

Comune di Verona

Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 290

Seduta del giorno 21 Settembre 2015

PRESENTI

PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
LELLA SIG. ANTONIO
LANA AVV. EDOARDO
CALEFFI ARCH. GIAN ARNALDO
AMBROSINI DOTT. MARCO

ASSENTI

TOSI SIG. FLAVIO
LESO SIG. RA ANNA
BENETTI SIG. ALBERTO
BOZZA DOTT. ALBERTO

PRESIEDE

CALEFFI ARCH. GIAN ARNALDO

RELATORE

CALEFFI ARCH. GIANARNALDO

ASSISTE

PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' MIZZOLE
SITO IN VIA DANIELI/VIA NICOLINI, ATO 7, CIRCOSCRIZIONE 8,
DENOMINATO "SORELLE DUSI - MIZZOLE"- SCHEDA NORMA N. 125.
RICHIEDENTE: DUSI NAZARENA - DUSI LUCIANA. 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 17/04/2015 con P.G. 112085, le signore Dusi Nazarena e Dusi Luciana 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. 269618, racc. 14999 - 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 21/04/2015 P.G. 116314 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 03/08/2015 P.G. 226381 e in data 14/08/2015 P.G. 237391 la ditta richiedente ha depositato documentazione in adeguamento a quanto richiesto dall'Ufficio con nota del 03/06/2015 P.G. 159177, a seguito della risultanza della Conferenza dei Servizi tenutasi in data 20/05/2015; pertanto, il termine di scadenza dei settantacinque giorni per la restituzione o l'adozione della Giunta Comunale è previsto per il giorno **25/09/2015**;
- 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. e dalla scheda norma, nella misura massima del 10% della ST come rappresentato nella Tav. 3, 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;
- 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 un incremento di 100 mq. di SUL (+7,7%<15%). Inoltre è accompagnato da un atto d'obbligo che subordina il convenzionamento del PUA SN 125 al convenzionamento del PUA SN 115 con riduzione di 100 mq. di SUL. L'incremento di SUL non è assoggettato al contributo di sostenibilità in quanto, trattandosi di trasferimento dalla Scheda Norma n. 115, il contributo è già assolto nell'accordo di pianificazione sottoscritto dai proponenti l'intervento di detta scheda n. 115;
- 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 Mizzole (ATO 7 – Circoscrizione 8^a), in Via Danieli/Via Nicolini, prevede un insediamento residenziale di 1.400 mq. di SUL, dei quali 520 mq. da destinare ad ERS distribuito su 5 lotti. E' previsto l'allargamento stradale lungo via E. Nicolini mentre parallelamente al tratto di via Danieli è prevista la realizzazione di una controstrada che consente l'accesso al parcheggio pubblico di

progetto, all'area verde pubblica e ai lotti n. 1 – 2. Vengono ceduti 1.278 mq. per l'ampliamento del cortile della scuola pubblica esistente;

Rilevato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dalla competente Direzione Pianificazione Territoriale il PUA “SORELLE DUSI-MIZZOLE” risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- il Consiglio dell'8^ Circoscrizione si è espresso in data 23/06/2015;
- il Soggetto proponente il PUA ha presentato, a firma di tecnico abilitato, screening VINCA/dichiarazione di non assoggettabilità a VINCA e che la competente Direzione Ambiente non ha espresso rilievi a riguardo;
- del PUA in esame va altresì redatto il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS con riferimento alla Direttiva 2001/42/CE e al D.Lgs. 152/2006 che dispongono che tutti i processi pianificatori siano accompagnati dalla procedura di VAS, intesa sia quale verifica di assoggettabilità che di vera e propria valutazione e vista la Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 del 3.10.2013 di presa d'atto del parere n. 73 del 2.7.2013 della Commissione Regionale VAS “Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 40, comma 1 della L.R.V. n.13/2012 nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della L.R.V. n. 4/2008” adeguandolo, qualora necessario, ai contenuti del PUA adottato. Si da atto che la verifica prenderà avvio nel momento successivo all'adozione del PUA e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS, pertanto, a seguito della comunicazione da parte del Comune della avvenuta adozione del PUA, tutta la documentazione sarà trasmessa direttamente alla competente struttura regionale a cura del soggetto proponente il PUA dandone contestuale comunicazione al Comune;
- la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA;

