

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 164

Seduta del giorno 29 Maggio 2013

PRESENTI

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

ASSENTI

CORSI P. I. ENRICO

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
GIACINO AVV. VITO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' SITO IN VIA MATTARANA/VIA MONTI LESSINI, ATO 6 DENOMINATO PUA "MATTARANA" SCHEDA NORMA N. 147 - RICHIEDENTE: LEGNAGHESE REAL ESTATE - ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. N. 11/04 E APPROVAZIONE DEL PROGETTO PRELIMINARE DELL'OPERA PUBBLICA "ROTATORIA SU VIA MATTARANA ALL'INCROCIO CON VIA MONTI LESSINI NELLA TABELLA DELLE OPERE PUBBLICHE RELATIVA ALLA 7^ CIRCOSCRIZIONE DELLA RELAZIONE PROGRAMMATICA DEL PI AL PUNTO 7.06".

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di PAT, approvato con Deliberazione della Giunta regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007, e di Piano degli Interventi, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 91, del 23 dicembre 2011;
- in data 8 marzo 2013 P.G. 75330, la ditta Legnaghese Real Estate ha presentato la richiesta di approvazione di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) dell'ambito di trasformazione oggetto di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/04 sottoscritto in forma pubblica in data 20 dicembre 2012, con atto del notaio Elena Borio, Rep. 10668, Raccolta n. 7545, registrato e trascritto;
- col citato Accordo di Pianificazione, approvato con delibera di Giunta Comunale n. 147 del 17.04.2012 all'art. 4.1., le parti hanno convenuto che il Soggetto Attuatore si impegna a progettare ed attuare l'opera pubblica costituita dall'inserimento di una nuova rotatoria, fra le vie Mattarana e via Monti Lessini, attuando così la previsione del PI che inserisce tale opera viabilistica tra le opere pubbliche programmate nel quinquennio di validità dello stesso (punto 7.06 della Tabella delle Opere Pubbliche relativa alla 7^ Circoscrizione della Relazione Programmatica del PI);
- contestualmente agli elaborati del PUA venivano depositati anche gli elaborati del progetto dell'opera pubblica da realizzare a scomputo del contributo di sostenibilità, come previsto nel citato accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/04;
- in data 17 aprile 2013 la Conferenza dei Servizi convocata, con nota 29 marzo 2012, P.G. n. 94971, per l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti si è conclusa con esito favorevole con prescrizioni da inserire nelle NTA;

Come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio - allegato sub A - predisposto dal competente Coordinamento Pianificazione Territoriale e prendendo atto delle risultanze delle Conferenze dei Servizi, il P.U.A. "Mattarana" ed il progetto preliminare della nuova rotatoria Via Mattarana - Via Monti Lessini risulta compatibile con il Piano degli Interventi;

Preso atto che il Consiglio della 7^ Circoscrizione non si è espresso;

Visti:

- gli elaborati relativi al PUA ed il progetto preliminare della nuova rotatoria Via Mattarana - Via Monti Lessini risulta compatibile con il Piano degli Interventi;
- i pareri favorevoli espressi dagli enti in occasione della conferenza del servizio in data 17 aprile 2013;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato;
- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
- la Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11 e successive integrazioni modificazioni;
- la L.R. n. 50 del 28 dicembre 2012;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 96/1978 e successive integrazioni modificazioni;
- il vigente Statuto Comunale;

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



- che in data 27/05/2013 il Dirigente Responsabile del Coordinamento Pianificazione Territoriale proponente il provvedimento, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

f.to arch. Mauro Grison

- che in data 29/05/2013 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267 del 18.08.2000, si 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;

A voti unanimi;

DELIBERA

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 20 della Legge Regionale n. 11/04, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento All. sub A, il piano urbanistico attuativo denominato PUA "Mattarana" Scheda Norma n. 147, così come costituito dai seguenti elaborati:

		QUADRO ECONOMICO RIASSUNTIVO	8/03/2013
1	Tav 1	INQUADRAMENTO GENERALE	8/03/2013
2	Tav 3	PLANIMETRIA CATASTALE	8/03/2013
3	Tav 4	CARTOGRAFIA STATO ATTUALE - SEZIONI STATO ATTUALE	8/03/2013
4	Tav 5	INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI	8/03/2013
5	Tav 6.1	ANALISI GEOLOGICA	8/03/2013
6	Tav 6.2	STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	8/03/2013
7	Tav 7.1	INDIVIDUAZIONE SAGOMA DI GALLEGGIAMENTO PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO	8/03/2013
8	Tav 7.2	PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE QUOTE DI PROGETTO , SEZIONI STATO DI PROGETTO	8/03/2013
9	Tav 8	AREE DA CEDERE E VINCOLARE AD USO PUBBLICO	8/03/2013
10	Tav 9.1	PARTICOLARI STRADALI	8/03/2013
11	Tav 9.2	SISTEMAZIONE A VERDE E IMPIANTO DI IRRIGAZIONE	8/03/2013

