | 564                     |
| 3                    | DEL SASSO<br>SOCIETA' COOPERATIVA EDILIZIA | 35     | 544   | 118                     |
| <b>TOTALE AMBITO</b> |                                            |        |       | <b>Mq 7.335</b>         |

Nell'ambito complessivo del PUA rientrano anche 17 mq. di proprietà comunale (Mapp. 349 parte).

#### COERENZA CON LO SCHEMA PROGETTUALE DELLA SCHEDA NORMA

La scheda norma n.121, approvata con DCC 91/2011 e oggetto di stipula con accordo di pianificazione in data 30.07.2013, non riporta uno schema progettuale e prevede, come direttiva, che la nuova edificazione pari a mq. 1.600 di SUL (corrispondente al 100% ERS) sia "destinata ai componenti di nuclei familiari residenti nella zona di Sezano".

L'accordo di Pianificazione stipulato in data 30.07.2013, all'art.3.2, riporta che:

*"In conformità a quanto disposto dal Repertorio normativo Sezione 1 progressivo 196 rep. n. 121, la cooperativa sopraindicata realizzerà un intervento edilizio per complessivi 1.600,00 mq di S.U.L. con alloggi aventi tipologia rispondente alle caratteristiche dell'ERS.*

*Gli edifici sono destinati così come sancito dalla direttiva n. 1 della scheda norma n. 121, in via prioritaria, ai componenti di nuclei familiari residenti nella zona di Sezano.*

*A tal fine con determina dirigenziale n. 410 del 31 gennaio 2013 è stata approvata la pubblicazione di un avviso pubblico per verificare l'eventuale interesse dei residenti nella zona di Sezano, invitando gli stessi ad inoltrare domanda presso il Servizio Amministrativo Urbanistica Peep entro il giorno 08 marzo 2013. Si è disposta la pubblicazione di tale avviso all'albo pretorio del Comune di Verona per 30 giorni consecutivi, sul sito Internet del Comune, presso la circoscrizione VIII e si è autorizzato la pubblicazione sull'Arena ed il Gazzettino. Sono quindi pervenute 3 domande, seguite da successive rinunce.*

*Con quanto sopra esposto si ritiene pertanto adempiuta la direttiva della scheda norma, avendo riconosciuto la priorità all'intervento per i nuclei familiari di Sezano.*



*Preso atto pertanto della carenza di interesse da parte dei residenti di Sezano a fronte di specifiche procedure ad evidenza pubblica, come sopra evidenziato, si conviene che gli alloggi ERS che verranno realizzati potranno essere assegnati anche ai cittadini non residenti nella zona di Sezano, purché gli stessi siano in possesso comunque dei requisiti richiesti dalla L.R. n.42/1999 e regolamenti comunali in materia".*

Lo schema di convenzione e le NTA risultano coerenti con la previsione della scheda norma in merito alla destinazione di tutta la SUL (mq.1.600) ad ERS.

All'accordo di Pianificazione, stipulato con atto notarile in data 30.07.2013, non è stato allegato alcun schema progettuale di approfondimento.

#### **ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL PI**

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

##### **TAVOLA 1 – Vincoli**

Art.27 - Vincolo Paesaggistico - corsi d'acqua

Art.27 - Vincolo Paesaggistico Art.136 D.l.g.s 42/2004 Beni Paesaggistici - P.C.R.V. N. 578 16/10/1987 (Zone N-E e S-E del C.S. e Lungadige Attiraglio) B.U.R. 18/12/1987 n.73

Art.31 – vincolo sismico classe 3

Art. 39 - Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: Fiumi e Laghetti - Fasce di rispetto

Art.39 - Area di ricarica degli acquiferi

Art.43-Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi (UNITA' C ed M)

Art. 52 - Aeroporti fasce di rispetto

##### **TAVOLA 2.2 – Il Paesaggio**

Art. 57- punto 5 -Ambito della Pianura Valliva (Tra Versanti Collinari)

##### **TAVOLA 5.- Disciplina operativa**

scheda norma n°121

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

##### **TAVOLA 1 – Vincoli**

Art.27 - Vincolo Paesaggistico - corsi d'acqua

Art.27 - Vincolo Paesaggistico Art.136 D.l.g.s 42/2004 Beni Paesaggistici - P.C.R.V. N. 578 16/10/1987 (Zone N-E e S-E del C.S. e Lungadige Attiraglio) B.U.R. 18/12/1987 n.73

Art. 39 - Invarianti di natura idrogeologica ed idraulica: Fiumi e Laghetti - Fasce di rispetto.