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

Visti:

- il parere espresso dal Consiglio di Circoscrizione n. 8 in data 23/06/2015;
- 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 15/09/2015 i Dirigenti della Direzione Pianificazione Territoriale e dell'Unità Organizzativa o Amministrativa 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

IL DIRIGENTE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA
AMMINISTRATIVO URBANISTICA PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 21/09/2015 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, come risulta nel Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A, per le ragioni esplicitate in premessa;
- 3) di approvare l’incremento di SUL con trasferimento di 100 mq. di SUL in riduzione della SUL prevista nel progetto di PUA della Scheda Norma n. 115 e le modifiche, come risultano nel Parere Tecnico Istruttorio all. sub A, per le ragioni esplicitate in premessa;
- 4) 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 “SORELLE DUSI - MIZZOLE” – Scheda norma n. 125, così come costituito dai seguenti elaborati allegati:

1	TAV 1	Estratti del P.I. – Definizione ambito di intervento	03 agosto 2015
2	TAV 2	Rappresentazione dei vincoli gravanti sull’area	03 agosto 2015
3	TAV 3	Planimetrie catastali con sovrapposizione dell’ambito di intervento	03 agosto 2015
4	TAV 4.a	Cartografia dello stato di fatto	03 agosto 2015
5	TAV 4.b	Andamento mobilità e servizi esistenti	03 agosto 2015
6	TAV 5	Planimetria delle infrastrutture esistenti	03 agosto 2015
7	TAV 6.a	Analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica dell’intervento	03 agosto 2015
8	TAV 6.b	Studio di compatibilità idraulica secondo quanto	14 agosto 2015

		disposto dall'art. 156, comma 14 delle NTO del PI	
9	TAV 6.c	Prove di permeabilità in sito	03 agosto 2015
10	TAV 7	Progetto Planivolumetrico	14 agosto 2015
11	TAV 8	Individuazione delle aree da cedere e/o vincolare	14 agosto 2015
12	TAV 9.a	Schema delle opere di urbanizzazione: opere stradali	03 agosto 2015
13	TAV 9.b	Schema delle opere di urbanizzazione: Indicazioni tecniche per la realizzazione delle opere pubbliche	03 agosto 2015
14	TAV 9.c1	Schema delle opere di urbanizzazione: progetto del verde	14 agosto 2015
15	TAV 9.c2	Schema delle opere di urbanizzazione: progetto del verde – Sezioni Integrative	03 agosto 2015
16	TAV 9.d	Infrastrutture a rete: Rete Acque nere	03 agosto 2015
17	TAV 9.e	Infrastrutture a rete: Rete Acquedotto	03 agosto 2015
18	TAV 9.f	Infrastrutture a rete: Rete gas	03 agosto 2015
19	TAV 9.g	Infrastrutture a rete: Rete illuminazione pubblica	03 agosto 2015
20	TAV 9.h	Infrastrutture a rete: Rete elettrica	03 agosto 2015
21	TAV 9.i	Infrastrutture a rete: Rete telecom	03 agosto 2015
22	TAV 9.l	Infrastrutture a rete: Rete acque meteoriche	14 agosto 2015
23	TAV 9.m	Infrastrutture a rete: Rete irrigazione verde pubblico	03 agosto 2015
24	TAV 10.a	Relazione illustrativa	14 agosto 2015
25	TAV 10.b	Atti di acquisto	03 agosto 2015
26	TAV 11	Norme Tecniche di Attuazione	14 agosto 2015
27	TAV 12	Prontuario di Mitigazione Ambientale	03 agosto 2015
28	TAV 13.a	Schema di convenzione	14 agosto 2015
29	TAV 13.b	Atto unilaterale d'obbligo	03 agosto 2015
30	TAV 14.a	Capitolato: Opere di urbanizzazione	03 agosto 2015
31	TAV 14.b	Capitolato: Infrastrutture a rete	14 agosto 2015
32	TAV 14.c	Preventivo sommario di spesa	14 agosto 2015
33	TAV 15	Screening Vinca	14 agosto 2015

- 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 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;
- 8) di dare atto che la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA;

- 9) 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 della Direzione Pianificazione Territoriale proponente provvederà all'esecuzione.