12	Tav 9.3	RETE DI ALLACCIAMENTO FOGNATURA ACQUE NERE	8/03/2013
13	Tav 9.4	RETE ALLACCIAMENTO GAS	8/03/2013
14	Tav 9.5	RETE ACQUEDOTTO	8/03/2013
15	Tav 9.6	RETE ALLACCIAMENTO ENERGIA ELETTRICA	8/03/2013
16	Tav 9.7	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	8/03/2013
17	Tav 9.8	RETE ACQUE METEORICHE	8/03/2013
18	Tav 9.9	SEGNALETICA STRADALE	8/03/2013
19	Tav 9.10	RETE TELECOM	8/03/2013
20	Tav 10.1	RELAZIONE URBANISTICA – ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO DI PUA	8/03/2013
21	Tav 10.2	RELAZIONE IMPIANTISTICA GENERALE	8/03/2013
22	Tav 11	NORME DI ATTUAZIONE	8/03/2013
23	Tav 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	8/03/2013
24	Tav 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	8/03/2013
25	Tav 14	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	8/03/2013
26	Tav 15	SCREENING VINCA	8/03/2013
27	Tav 16	Analisi di impatto viabilistico (TRAFFICO)	8/03/2013
28	Tav 17	Riepilogo dati stereometrici, planimetria generale, schema tracciato reti tecnologiche, dettaglio delle recinzioni, evidenziazione parcheggi edilizi.	8/03/2013
29	Tav 18	PIANTE	8/03/2013
30	Tav 19	PROSPETTI E SEZIONI	8/03/2013
31	Tav 20	RELAZIONE DESCRITTIVA GENERALE DELL'EDIFICIO	8/03/2013
32	Tav 21	IMPATTO ACUSTICO	8/03/2013

con le seguenti prescrizioni:

Nell'elaborato TAV. 11 Norme di Attuazione alla fine va aggiunto il seguente comma:

"Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione oggetto di permesso di costruire dovrà essere adeguato ai rilievi contenuti nel parere del Coordinamento Strade e del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta come puntualmente riportati al Punto 11- Conclusioni del Parere Tecnico Istruttorio allegato alla Delibera di adozione del PUA.";

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

- 4) di approvare il progetto dell'opera pubblica costituito dai seguenti elaborati:

33	Tav 22	RELAZIONE GENERALE	8/03/2013
34	Tav 23	STUDIO DEL TRAFFICO	8/03/2013
35	Tav 24	RELAZIONE PAESAGGISTICA	8/03/2013
36	Tav 25	Relazione specialistica per il tombinamento del fosso di derivazione (copia conforme pratica presentata al consorzio) e relativi allegati di cui al tomb. Fosso – 36a e 36b	8/03/2013
37	Tav 26	Corografia, estratti urbanistici e mappa catastale	8/03/2013
38	Tav 27	Planimetria stato attuale con documentazione fotografica	8/03/2013

39	Tav 28	PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI ESISTENTI	8/03/2013
40	Tav 29	PLANIMETRIA DI PROGETTO	8/03/2013
41	Tav 30	PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI DI PROGETTO	8/03/2013
42	Tav 31	SEZIONISTATO ATTUALI E MODIFICATO E DETTAGLI COSTRUTTIVI	8/03/2013
43	Tav 32	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO	8/03/2013
44	Tav 33	ELENCO PREZZI UNITARI	8/03/2013
45	Tav 34	QUADRO ECONOMICO	8/03/2013
46	Tav 35	CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO	8/03/2013

dando atto che trattasi di progetto preliminare ai sensi dell'articolo 93 comma 3° del D.L.vo 12 aprile 2006, n. 163 e s.i.m. e del Titolo 2° capo 1° Sezione 2ª del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207;

5) di stabilire che il progetto definitivo dell'opera a contributo di sostenibilità sarà approvato contestualmente o dopo la approvazione del PUA e comunque previo deposito dalla validazione di cui all'articolo 55 del D.P.R. 207/2010 redatta dal Responsabile del procedimento per la realizzazione dei lavori pubblici nominato, ai sensi dell'articolo 10 del D.L.vo 163/2006 e dell'articolo 9 del D.P.R. 207/2010, dal soggetto attuatore;

6) che, ai sensi del 3° comma dell'art. 20 della L.R. 11/2004, il piano è depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e del deposito è data notizia mediante affissione di manifesti, nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni, mentre chiunque può presentare osservazioni.