Parte dell'ambito è assoggettata all'art.39 ovvero ricade nella fascia di rispetto del progno di cui all'art.41 comma 1 lett. g) della L.R. 11/2004. Tuttavia l'ambito della scheda si sovrappone a tale invariante.

#### **VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ' A VAS**

Dovrà essere redatto il Rapporto Ambientale Preliminare relativo al PUA 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 DGRV 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".

Si dà 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 della Ditta Richiedente dandone contestuale comunicazione al Comune.

Il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS non è allegato alla domanda di approvazione del PUA.

La verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, è presupposto per l'approvazione del PUA.

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

L'area oggetto del PUA, relativo alla scheda norma 121, si presenta come non edificata ed ubicata nella frazione di Sezano.



L'ambito presenta forma regolare ad L di larghezza costante, con affaccio diretto a nord su via Monte Cucco, ad est su via Sezano, mentre sugli altri lati confina con la campagna ovvero aree a prevalente destinazione agricola.

L'ambito è fortemente caratterizzato da un notevole dislivello (il massimo pari a ml. 3,14 come da sezione C-C dell'elaborato 4) tra le quote stradali di via Sezano e di via Monte Cucco ed il limite dell'ambito di intervento a sud ed ovest. Nel dettaglio il terreno naturale presenta ripide scarpate a ridosso delle vie sopra citate per poi proseguire con un andamento leggermente degradante verso la fine dell'ambito.

A sud-ovest dell'ambito si trova l'argine del progno della Valpantena.

Il progetto di PUA prevede la modifica dell'andamento naturale del terreno al fine di adeguare la quota del terreno a quella delle strade confinanti. Detta modifica viene supportata nell'elaborato "Analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento" (paragrafo 2.2), come precedentemente riportato, affermando che: *"E' assolutamente inopportuno mantenere inalterata la morfologia attuale in quanto si andrebbe a costruire entro una zona depressa dove confluirebbero le acque provenienti da nord e soprattutto da est con volumi e portate rilevanti."*

Il nuovo andamento del terreno, previsto nell'ambito del PUA, mantiene andamento pressoché pianeggiante nella parte verso la strada per poi degradare lievemente verso la campagna e concludersi con una scarpata finale con forte pendenza ad ovest e sud dell'ambito.

Il piano prevede la realizzazione di mq.1600 di SUL residenziale (U1 – usi abitativi) tutta destinata ad ERS ripartita in 5 lotti, di cui due con orientamento principale nord-sud e due est-ovest, tutti con affaccio diretto sulle strade pubbliche. Gli edifici presentano 2 piani fuoriterra con l'altezza massima pari ad 8 m. con tipologia bi/quadrifamiliare.

A sud ed ovest dell'edificio viene individuata un'area destinata a VM (compresa nei lotti) opportunamente piantumata che presenta una profondità costante in tutti i lotti pari a m.11.20 al fine di costituire un filtro tra i fabbricati e la campagna circostante e di garantire una maggiore distanza degli edifici dal corso d'acqua.

Tra i lotti e le strade viene concentrata una fascia destinata alla città pubblica costituita da: parcheggi a pettine con relative aiuole localizzati alle estremità dell'ambito interrotti da un'area a verde in corrispondenza dell'incrocio tra via Sezano e via Monte Cucco, dagli accessi carrai e da un percorso pedonale alberato che corre lungo tutto l'ambito.

In merito alle opere di urbanizzazione:

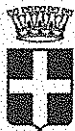
- i parcheggi pubblici saranno realizzati con elementi in grigliato;
- i marciapiedi saranno in asfalto;
- le aiuole e il verde pubblico saranno realizzate con tappeto erboso;
- l'area di sosta interna al verde ospiterà panchine e cestoni.

#### VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito di PUA presenta una superficie catastale privata pari a mq. 7.335.

La SUL (con destinazione d'uso residenziale) 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 100% ERS<br>(Superficie Utile Lorda) |
|-------------------|------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------|
| 1                 | 1.038 mq                     | 374 mq                              | 300 mq                                   |
| 2                 | 925 mq                       | 272 mq                              | 275 mq                                   |
| 3                 | 822 mq                       | 193 mq                              | 275 mq                                   |
| 4                 | 1.215 mq                     | 281 mq                              | 450 mq                                   |
| 5                 | 1.092 mq                     | 424 mq                              | 300 mq                                   |
| TOTALE mq. 5.092  |                              | TOTALE mq. 1.544                    | TOTALE mq. 1.600                         |



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

|                                                 |                            |
|-------------------------------------------------|----------------------------|
| STRADE<br>(allargamento stradale + marciapiedi) | 627 mq<br>(155 mq+ 472 mq) |
| AREE PARCHEGGIO                                 | 276 mq                     |
| VERDE PUBBLICO ATTREZZATO                       | 1.340 mq                   |
| <b>TOTALE</b>                                   | <b>2.243 mq</b>            |

**SF (mq. 5.092) + Superfici per aree pubbliche o di uso pubblico (mq. 2.243) = mq. 7.335**

I 17 mq di superficie comunale oggetto di sistemazione con il presente PUA faranno parte del verde pubblico attrezzato e andranno ad aggiungersi ai 1340 mq sopra citati.