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

L'ASSESSORE DELEGATO
CALEFFI ARCH. GIAN ARNALDO

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 07 OTT. 2015 al n. 9159

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 17 SET. 2015.

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta



PUA N. 719_125

Accordi art. 6 – Sezione 1 del Rep. Normativo prog. n. 197 Scheda norma n. 125

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

ISTANZA DI PUA : presentata in data 17/04/2015 PG 112085

DENOMINAZIONE PUA : “**SORELLE DUSI - MIZZOLE**”

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE del 06/11/2012 atto notaio Paola Mazza, rep. n. 269.618 racc. n.14.999, registrato a Verona il 04/12/2012 al n. 222475-1T e trascritto a Verona il 04/12/2012 al RG. 40560.

PROPONENTE : Dusi Luciana e Dusi Nazarena

LOCALITA' : Mizzole

ATO : 7

CIRCOSCRIZIONE : 8ª

AVVIO DEL PROCEDIMENTO in data 21/04/2015 p.g. n. 116314

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO : Arch. Braggio Sonia

TECNICO ISTRUTTORE : Geom. Bertinato Luciano

TERMINI PER L'ADOZIONE: 25/09/2015 (ultima giunta utile mercoledì 23/09/2015)

PROGETTISTI : Arch. Rodella Marco

REFERENTE : Arch. Rodella Marco

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

In data 17/04/2015 PG 112085 le sigg.re Dusi Nazarena e Dusi Luciana hanno presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato “Sorelle Dusi-Mizzole” - scheda norma 125.

Il progetto di PUA è stato esaminato in Conferenza dei Servizi il giorno 20 maggio 2015, dove è stato acquisito il parere favorevole dei convenuti con prescrizioni.

Con nota P.G. 159177 del 03 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 03 agosto 2015 PG 226381 il progettista ha depositato la documentazione richiesta in adeguamento a quanto richiesto dall'Ufficio. La stessa però non risultava completa e con nota 06 agosto 2015 PG 230499 si comunicava la prosecuzione della sospensione del procedimento volto all'adozione della proposta del PUA.

In data 14 agosto 2015 PG 237391 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 **25 settembre 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

Art. 27 – Vincolo Paesaggistico

Art. 27 – Vincolo Paesaggistico – Corsi d'Acqua

Art. 31 – Vincolo sismico classe 3

Art. 43 – Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi

Unità C – Vulnerabilità intrinseca da alta ad elevata

Unità M – Vulnerabilità intrinseca media

Art. 39 – Invarianti di natura idrogeologica : fiumi e laghetti – fasce di rispetto

TAVOLA 2.1 – Il Paesaggio – Tutela del paesaggio

Art. 57 – Elementi di natura storica – paesaggio storico

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

Art. 57 – Contesto figurativo

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 125 - rep. normativo Sez. 1;

ST	mq	8650
SUL	mq	1.300
VS		Min 50%
Spf		30%
Spt		30%
Da		3 alberi/100 mq
Dar		3 arbusti/100 mq
Quota ERS	mq	520
Direttive e Prescrizioni		1. Dovrà essere previsto allargamento stradale di via Danieli e via Nicolini 2. L'area in cessione a sud dell'ambito deve essere destinata all'ampliamento del cortile della scuola pubblica esistente e a parcheggio per le esigenze della scuola stessa

CONTENUTI DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

L'accordo è stato sottoscritto in data 06/11/2012 con atto del notaio Paola Mazza, rep. n. 269.618 racc. n. 14.999, registrato a Verona il 04/12/2015 al n. 222475-1T e trascritto a Verona il 04/12/2012 al RG. 40560. Il contributo di solidarietà, previsto dall'art. 157 delle NTO del PI, calcolato in euro 130.000,00 è stato interamente pagato.