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

La Segreteria Generale e l'Unità Contratti Anticorruzione sono invitate a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.



**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione Territoriale

PUA N. 719_147

Accordi art. 6 – Sezione 1, Rep. 147

Istanza dell' 8 marzo 2013 P.G. n.

75330

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO denominato "MATTARANA" n° 719_147

AMBITO DI TRASFORMAZIONE OGGETTO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE relativo alla Scheda norma n. 147, secondo bando, CIRCOSCRIZIONE 7^A, ATO 6 del PI, Repertorio Normativo sez. 1, Numero di Repertorio 147, consistente in un intervento di tipo commerciale, da attuarsi mediante PUA.

Accordo di Pianificazione sottoscritto il 20 DICEMBRE 2012, atto notaio Elena Borio, Rep. 10668, Raccolta n. 7545, registrato a Verona in data 15 gennaio 2013, al n. 847 Serie 1T, trascritto a Verona il 16 gennaio 2013 n. 1991 R.G. n. 1252 R.P.

Proponente: LEGNAGHESE Real Estate

Istanza di PUA presentata in data 8 marzo 2013, PG 75330

Formazione del silenzio assenso 31 maggio 2013

Località: Quartiere San Michele, tra le vie Mattarana, M.ti Lessini e R. Olivieri.

Avvio del procedimento in data 19 marzo 2013 p.g. n. 85181

Responsabile del Procedimento : arch. Sonia Braggio

Tecnici istruttori: arch. Alessandra Pravato

Termini per l'adozione: 75 giorni dalla data di presentazione esclusi i giorni di sospensione

Responsabile del Procedimento (Stazione Appaltante):

ing. Anna Rossi

Responsabile dell'opera pubblica e delle opere di urbanizzazione:

arch. Cristina Formaggio

Progettisti ing. Ilario Rossi

1. VERIFICA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto di Piano urbanistico attuativo denominato "PUA MATTARANA", risulta composto da tre sezioni specifiche:

- Il "Piano Urbanistico Attuativo" – opere di urbanizzazione;
- Lo "Schema edilizio del fabbricato di progetto";
- L'opera perequativa contributo di sostenibilità della scheda norma 147 ATO 6

Tali elaborati sono come di seguito suddivisi:

1 - PUA MATTARANA

		QUADRO ECONOMICO RIASSUNTIVO	8/03/2013
1	Tav 1	INQUADRAMENTO GENERALE	8/03/2013

2	Tav 3	PLANIMETRIA CATASTALE	8/03/2013
3	Tav 4	CARTOGRAFIA STATO ATTUALE - SEZIONI STATO ATTUALE	8/03/2013
4	Tav 5	INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI	8/03/2013
5	Tav 6.1	ANALISI GEOLOGICA	8/03/2013
6	Tav 6.2	STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	8/03/2013
7	Tav 7.1	INDIVIDUAZIONE SAGOMA DI GALLEGGIAMENTO PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO	8/03/2013
8	Tav 7.2	PLANIMETRIA CON INDIVIDUAZIONE QUOTE DI PROGETTO , SEZIONI STATO DI PROGETTO	8/03/2013
9	Tav 8	AREE DA CEDERE E VINCOLARE AD USO PUBBLICO	8/03/2013
10	Tav 9.1	PARTICOLARI STRADALI	8/03/2013
11	Tav 9.2	SISTEMAZIONE A VERDE E IMPIANTO DI IRRIGAZIONE	8/03/2013
12	Tav 9.3	RETE DI ALLACCIAMENTO FOGNATURA ACQUE NERE	8/03/2013
13	Tav 9.4	RETE ALLACCIAMENTO GAS	8/03/2013
14	Tav 9.5	RETE ACQUEDOTTO	8/03/2013
15	Tav 9.6	RETE ALLACCIAMENTO ENERGIA ELETTRICA	8/03/2013
16	Tav 9.7	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	8/03/2013
17	Tav 9.8	RETE ACQUE METEORICHE	8/03/2013
18	Tav 9.9	SEGNALETICA STRADALE	8/03/2013
19	Tav 9.10	RETE TELECOM	8/03/2013
20	Tav 10.1	RELAZIONE URBANISTICA – ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO DI PUA	8/03/2013
21	Tav 10.2	RELAZIONE IMPIANTISTICA GENERALE	8/03/2013
22	Tav 11	NORME DI ATTUAZIONE	8/03/2013
23	Tav 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	8/03/2013
24	Tav 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	8/03/2013
25	Tav 14	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	8/03/2013
26	Tav 15	SCREENING VINCA	8/03/2013
27	Tav 16	Analisi di impatto viabilistico (TRAFFICO)	8/03/2013