#### VERIFICA STANDARD URBANISTICO

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

720 mq (24 ab. \* 30mq/ab).

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a 160 mq. come di seguito calcolato:

|                    |      |               |               |
|--------------------|------|---------------|---------------|
| Uso del territorio | SUL  |               | P2 - Pubblici |
| U1                 | 1600 | 1mq/10 mq SUL | 160 MQ        |

Il PUA prevede:

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| AREE PARCHEGGIO           | 276 mq         |
| VERDE PUBBLICO ATTREZZATO | 1340 mq        |
| <b>TOTALE</b>             | <b>1616 mq</b> |

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a mq. 1616 risultano assolvere lo standard complessivo pari a mq. 720.

La dotazione di aree per parcheggio pubblico previste dal PUA pari a mq 276 risultano assolvere lo standard richiesto pari a mq. 160.

#### VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La **VS** richiesta pari al 50% della ST catastale ( mq ST \* 50% = mq. 7.335 \*50%= 3.667,50) nel PUA è così verificata:

|               |                                                                                     |                 |
|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>VS</b>     | AREE PUBBLICHE (o/e di uso pubblico)                                                | 2.243 mq        |
|               | VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE<br>( interno alla superficie fondiaria dei lotti) | 1.544 mq        |
| <b>TOTALE</b> |                                                                                     | <b>3.787 mq</b> |

Il progetto del PUA assolve alla quota di VS dovuta.



Per quanto attiene i parametri ecologico –ambientali riportati all'interno del Repertorio Normativo si ha:

| Nr. Progr. | Nr Rep. | ATO | Superficie permeabile territoriale | Superficie permeabile fondiaria | Densità arborea (DA)                                                                                                                         | Densità arbustiva (Dar)      |
|------------|---------|-----|------------------------------------|---------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 196        | 121     | 7   | 30%                                | 30%                             | 3 alberi/100 m <sup>2</sup><br>preferibilmente realizzando<br>o potenziando, qualora<br>esistenti, i filari sui bordi<br>esistenti dei lotti | 3 arbusti/100 m <sup>2</sup> |

**La Permeabilità** richiesta pari al 30% della ST (mq. 7.335 \*30%= mq 2.200,50) è così verificata:

Nelle aree pubbliche o di uso pubblico = **mq. 1.340**

Nelle aree private = **mq. 3.105**

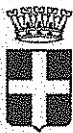
La superficie permeabile fondiaria risulta così ripartita:

| LOTTE / U.M.I.          | SPf<br>(Superficie Permeabile fondiaria) |
|-------------------------|------------------------------------------|
| 1                       | 610 mq                                   |
| 2                       | 584 mq                                   |
| 3                       | 486 mq                                   |
| 4                       | 695 mq                                   |
| 5                       | 730 mq                                   |
| <b>TOTALE mq. 3.105</b> |                                          |

**La Da e la Dar** richiesta è pari a Da = n. 220 alberi e Dar = n.220 arbusti

Il PUA prevede :

|                                  | N. ALBERI  | N. ARBUSTI |
|----------------------------------|------------|------------|
| AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO | 108        | 146        |
| LOTTO 1                          | 22         | 15         |
| LOTTO 2                          | 20         | 13         |
| LOTTO 3                          | 19         | 12         |
| LOTTO 4                          | 27         | 18         |
| LOTTO 5                          | 24         | 16         |
| <b>TOTALE</b>                    | <b>220</b> | <b>220</b> |



## **CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE RETI DI SOTTOSERVIZI**

### **RETE PER LA FOGNATURA**

Lungo Via Sezano è presente una rete di fognatura nera che prosegue fino oltre l'incrocio con Via Monte Cucco verso nord e si ramifica verso est lungo Via Mezzomonte sempre con lo stesso diametro. Sarà necessario provvedere a realizzare un nuovo tronco di fognatura che si diparte dall'incrocio e prosegue verso ovest per un tratto pari a 70 metri. Il funzionamento della rete sarà a gravità, senza ausilio di opere elettromeccaniche.