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 24 aprile 2013, PG 119036, una richiesta di parere preliminare sulla soluzione urbanistica proposta.



L'ufficio ha ritenuto opportuno effettuare un sopralluogo per verificare in loco l'allargamento stradale della proposta di PUA, la fattibilità dell'area da destinare a verde pubblico in prossimità della scuola e la morfologia del terreno agricolo caratterizzato da dislivelli tra i diversi piani di coltivazione, sui quali è prevista la localizzazione dei nuovi lotti.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 23 Maggio 2013 è emersa la necessità di rivedere la soluzione progettuale e con successiva istanza P.G. 154065 del 04-06-2013, è stata presentata una nuova soluzione progettuale che è stata così valutata:

"Appare migliorativa la scelta di ampliare, rispetto alla prima istanza, la superficie di ambito del PUA in modo da realizzare uno spazio più ampio destinato a verde pubblico e parcheggi in prossimità della scuola elementare con il conseguente slittamento dei lotti verso la parte più pianeggiante... Si ritiene condivisibile la realizzazione della controstrada per permettere l'accesso ai lotti 1 e 2 e all'area destinata a verde pubblico in prossimità della scuola elementare, senza alterare le quote del piano di campagna. Questo, allo stesso tempo, consente di migliorare la circolazione a doppio senso di marcia dei veicoli lungo quel tratto di via Danieli... la strada di accesso ai fondi agricoli è funzionale al solo accesso a detti fondi, si ritiene opportuno non realizzare un tratto stradale ma mantenere l'accesso privato della sezione esistente, prevedendo lo spostamento dei parcheggi e degli accessi carrai, ora localizzati lateralmente alla suddetta strada, lungo via Nicolini e lungo il nuovo tratto di via Danieli. Conseguentemente si ritiene opportuno prevedere la localizzazione del verde di mitigazione nella parte retrostante i lotti a salvaguardia del territorio agricolo del versante collinare."

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 ST, ferma restando la capacità insediativa del Piano.

Inoltre i mappali indicati nell'accordo di pianificazione stipulato in data 06.11.2012 sono stati oggetto di due frazionamenti.

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale Mq
1	Dusi Luciana Maria	89	448	108
2	Dusi Luciana Maria	89	445	1.455
3	Dusi Luciana Maria	89	444	259
4	Dusi Luciana Maria	89	447	1.238
5	Dusi Nazarena	89	443	229



6	Dusi Nazarena	89	438	134
7	Dusi Nazarena	89	442	981
8	Dusi Nazarena	89	437	983
9	Dusi Nazarena	89	436	1.009
10	Dusi Nazarena	89	441	3.037
11	Dusi Nazarena	89	418	1
12	Dusi Nazarena	89	419	49
TOTALE AMBITO				Mq 9.483

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. 9.483,00.

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:

- Incremento di mq. 100,00 di SUL della scheda norma 125 e conseguente riduzione di mq. 100,00 di SUL della scheda norma 115.

Con nota del 02 marzo 2015 PG 63810, in risposta al parere preliminare, l'ufficio consente tale operazione, prescrivendo di accompagnare il PUA con un 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.

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 ma non prevede l'allargamento stradale su tutta via Danieli come da prescrizione n. 1) della scheda norma in quanto l'ambito, nella parte a sud, presenta forti dislivelli e la soluzione proposta, visto l'intorno, cerca di ridurre al minimo gli sbancamenti. Tale soluzione è stata condivisa e approvata in sede di Conferenza dei Servizi.