2 - SCHEMI EDILIZI

28	Tav 17	Riepilogo dati stereometrici, planimetria generale, schema tracciato reti tecnologiche, dettaglio delle recinzioni, evidenziazione parcheggi edilizi.	8/03/2013
29	Tav 18	PIANTE	8/03/2013
30	Tav 19	PROSPETTI E SEZIONI	8/03/2013
31	Tav 20	RELAZIONE DESCRITTIVA GENERALE DELL'EDIFICIO	8/03/2013

32	Tav 21	IMPATTO ACUSTICO	8/03/2013
----	--------	------------------	-----------

3 - OPERA PEREQUATIVA (parte costituenti la proposta di progetto preliminare dell'opera perequativa) :

33	Tav 22	RELAZIONE GENERALE	8/03/2013
34	Tav 23	STUDIO DEL TRAFFICO	8/03/2013
35	Tav 24	RELAZIONE PAESAGGISTICA	8/03/2013
36	Tav 25	Relazione specialistica per il tombinamento del fosso di derivazione (copia conforme pratica presentata al consorzio) e relativi allegati di cui al tomb. Fosso – 36a e 36b	8/03/2013
37	Tav 26	Corografia, estratti urbanistici e mappa catastale	8/03/2013
38	Tav 27	Planimetria stato attuale con documentazione fotografica	8/03/2013
39	Tav 28	PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI ESISTENTI	8/03/2013
40	Tav 29	PLANIMETRIA DI PROGETTO	8/03/2013
41	Tav 30	PLANIMETRIA SOTTOSERVIZI DI PROGETTO	8/03/2013
42	Tav 31	SEZIONISTATO ATTUALI E MODIFICATO E DETTAGLI COSTRUTTIVI	8/03/2013
43	Tav 32	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO	8/03/2013
44	Tav 33	ELENCO PREZZI UNITARI	8/03/2013
45	Tav 34	QUADRO ECONOMICO	8/03/2013
46	Tav 35	CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO	8/03/2013

A seguito di controllo preliminare non sono state rilevate mancanze documentali tali da comportare la necessità di procedere alla comunicazione di improcedibilità.

2. IL PUA CON OO.PP

Già all'interno dell'accordo di pianificazione, veniva stabilito che la Ditta realizzasse in luogo della corresponsione di quanto dovuto quale contributo di sostenibilità, un'opera pubblica. Nello specifico l'opera pubblica è indicata all'art. 4.1 dell'accordo stesso è rubricata al punto 7.06 della tabella delle OOPP relative alla 7^ Circoscrizione contenuta nella Relazione Programmatica del PI e consiste nella realizzazione della rotatoria all'incrocio tra via Monti Lessini e Via Mattarana oltre al completamento della pista ciclabile di collegamento tra via Mattarana, Via Banchette e Via Monti Lessini, per un' importo stimato di €. 600.860,00 (contributo di sostenibilità), Tali opere risultano localizzate prevalentemente ai margini dell'ambito di intervento.

L'opera pubblica è dettagliatamente rappresentata all'interno degli elaborati specifici costituenti il progetto preliminare della stessa.

Nella TAV 7.1 sono individuate sia l'opera pubblica che le opere di urbanizzazione. Appare chiaro quanto attiene il progetto urbanistico inerente le opere di urbanizzazione tutte racchiuse all'interno dell'ambito e strettamente funzionali all'intervento urbanistico e quanto attiene l'opera pubblica ricadente all'esterno dello stesso.

3. VERIFICA DELL'AMBITO DEL PUA

I dati inerenti la proprietà catastale del PUA di cui in oggetto, sono riportati nella Tavola 03 – Planimetria catastale. La tabella di seguito riportata evidenzia che l'ambito di intervento comprende le seguenti aree:

Foglio	Mappale	Intestatari	Superficie
230	246	LEGNAGHESE Real Estate	6.669,00 mq.

230	281	LEGNAGHESE Real Estate	4.683,00 mq
SUPERFICIE TOTALE CATASTALE			11.352,00 mq

Si rileva che la somma delle superfici catastali non corrisponde alla superficie territoriale della scheda norma pari a mq. 11.155,00, e che nella stessa tavola 03 sopracitata viene evidenziato che da rilievo topografico planimetrico risulta una superficie reale dell'ambito territoriale pari a mq. 11.036,97.