### **RETE ACQUE METEORICHE**

A lato delle Via Sezano e Via Monte Cucco, in corrispondenza dell'allargamento si poseranno delle caditoie ad interdistanza pari a circa 25 metri in grado di raccogliere l'acqua piovana e convogliarla mediante una tubazione ad una tubazione principale e ad una batteria di 3 pozzi perdenti reciprocamente interconnessi. A monte del primo pozzo perdente sarà posizionato un pozzettone decantatore per permettere la sedimentazione del materiale solido eventualmente presente nell'acqua caduta sul sedime stradale al fine di impedire l'intasamento dei pozzi disperdenti.

### **RETE ACQUEDOTTO**

La linea di alimentazione di acqua potabile sarà formata da semplici allacci alla rete esistente rispettivamente lungo Via Monte Cucco e Via Sezano.

### **RETE GAS METANO**

La rete del gas metano sarà costituita da semplici allacci che si collegheranno alle tubazioni di bassa pressione esistenti rispettivamente lungo Via Monte Cucco e lungo Via Sezano.

### **RETE ENERGIA ELETTRICA**

Lungo Via Sezano è presente una linea aerea di bassa tensione che in parte occorrerà interrare in quanto la posizione di un palo esistente coincide con la sagoma dell'allargamento della carreggiata stradale. Occorrerà pertanto provvedere ad eliminare un esistente testapalo (posizionato all'interno di un area verde attrezzata sul lato est di Via Sezano), interrare la linea posizionandola sotto il piano viario di Via Sezano lungo il lato ovest e proseguendo verso ovest con un nuovo tratto al di sotto del piano viario di Via Monte Cucco; il tratto interrato lungo Via Sezano, proseguirà verso sud fino in corrispondenza di un palo esistente che dovrà essere trasformato in testapalo.

### **RETE PUBBLICA ILLUMINAZIONE**

Il progetto prevede la sostituzione di 3 corpi illuminanti lungo Via Sezano e di 3 corpi lungo Via Monte Cucco per complessivi 210 W. L'area a parcheggio e il vialetto pedonale e l'area verde saranno dotati di corpi illuminanti. La linea esistente lungo Via Monte Cucco dovrà essere interrata per un tratto di circa 50 metri.

### **RETE TELEFONICA E RETE DATI**

La nuova rete telefonica andrà a collegarsi, tramite un nuovo pozzetto da realizzare lungo Via Monte Cucco, con la rete esistente lungo la stessa via.

### **RETE IRRIGAZIONE AREA VERDE**

A servizio dell'area verde si predisporrà un contatore privato allacciato ad una centralina per assicurare l'irrigazione del verde pubblico. Gli irrigatori saranno di tipo dinamico con raggio d'azione fino a 6 metri. Ove l'area verde sarà una semplice striscia di larghezza di circa 1 metro si provvederà alla posa di ala gocciolante.

**Il preventivo sommario di spesa ed il relativo quadro economico di spesa per le opere di urbanizzazione (TAV. 12 ) computa un importo per opere di urbanizzazione di €. 314.671,40.**

Nella relazione è stato specificato che la realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle reti dei sottoservizi è soggetta al rispetto delle Indicazioni tecniche per la realizzazione di opere pubbliche e di urbanizzazione- Opere stradali, del verde e dell'arredo urbano redatto dal Coordinamento Strade, al Regolamento viario comunale e alle Specifiche tecniche delle Aziende di gestione delle reti (fognature, acquedotto, energia ...).

Il quadro economico dei lavori per le opere di urbanizzazione ( TAV. 12 ) presenta un importo di €. 314.671,40 maggiore:

- di €. 148.800,00 (93,00 €/mq \* 1600 mq) corrispondente all'importo massimo scomputabile riferito alla nuova residenza;
- di €. 89.600 (56,00 €/mq \* 1600 mq) corrispondente all'importo massimo scomputabile riferito alla residenza PEEP;

Il preventivo sommario è verificato in sede di Conferenza di Servizi dai suddetti coordinamenti ed enti gestori.



## VALUTAZIONI E CONCLUSIONI

Si condivide la scelta progettuale finalizzata alla realizzazione di un'ampia area pubblica tra i lotti e la strada e di un'area destinata a VM, localizzata nella zona retrostante rispetto ai fabbricati, con la funzione di filtro tra l'edificato e la campagna circostante.