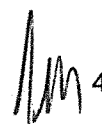
VALUTAZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

L'area di intervento, incorniciata morfologicamente dai rilievi dei "Monti Lessini" (a nord ed ovest), si colloca nell'ATO 7 e si trova in località Mizzolle lungo Via Nicolini e Via Danieli ai piedi delle colline veronesi dove il rilievo incontra la pianura a ridosso del centro abitato (ad est). E' caratterizzata a nord da un ambiente prevalentemente pianeggiante mentre a sud, l'area che confina con la scuola elementare, presenta forti dislivelli.

Vista la conformazione allungata dell'area interessata dal PUA, il progetto prevede la realizzazione di n. 5 edifici residenziali di massimo 2 piani fuori terra per una SUL pari a 1.400 mq di cui 520 da destinare ad ERS. La localizzazione del verde di mitigazione è stata prevista nella parte retrostante i lotti a salvaguardia del territorio agricolo del versante collinare.

E' previsto l'allargamento stradale lungo via E. Nicolini mentre parallelamente al tratto di via Danieli è prevista la realizzazione di una controstrada che consente l'accesso al parcheggio pubblico di progetto, previsto in cessione, all'area verde pubblica e ai lotti n. 1 - 2.

Lo standard a parcheggio si attesta pertanto in parte a Sud dell'ambito, nell'area destinata a verde attrezzato in prossimità della scuola con accesso dal nuovo tratto stradale, mentre la restante parte viene localizzata lungo via Nicolini in prospienza dei lotti n. 3 e n. 5.

 4



VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie catastale pari a 9.483 mq.

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

LOTTI / U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
1	1.010 mq	263 mq	280 mq (E.R.S.)
2	983 mq	224 mq	269 mq
3	1.002 mq	185 mq	270 mq
4	1.488 mq	317 mq	341mq
5	1.563 mq	324 mq	240 mq (E.R.S.)
TOTALE 6.046 mq		TOTALE 1.313 mq	TOTALE 1.400 mq

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

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	1.147 mq
AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	202 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	810 mq
ALTRO (ampliamento cortile della scuola)	1.278 mq
TOTALE	3.437 mq

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 630 mq (*numero abitanti teorici 21*30 mq/ab; numero di abitanti teorici = 1400 /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 140 mq (SUL*1/10)

Il PUA prevede:

AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	202 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	810 mq
TOTALE	1.012 mq

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a mq. 1.012 risultano assolvere lo standard complessivo.

La dotazione di aree per parcheggio pubblico previste dal PUA pari a mq 202 risultano assolvere lo standard richiesto.



VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della ST catastale (9483 mq ST * 50% = mq.4.742) nel PUA è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	3.437 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	1.313 mq
TOTALE		4.750 mq

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.197) pari al 30% della ST (9.483 ST*30%= 2.845 mq) è così verificata:

Nelle aree pubbliche o di uso pubblico = mq. 810 + (1278x0,30) = mq. 1193 di progetto

Nelle aree private = mq 1.815 di progetto

La Superficie Permeabile Fondiaria - SPf richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 197) pari al 30% della SF (5.896 SF*30%= 1.769 mq) è così verificata:
SPf = mq. 1815 di progetto

La Da e la Dar richiesta è pari a Da = n. 285 e Dar = n. 285

Il PUA prevede :

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO (tav.9.c1)	72	106
LOTTO 1	31	31
LOTTO 2	30	30
LOTTO 3	30	30
LOTTO 4	44	44
LOTTO 5	44	44
TOTALE	251	285

Pertanto, in sede di convenzione urbanistica, vanno monetizzati n. 34 alberi (€ 110/cad) per un totale di € 3.740.

CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE RETI DI SOTTOSERVIZI

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

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 € 279.504,66 > € 130.200 (€ 93,00x1400) importo massimo scomputabile.