4. 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. 31 – Vincolo Sismico Classe 3

Art. 39 – Aree di ricarica degli acquiferi

Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi - UNITA A: alta di pianura e fondovalle

Art. 52 – Infrastrutture della Mobilità/Fasce di rispetto

Art. 54 – Elettrodotti fasce di rispetto, (posta a nord, a margine dell'area).

TAVOLA 2 – Il Paesaggio

Art. 57 - Unità 5 - Ambiti della Pianura Valliva (Tra Versanti Collinari)

TAVOLA 3 – La rete ecologica

Art. 60 – Corridoio ecologico secondario

TAVOLA 5 .- Disciplina operativa

Scheda norma n. 147

REPERTORIO NORMATIVO - Sezione 1

Nr. Progr. 177

Nr. Rep. 147

Densità arborea (DA) – 2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando qualora esistenti i filari sui bordi interni dei lotti;

Densità arbustiva (DAR) – 2 arbusti/100mq.

5. VERIFICA DELLA COERENZA CON LA SCHEDA NORMA DELLA SOLUZIONE PROGETTUALE PROPOSTA

La scheda prevede per l'ambito una concentrazione volumetrica a sud dell'ambito, l'individuazione della VS a nord dell'ambito di intervento e un percorso ciclabile con direzione est-ovest.

Il progetto in esame prevede soluzioni coerenti con la scheda norma

6. VERIFICA DEI DATI DIMENSIONALI

I valori di ST e SUL assegnati dal PI e di progetto sono di seguito riportati:

		da Scheda norma	di progetto
ST	Superficie Territoriale	11.155 mq	11.352 mq
SUL	U2 - Commerciali	4.622 mq	4.622 mq

La proposta di PUA prevede l'insediamento di una media struttura di vendita alimentare (U2/2 CuA)

Per l'area in oggetto vi è la compatibilità urbanistica per l'insediamento delle medie strutture di vendita (giusta la Decisione di Giunta n. 1420/2012). Il rilascio dell'autorizzazione commerciale per la media struttura di vendita dovrà rispettare l'iter amministrativo previsto all'art. 18 della LR 50/2012.

7. VERIFICA DEL CARICO URBANISTICO PRIMARIO OVVERO LE DOTAZIONI MINIME DEI SERVIZI (STANDARD URBANISTICI)

Per quanto attiene il carico urbanistico generato dal PUA, ai sensi di quanto stabilito dal PI, all'art. 20 delle NTO, i minimi da garantire sono:

Dotazioni minime di servizi (N.T.O. PI)			
SUL	Destinazione	art. 20 P.I. (comma 2.c)	Totale
4.622	Commercio (U2)	100mq/100mq SUL	mq 4.622

Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati (art. 14 NTO del PI)

USO	SUL mq	P1 – Privati	mq	P2 - Pubblici	mq
U2/2 (CuA)	4.622	4 mq/10 mq	1.849	14 mq/10 mq	6.471

Stante i valori minimi da soddisfare la proposta di PUA prevede (vedi tav. 8 del PUA):

Aree Pubbliche e di Usp Pubblico		
Superficie strade, marciapiede, pista ciclabile	mq	125
Superficie parcheggi pubblici da vincolare ad uso pubblico	mq	4.040
Superficie parcheggi pubblici (in struttura) da vincolare ad uso pubblico	mq	2.431
Superficie verde di arredo, marciapiedi da vincolare ad uso pubblico	mq	597
Totale Aree Pubbliche	mq	7.193
Verde privato di mitigazione con vincolo perpetuo di inedificabilità assoluta a favore del Comune		
	mq	348
Totale VS	mq	7.541

Da quanto riportato in tabella si evince che i parcheggi pubblici (ceduti o vincolati ad uso pubblico) assolvono lo standard minimo richiesto. Tali dotazioni del PUA si rileva che comprendono ampiamente le dotazioni minime di servizi di cui all'art. 20 delle NTO del PI (mq 6.471 > di mq 4.622).

La localizzazione dell'area a verde di mitigazione a nord est assolve la funzione di schermatura verde del fronte verso l'attigua area PEEP.

Verifica degli standard ecologico ambientali.