In merito alla modifica dell'andamento naturale del terreno al fine di adeguare le quote di progetto del PUA a quelle delle strade confinanti, si prende atto delle valutazioni effettuate dal geologo De Rossi e riportate nell'Analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento" (paragrafo 2.2) ed in particolare quanto segue: *"E' assolutamente inopportuno mantenere inalterata la morfologia attuale in quanto si andrebbe a costruire entro una zona depressa dove confluirebbero le acque provenienti da nord e soprattutto da est con volumi e portate rilevanti."*

Si prende atto che il PUA prevede la variazione del perimetro dell'ambito dell'ambito di intervento ai sensi della lett.b) comma 1 art.4 delle NTO del PI e prevista all'art.3.3 dell'accordo di pianificazione stipulato il 30.07.2013 a parità di capacità insediativa e con percentuale maggiore di VS in quanto calcolata rispetto alla nuova ST.

Si dà atto che il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS non è allegato alla domanda di approvazione del PUA e che conseguentemente la verifica di assoggettabilità a VAS 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 della Ditta Richiedente dandone contestuale comunicazione al Comune. La verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, è presupposto per l'approvazione del PUA.

Visto il parere negativo del Consiglio della Circoscrizione 8° espressosi nella seduta del 23.06.2014 e pervenuto in data 26.06.2014 PG 174241 con le seguenti osservazioni:

- " 1) manca la realizzazione della pista ciclabile;*
- 2) porre attenzione agli accessi ai passi carrai e ai parcheggi che non creino pericoli per la viabilità ordinaria;*
- 3) prevedere bacini di laminazione delle acque meteoriche;*
- 4) si esprimono grosse perplessità in merito all'eliminazione della rotatoria presente nel progetto preliminare e nell'accesso unico alle proprietà";*

Vista la richiesta del 3.07.2014 PG 181491 da parte Coordinamento Pianificazione Territoriale al Presidente della 8^ Circoscrizione in cui si chiede riscontro in merito alla proposta di:

- adottare il PUA imponendo le osservazioni come prescrizioni al fine di rispettare i tempi previsti dall'art. 20 della L.R. 11/04;
- chiedere alla Ditta l'adeguamento degli elaborati alle sopra citate prescrizioni a seguito dell'adozione del PUA e prima della relativa approvazione. Nella nota del Coordinamento Pianificazione Territoriale si precisa inoltre che nella Delibera di Adozione si riporterà che gli elaborati adeguati saranno oggetto di nuova richiesta di parere alla Circoscrizione e ai Settori ed Enti competenti per valutare il corretto recepimento delle prescrizioni;

Dato che ad oggi non è pervenuto riscontro in merito a quanto richiesto alla 8^ Circoscrizione e che il termine ultimo per l'adozione del PUA è il 3.08.2014 come previsto dall'art.20 della L.R. 11/04;

Premesso quanto sopra, si propone alla Giunta Comunale di adottare il PUA denominato "DEL SASSO – SEZANO" con le seguenti prescrizioni come da parere del Consiglio della Circoscrizione 8° espressosi nella seduta del 23.06.2014:

- " 1) manca la realizzazione della pista ciclabile;*
- 2) porre attenzione agli accessi ai passi carrai e ai parcheggi che non creino pericoli per la viabilità ordinaria;*
- 3) prevedere bacini di laminazione delle acque meteoriche;*
- 4) si esprimono grosse perplessità in merito all'eliminazione della rotatoria presente nel progetto preliminare e nell'accesso unico alle proprietà".*



**Comune  
di Verona**

Coordinamento Pianificazione Territoriale

Inoltre nella Delibera di adozione si riporterà che:

*"A seguito dell'adozione del PUA e prima della relativa approvazione, alla Ditta sarà richiesto di adeguare gli elaborati alle sopra citate prescrizioni. Gli elaborati adeguati saranno oggetto di nuova richiesta di parere alla Circoscrizione e ai Settori ed Enti competenti per valutare il corretto recepimento delle sopra citate prescrizioni."*

Si ricorda altresì che l'intervento previsto dal presente P.U.A. non contiene precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3, del DPR 380/2001, rispondenti ai criteri approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 03.10.2002 e pertanto non potrà essere realizzato tramite Denuncia Inizio Attività.

Tutto ciò premesso, si esprime parere favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti. Si ritiene pertanto che il PUA denominato "DEL SASSO – SEZANO" sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004.

Data 22.07.2014

I tecnici istruttori

Arch. Michela Bertoncelli

Geom. Ennio Benedetti

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Sonia Braggio

Il Dirigente del Coordinamento Pianificazione

Arch. Mauro Grison