I dati rilevanti del PUA che si pone in adozione sono

SCHEMA SINOTTICO DATI RILEVANTI

Localizzazione dell'intervento	Località Mizzole – Via Danieli/Via Nicolini
ST	mq 9.483
SUL – U1-Residenziale	mq 1.400
SUL totale di progetto	mq 1.400
Abitanti insediabili	n 21
Tipologie costruttive	Bifamiliari, trifamiliari
Città pubblica (Cessione)	mq 3.437
Tipologie aree per servizi:	
Strade/marciapiedi/piste ciclabili	mq 1.147
Verde Pubblico	mq 2.088 (810+1278)
Parcheggi	mq 202
Preventivo sommario di spesa per OO.UU.	€. 279.504,66
Monetizzazione Densità arborea e Arbustiva	€. 3.740,00

Lo schema di convenzione va completato con gli importi di monetizzazione riportati nella tabella precedente.

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. – Definizione ambito di intervento	03 agosto 2015
2	TAV 2	Rappresentazione dei vincoli gravanti sull'area	03 agosto 2015
3	TAV 3	Planimetrie catastali con sovrapposizione dell'ambito di intervento	03 agosto 2015
4	TAV 4.a	Cartografia dello stato di fatto	03 agosto 2015
5	TAV 4.b	Andamento mobilità e servizi esistenti	03 agosto 2015
6	TAV 5	Planimetria delle infrastrutture esistenti	03 agosto 2015
7	TAV 6.a	Analisi geologica, geomorfologica e idrogeologica dell'intervento	03 agosto 2015
8	TAV 6.b	Studio di compatibilità idraulica secondo quanto disposto dall'art. 156, comma 14 delle NTO del PI	14 agosto 2015
9	TAV 6.c	Prove di permeabilità in sito	03 agosto 2015
10	TAV 7	Progetto Planivolumetrico	14 agosto 2015
11	TAV 8	Individuazione delle aree da cedere e/o vincolare	14 agosto 2015
12	TAV 9.a	Schema delle opere di urbanizzazione: opere stradali	03 agosto 2015
13	TAV 9.b	Schema delle opere di urbanizzazione: Indicazioni tecniche per la realizzazione delle opere pubbliche	03 agosto 2015
14	TAV 9.c1	Schema delle opere di urbanizzazione: progetto del verde	14 agosto 2015
15	TAV 9.c2	Schema delle opere di urbanizzazione: progetto del verde – Sezioni Integrative	03 agosto 2015



Comune di Verona

Direzione Pianificazione Territoriale

16	TAV 9.d	Infrastrutture a rete: Rete Acque nere	03 agosto 2015
17	TAV 9.e	Infrastrutture a rete: Rete Acquedotto	03 agosto 2015
18	TAV 9.f	Infrastrutture a rete: Rete gas	03 agosto 2015
19	TAV 9.g	Infrastrutture a rete: Rete illuminazione pubblica	03 agosto 2015
20	TAV 9.h	Infrastrutture a rete: Rete elettrica	03 agosto 2015
21	TAV 9.i	Infrastrutture a rete: Rete telecom	03 agosto 2015
22	TAV 9.l	Infrastrutture a rete: Rete acque meteoriche	14 agosto 2015
23	TAV 9.m	Infrastrutture a rete: Rete irrigazione verde pubblico	03 agosto 2015
24	TAV 10.a	Relazione illustrativa	14 agosto 2015
25	TAV 10.b	Atti di acquisto	03 agosto 2015
26	TAV 11	Norme Tecniche di Attuazione	14 agosto 2015
27	TAV 12	Prontuario di Mitigazione Ambientale	03 agosto 2015
28	TAV 13.a	Schema di convenzione	14 agosto 2015
29	TAV 13.b	Atto unilaterale d'obbligo	03 agosto 2015
30	TAV 14.a	Capitolato: Opere di urbanizzazione	03 agosto 2015
31	TAV 14.b	Capitolato: Infrastrutture a rete	14 agosto 2015
32	TAV 14.c	Preventivo sommario di spesa	14 agosto 2015
33	TAV 15	Screening Vinca	14 agosto 2015

e si sottopone alla giunta per l'adozione.

Data 07 settembre 2015

Il tecnico istruttore

Il Responsabile del Procedimento

Sonia Arch. Braggio

Il Dirigente del Coordinamento Pianificazione

Mauro Arch. Grison