Per quanto attiene i parametri riportati all'interno del repertorio normativo si ha:

Nr. Progressivo	Nr Repertorio	ATO	Superficie permeabile territoriale	Superficie permeabile fondiaria	Densità arborea (DA)	Densità arbustiva (Dar)
177	147	6	30%	30%	2 alberi/100 mq, preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti	2 arbusti/100 mq

La superficie permeabile territoriale da garantire risulta pari a $11.352 \times 30\% = 3.406$ mq

In applicazione di quanto disposto al punto 4 dell'art. 8 delle NTO del PI è stata prodotta asseverazione a firma di professionista abilitato, che attesta l'esistenza di oggettivi impedimenti tecnico /fisici che impediscono il raggiungimento della percentuale del 30% di superficie permeabile fondiaria e territoriale indicata nella disciplina ecologico – ambientale, art. 8 NTO del PI vigente. Nelle tavole 9.8 "rete acque meteoriche" e nella tav. 6.2 "studio di compatibilità idraulica", sono riportate le soluzioni progettuali sostitutive/compensative, la cui adeguatezza tecnica è stata valutata positivamente dal Consorzio di Bonifica competente per territorio.

La densità arborea da garantire previsto nel Repertorio Normativo, è pari a 2 alberi ogni 100 mq. di superficie territoriale, ovvero è pari a $11.352 \times 2 \text{ alberi}/100\text{mq} = 227 \text{ alberi}$.

Con asseverazione del Professionista allegata all'istanza, come previsto ai sensi dell'art. 8, comma 07 delle NTO del PI, viene dichiarato che esistono oggettivamente impedimenti tecnico/fisici all'assolvimento della densità arborea minima richiesta, in quanto "trattandosi di un intervento di tipo commerciale, le aree esterne risultano in grande prevalenza destinate a parcheggi, con conseguente limitazione delle aree destinate a verde attrezzato.....". Ai sensi del medesimo articolo delle NTO del PI, i proventi di tali monetizzazioni dovranno essere allocati in un fondo vincolato per la realizzazione di piantumazioni di aree pubbliche o di uso pubblico.

Dalla asseverazione del Professionista si evince la possibilità di messa a dimora nell'area di circa 79 alberature. Viene conseguentemente richiesta la monetizzazione sostitutiva per 148 alberi.

Il valore della monetizzazione della Densità Arborea previsto con Delibera n. 334 del 12 settembre 2012 corrisponde a €. 110 per albero. Conseguentemente il valore della monetizzazione degli alberi sarà pari a € $110 \times 148 = \text{€} 16.280$. Si specifica che, nel caso vengano previste ulteriori alberature nel parcheggio antistante l'edificio commerciale o nel perimetro dell'ambito, la cifra sopra indicata dovrà essere conseguentemente ricalcolata.

La densità arbustiva da garantire è pari a 2 arbusti ogni 100 mq. di superficie territoriale $11.352 \times 2 \text{ arbusti}/100 \text{ mq} = 227 \text{ arbusti}$, da collocarsi nelle aree individuate a verde di uso pubblico e di uso privato, come da tav. 9.2 "sistemazioni a verde".

In conclusione, il progetto di PUA prevede la possibilità di messa a dimora di 79 alberi e 227 arbusti, nelle aree individuate a verde di uso pubblico e di uso privato. Si sottolinea che sia le alberature che gli arbusti, ove possibile, come indicato nel Repertorio Normativo, dovranno essere realizzati o potenziare i filari sui bordi del lotto.

8. CONSIDERAZIONI DI CARATTERE PROGETTUALE

La proposta di PUA, legata all'attuazione della scheda norma n. 147, prevede la realizzazione di un intervento di tipo commerciale in un lotto disposto sul fronte strada.

La scelta progettuale è in linea con le indicazioni riportate nella scheda e l'ingresso al parcheggio dell'edificio commerciale è in parte mitigato dalla realizzazione della nuova rotatoria che il PUA realizza quale opera pubblica.

Le dotazioni a standard è costituita da un'ampia area di parcheggi P2 a nord-ovest dell'ambito, vincolati ad uso pubblico. Tali parcheggi, a diretto contatto con le strade pubbliche, gravitano principalmente sulla parte prospiciente la via Monti Lessini e potrebbero essere maggiormente ombreggiati dall'inserimento di alberature tra gli stalli, riducendo nel contempo la monetizzazione prevista per la densità arborea.

La scheda norma prevedeva nella parte a sud dell'ambito, la realizzazione di un tratto di pista ciclabile, che risulta essere già realizzato. Tale tratto di pista ciclabile viene prolungato sul lato ovest dell'ambito in attuazione del progetto previsto con la realizzazione dell'opera perequativa.

Il PUA prevede l'insediamento di una media struttura di vendita di massimo 2500 mq di superficie.

Le NTA del PUA prevedono che la realizzazione dell'edificio possa avvenire mediante denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art. 15 del RE.

9. CONSIDERAZIONI LEGATE ALLA VIABILITA' ED ALLE RETI DEI SERVIZI

Via Mattarana e la sua prosecuzione su via Banchette con l'intersezione di via Monti Lessini sono snodi fondamentali nella viabilità cittadina.

La realizzazione di una rotatoria su detta intersezione contribuirà significativamente alla fluidificazione del traffico.

La tavola 16 del PUA, denominata "Analisi dell'impatto viabilistico", analizza nel dettaglio l'impatto che il nuovo edificio avrà sul sistema viabilistico complessivo.

Le soluzioni individuate per l'accesso all'area sono suddivisibili in due categorie:

- La viabilità tradizionale, relativa ai clienti e al personale che avviene da via Monti Lessini, e l'ingresso- uscita che permetterà alle auto poste nel livello interrato di potersi reimmettere nella viabilità cittadina, dalla via Olivieri (lato ovest dell'intervento).
- La viabilità dei mezzi pesanti: tali mezzi avranno accesso dal lato sud di via Olivieri e uscita dal lato est di tale via.

Per quanto attiene la presenza delle principali reti di servizi, non si segnalano infine particolari problemi legati agli allacciamenti, o alla necessità di predisporre eventuali estensioni di reti.

10. OPERA PUBBLICA PEREQUATIVA

In attuazione di quanto previsto nell'accordo di Pianificazione all'art. 4, punto b) e dall'art. 157 delle NTO del Piano degli Interventi, è previsto a fronte dell'attribuzione del carico urbanistico del lotto, un contributo di sostenibilità pari a € 600.860. Nell'accordo sottoscritto viene inoltre previsto che con tale contributo di sostenibilità la Ditta proponente possa realizzare un'opera pubblica programmata dalla 7^a circoscrizione nella realizzazione della rotatoria all'incrocio di via Monti Lessini/Via Mattarana e il completamento della pista ciclabile di collegamento tra Via Mattarana, Via Banchette e via Monti Lessini.

Il costo dell'intervento preventivato è pari a € 474.719 a base d'asta. Rilevato che tale importo è inferiore al contributo di sostenibilità, la delibera di giunta di approvazione del progetto definitivo disciplinerà le modalità di versamento della differenza oppure individuerà ulteriori opere pubbliche programmate da realizzare.

11. CONCLUSIONI

Il progetto è stato esaminato in conferenza di servizi il giorno 17.04.13 dove è stato acquisito il parere favorevole e favorevole con prescrizioni dei convenuti.

Successivamente è stato acquisito il parere favorevole con prescrizioni del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta e favorevole del Coordinamento Progettazione Urbanistica e Qualità Urbana

Tutto ciò premesso si esprime parere favorevole e di conformità alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti del PUA in oggetto con le seguenti prescrizioni:

Nell'elaborato TAV. 11 Norme di Attuazione alla fine aggiungere:

Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione oggetto di permesso di costruire dovrà riscontrare i rilievi riportati nel parere del Coordinamento Strade e più precisamente:

Opera pubblica

OPERE STRADALI

-specificare la quantificazione (lunghezza e larghezza)

- della pista,
- della zona antistante la cabina AGSM,
- delle demolizioni e rimozioni dei profili,
- del tappeto di usura,
- della fresatura meccanica dei conglomerati bituminosi, in questo caso precisare lo spessore,
- utilizzare bynder aperto e non chiuso,
- precisare lo sviluppo del muretto di recinzione,
- indicare le misure della pavimentazione dei marciapiedi,
- chiarire la previsione dei chiusini in ghisa, art. 26 del CME, in quanto nell'art. 25 è già compreso,
- chiarire utilizzo art. NP7 – pozzetti e sua posizione dell'area, nonché fornire scheda tecnica.

OPERE A VERDE

- precisare nel CME la quantificazione del terreno agrario e del tappeto erboso,
- specificare come ci si rapporta con la banchina interrata, che non viene sistemata, perché fuori ambito,
- si consiglia di valutare la piantumazione di arbusti sia nelle aree verdi e nella rotatoria, ed eventualmente di rapportarsi in merito con il Servizio Giardini,
- ai sensi del D.P.R. 207/2010, si richiede venga fornita la verifica/validazione del progetto definitivo, essendo opera pubblica.

Opere di Urbanizzazione

- chiarire lo scavo per i pozzi perdenti in sezione obbligata ed alcune misure relative alle tubazioni, per la rete delle acque meteoriche,
- riconteggiare i chiusini delle caditoie e i chiusini in ghisa (nella legenda della TAV 0.9.8 mancano alcuni dati)
- fornire chiarimenti in merito allo scatolare in calcestruzzo, fornire analisi prezzo unitario e specificare il modello e la portata ammissibile relativamente al prezzo unitario NP2",
- specificare la quantificazione (lunghezza e larghezza) della voce formazione dei piani di posa dei rilevati e della fondazione stradale;
- sostituire la voce "binder chiuso" con "binder aperto",
- differenziare la pavimentazione in autobloccanti riservata ai disabili o inserire i tozzetti nella superficie a loro destinata in grigliato,
- rivedere alcune misure nelle cordone in calcestruzzo,
- cambiare la voce del prezzo unitario e rivedere alcune misure relativamente al massetto in CLS per marciapiede,
- dettagliare il conteggio a corpo degli abbassamenti per disabili (rif. € 10.000,00),
- specificare la quantificazione (lunghezza e larghezza – sviluppo) del muro di contenimento,

OPERE A VERDE

- precisare le lavorazioni del verde,
- si consiglia di uniformare le essenze da piantumare con l'area verde del PEEP 72 adiacente, ed eventualmente di rapportarsi in merito con il Servizio Giardini.

Ai fini della sicurezza idraulica dell'area i piani interrati devono essere ben impermeabilizzati.

Relativamente alla realizzazione di interventi che ricadono all'interno delle aree soggette a criticità idraulica, il Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, si riserva di effettuare ulteriori valutazioni in fase di valutazione degli elaborati esecutivi.

In riferimento alle caratteristiche tecniche delle misure di mitigazione, ai fini della sicurezza e del mantenimento dell'efficienza dell'invaso interrato di studio, dovrà essere inviato al Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, un'opportuno Piano di Manutenzione, recante le misure da adottare ai fini dell'ottimale funzionamento della laminazione.

Le aree a parcheggio siano realizzate con pavimentazione poggiate su vespaio in materiale arido permeabile, dello spessore minimo di 0,50 m e condotte drenanti spessore 200 alloggiato sul suo interno, collegate alla superficie pavimentata mediante un sistema di caditoie.

Nel computo dei volumi da destinare all'accumulo provvisorio delle acque meteoriche, non potranno essere considerate le eventuali "vasche di prima pioggia"; queste infatti svolgono la funzione di trattenere acqua nella fase iniziale dell'onda (anticipatamente al colmo di piena) e si troveranno quindi già invase nella fase di massima portata della piena.

Eventuali modifiche od integrazioni delle sorgenti rumorose descritte nella relazione previsionale d'impatto acustico allegata al progetto, dovranno essere sottoposte ad una preventiva valutazione d'impatto acustico secondo i criteri indicati nelle linee guida dell'ARPA Veneto

Dovrà essere presentato un collaudo acustico post-operam, entro 30 giorni dall'inizio dell'attività, effettuato nelle condizioni più critiche, con attività in esercizio, e considerando il traffico indotto dalla realizzazione dell'attività, comprendente la verifica dei limiti di emissione, immissione e differenziali, presso il recettore potenzialmente più disturbato

Dovrà essere previsto per la rete delle acque meteoriche dell'area adibita a carico/scarico merci, a monte di ciascun pozzo perdente, un pozzetto avente la funzione di effettuare una sedimentazione delle particelle solide e una separazione delle sostanze leggere (oli). Nell'area dell'autorimessa interrata dovranno essere installati idonei dispositivi (disoleatori) per trattenere completamente scarichi di oli minerali, benzine e liquami leggeri che saltuariamente potrebbero avere luogo. I disoleatori dovranno essere vuotati e puliti, a cura del titolare, secondo necessità. Il materiale separato dovrà essere smaltito secondo la normativa vigente, senza provocare danni e dovrà essere conservata la documentazione dell'avvenuta pulizia;

Alla presentazione del necessario titolo edilizio dovrà essere rispettato quanto richiesto dal D. lgs. 28/2011; qual'ora l'ente gestore ne garantisca la possibilità, dovrà essere effettuato l'allacciamento alla rete di teleriscaldamento sia per degli ambienti che per la fornitura di acqua calda sanitaria, come previsto dal punto 24 dell'allegato I del D. Lgs 192/05 e s.m.i."

Maggio 2013

Il tecnico istruttore

Arch. Alessandra Pravato

Il responsabile del procedimento

Dott.ssa Sonia Braggio

Il dirigente del Coordinamento Pianificazione

Arch. Mauro Grison



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 19 GIU. 2013 al n. 4341

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

28/05/2013



Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta