

Comune di Verona

Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 227

Seduta del giorno 03 Agosto 2015

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG.RA ANNA
LELLA SIG. ANTONIO
BOZZA DOTT. ALBERTO
CALEFFI ARCH. GIAN ARNALDO
AMBROSINI DOTT. MARCO

ASSENTI

PISA SIG. LUIGI
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
BENETTI SIG. ALBERTO
LANA AVV. EDOARDO

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
CALEFFI ARCH. GIANARNALDO

ASSISTE
CAINERI AVV. GIOVANNI
(VICE SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' MONTORIO
SITO IN VIA DEI TIGLI ATO 7 DENOMINATO PUA "AI TIGLI" SCHEDA
NORMA N. 159. RICHIEDENTE: LA FOSSETTA S.R.L. ADOZIONE AI SENSI
DELL'ART. 20 DELLA L.R. N. 11/04 E APPROVAZIONE DEL PROGETTO
PRELIMINARE DELL'OPERA PUBBLICA RELATIVA AD UN'AREA
SPORTIVA DA REALIZZARSI SU VIA DEI TIGLI. PROVVEDIMENTI.

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 25 luglio 2013 è stato sottoscritto l'accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, atto notaio dott. Elena Borio, Rep. 11315 Raccolta n. 8043, registrato a Verona in data 5 agosto 2013, al n. 15194 Serie 1T.;
- col citato Accordo di Pianificazione, approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 111 del 18.04.2013 all'art. 4.1, il comune ha acconsentito che il soggetto attuatore progettasse e realizzasse le opere pubbliche previste dal repertorio normativo sez. 1 progr 200 rep 159 fino al raggiungimento massimo del valore di euro 1500000,00 nel rispetto delle norme vigenti in materia di opere pubbliche;
- In data 23 dicembre 2013, PG n. 353980 è stata depositata presso gli Uffici della Pianificazione Territoriale istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato **"AI TIGLI"** comprendente il progetto preliminare delle OO.UU. e il progetto preliminare dell'Opera Pubblica perequativa, secondo quanto stabilito dal repertorio normativo n. 159 del Piano degli Interventi approvato con DCC n. 91 il 23.12.2011;
- In data 31.12.2013, PG 358297 è stata inviata alla ditta comunicazione di avvio del procedimento e contestuale improcedibilità;
- Successivamente, in data 28.02.2014 (PG 59322) e in data 25.03.2014 (PG 83382) sono state inviate alla ditta integrazioni alla nota inviata in data 31 dicembre 2013, PG 358297 confermando l'interruzione dei termini di cui all'art. 20 della L.R. n. 11/2004; in data 28.2.2014 con PG 59095 veniva comunicato l'avvio del procedimento finalizzato alla sussistenza dei presupposti per l'annullamento dell'accordo di pianificazione stipulato in data 25.7.2013 motivata dalla inabilità della ditta che aveva rilasciato la polizza fideiussoria al rilascio di garanzie nei confronti di pubbliche amministrazioni. Successivamente con nota in data 28.5.2014 PG 145245 il dirigente Servizio Amministrativo Urbanistica – PEEP ha chiesto alcune precisazioni in merito al contenuto della procura notarile rilasciata dai proprietari delle aree (che avevano sottoscritto l'accordo di pianificazione) al legale rappresentante della ditta La Fossetta srl. Tali precisazioni venivano fornite con modalità non esaustiva dal notaio rogante la procura.
- Successivamente in data 10.7.2014 la società La Fossetta dimetteva al protocollo una nota con la quale comunicava l'avvenuta formazione del silenzio assenso sull'adozione del PUA.
- Con nota in data 1.8.2014 il dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale riscontrava la nota della ditta La Fossetta in data 10.7.2014 comunicando agli uffici di predisporre gli atti necessari al fine di dichiarare l'avvenuto silenzio assenso. Tale nota veniva riscontrata in data 12.8.2014 prot. 217938 dal dirigente del Servizio Amministrativo Urbanistica – PEEP il quale motivatamente negava l'avvenuta formazione del silenzio assenso.
- Con nota in data 24.10.2014 la ditta La Fossetta provvedeva ad inviare nuova polizza fideiussoria in sostituzione di quella rilasciata da società inabile al rilascio di garanzia nei confronti delle pubbliche amministrazioni.
- Con nota PG 307300 del 07/11/2014 è stata convocata la conferenza dei servizi istruttoria. La predetta convocazione è stata impugnata dai richiedenti al TAR Veneto, chiedendone anche la sospensione, ritenendo che nel frattempo si fosse formato il

silenzio assenso; il TAR Veneto con ordinanza n. 665/2014 del 18.12.2014 e successivamente il CdS con ordinanza n. 983/2015 del 3-4.3.2015 hanno respinto l'istanza sospensiva per le seguenti ragioni: *"Ritenuto ad un primo sommario esame, che allo stato il ricorso non presenti apprezzabili profili di fumus, ritenendo il Collegio allo stato condivisibili le eccezioni sollevate dalla difesa del Comune circa l'incompletezza dell'istanza di adozione del PUA, specie sotto il profilo della limitatezza dei poteri conferiti alla società ricorrente dalla procura notarile, poteri che non sembrano assicurare un serio impegno da parte dei proprietari alla futura esecuzione degli obblighi che deriveranno dal piano "*;

- In data 11.12.2014, nelle more del giudizio amministrativo instaurato a seguito del ricorso al TAR Veneto sopra riportato, si è tenuta comunque la conferenza di servizi convocata il 7/11/2014 finalizzata ad acquisire i pareri tecnici ai fini istruttori; acquisiti detti pareri istruttori, la conferenza non è stata conclusa in quanto si è ritenuto di attendere le determinazioni del TAR in relazione all'impugnazione dell'atto di convocazione della conferenza;
- A seguito delle ordinanze dei giudici amministrativi sopra riportate, la ditta richiedente ha depositato un nuovo atto di procura legale notaio Elena Borio acquisito al protocollo comunale n. 135360 del 08/05/2015 con il quale la Ditta attesta la propria titolarità per la presentazione dei progetti;
- in data 08/05/2015 PG 141421 ha preso avvio il procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della L. 241/90 precedentemente interrotto;
- In data 26/05/2015 si è tenuta la conferenza dei servizi interna convocata con nota PG 146206 del 19/05/2015 in cui il Responsabile del procedimento, evidenziati gli elementi di non conformità e contrasto con le norme e le carenze progettuali rilevate in fase istruttoria, ha sospeso la conferenza e fissato un termine per il deposito da parte della ditta della documentazione adeguata del PUA e dell'opera pubblica, indicando contestualmente la data del 9 luglio 2015 per la seduta conclusiva della conferenza di servizi;
- Con nota PG 169048 del 11/06/2015 è stata comunicata alla ditta la sospensione dei termini del procedimento e contestuale richiesta di adeguamento elaborati;
- in data 25 giugno 2015 PG 185452 e in data 30 giugno 2015 PG 189612 (CD elaborati digitali) il progettista provvedeva a depositare la documentazione adeguata alle richieste emerse nella Conferenza di servizi;
- In data 9 luglio si è conclusa la conferenza dei servizi con esito favorevole con prescrizioni;
- in data 3 agosto 2015 PG 226317 la ditta ha presentato ulteriori elaborati adeguati alle risultanze della conferenza dei servizi, secondo quanto richiesto dall'ufficio con nota PG 223662 del 30 luglio 2015.
 - Dal parere istruttorio si evince che il progetto di PUA comprende le opere pubbliche previste nel repertorio normativo sez 1 progr 200 rep 159, consistenti in un'area sportiva costituita da impianti con giochi d'acqua, una palestra polifunzionale comprendente campo da pallavolo/basket, vari spazi interni per le sedi delle associazioni del territorio e due palestre attrezzate sia per attività sportive giovanili che per gli anziani, nonché il collegamento ciclo-pedonale con via dei Tigli per il raggiungimento dell'area sportiva in sicurezza;
 - contestualmente agli elaborati del PUA sono stati depositati anche gli elaborati del progetto preliminare dell'opera pubblica da realizzare a scomputo del

contributo di sostenibilità, come previsto nel citato accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, secondo quanto stabilito dal repertorio normativo n. 159 del Piano degli Interventi e dalla scheda norma n. 159, parte del progetto complessivo presentato con il PUA, comprensivo delle due palestre per attività sportive (complete di un bar ristoro e attrezzature per il gioco) e del raccordo con il percorso ciclo-pedonale di via dei Tigli;

- il costo dell'opera pubblica così individuata è pari al contributo di sostenibilità dovuto.

Rilevato che:

- in data 9 luglio 2015 la Conferenza dei Servizi, convocata in prima seduta in data 7.11.2014 PG 307300, si è conclusa con esito favorevole condizionato alle modifiche/integrazioni espresse in tale sede;
- in data 30 luglio 2015 con nota PG 223662 sono state inviate alla Ditta Attuatrice ed al professionista incaricato le risultanze della Conferenza dei Servizi e la conseguente richiesta di integrazioni/modifiche;
- quanto richiesto è stato depositato con nota PG del 03.08.2015 secondo le risultanze della conferenza dei servizi del 09.07.2015;
- il termine di 75 giorni ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. n. 11/2004, come modificato dall'art. 11 della L.R. n. 13/2011, **scade il 05 agosto 2015**;
- il perimetro dell'ambito di intervento del PUA coincide con il perimetro fissato dal P.I. e dalla scheda norma e ricomprende i mappali identificativi catastali riportati nell'accordo di pianificazione sottoscritto e soprarichiamato;
- l'intervento, localizzato nel quartiere di Montorio (ATO 7 – Circoscrizione 8^a), Via dei Tigli, prevede un insediamento residenziale di 15.000 mq. di SUL.
- Il Piano urbanistico attuativo prevede la suddivisione dell'ambito di intervento in due aree:

una ad est destinata ad una attrezzatura sportiva pubblica accessibile da via dei Tigli e dalla tangente strada di lottizzazione ad Ovest. L'attrezzatura sportiva è organizzata all'interno di un lotto regolare di forma rettangolare ed è costituita da 3 edifici distinti, disposti ad "L" rovesciata, il primo adibito a palestra polifunzionale e sedi associative, il secondo a palestre attrezzate, il terzo a sala ristorazione e servizi esterni; all'interno dell'area è prevista una vasca per giochi d'acqua. I parcheggi di pertinenza si attestano a Nord su via dei Tigli e sulla strada di lottizzazione ad Ovest.

A sud dell'area è inserito un bacino di laminazione funzionale all'area residenziale e all'opera pubblica; una ad ovest destinata all'insediamento residenziale, che si sviluppa in 13 lotti serviti da due assi viari trasversali a via dei Tigli terminanti a "cul de sac" e collegati da un viale longitudinale a senso unico che segue il corso del filare che divide longitudinalmente l'ambito. Tale viale è organizzato secondo il modello della "strada cortile" in cui si ha commistione tra sede stradale, parcheggi, aree di sosta e spazi verdi e la velocità veicolare è ridotta, in modo che pedoni e ciclisti abbiano la priorità sulle automobili. La strada cortile definisce anche due aree di edificazione differenziate, quella a Nord contigua al PEEP, caratterizzata da una maggiore densità edilizia e da 3 piani, quella a Sud verso la campagna meno intensiva e a 2 piani.

I parcheggi pubblici sono ricavati lungo le strade di distribuzione e lungo via dei Tigli e un'area verde attrezzata è localizzata nella parte Ovest all'estremità dell'asse viario a Ovest, costituendo un ideale filtro-belvedere verso la campagna. In posizione baricentrica all'ambito un percorso pedonale pubblico collega via dei Tigli alla strada cortile.

Il progetto preliminare dell'opera pubblica prevede l'edificio da adibire a palestre attrezzate, l'edificio da adibire a sala ristorazione e servizi esterni, un'area attrezzata per l'attività ludica.

Rilevato che:

- il progetto è stato esaminato in conferenza di servizi dove è stato acquisito il parere favorevole con prescrizioni dei convenuti.

Con PG 185725 del 25 giugno 2015 è pervenuto il parere del Consiglio della 8^a Circoscrizione espresso nella seduta del 23 giugno 2015, parere contrario *“in quanto non risulta modificata la situazione viabilistica come indicato nelle prescrizioni della scheda norma n. 159 approvata; ribadendo l'inderogabile esigenza di realizzare una nuova strada di accesso alla lottizzazione da via del Vegron questo per non andare ad intasare la già critica viabilità attuale di via dei Tigli...”*

Che rispetto alla problematica sollevata, il settore Mobilità e Traffico in sede della seduta della conferenza dei servizi del 26.05.2015 ha espresso nulla osta alla soluzione viabilistica proposta, alla luce dell'elaborato integrativo “Studio di fattibilità viabilistica” presentato dalla ditta in data 08.05.2015 e costituente elaborato n. 10b del PUA; parere poi confermato nella seduta conclusiva della conferenza dei servizi tenutasi il 09.07.2015.

Visti:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dal competente Coordinamento Pianificazione Territoriale il PUA “AI TIGLI” ed il progetto preliminare dell'area sportiva su Via dei Tigli risultano conformi alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- il Soggetto proponente il PUA ha presentato, a firma di tecnico abilitato, screening VINCA, adeguato alla prescrizione dettata dal competente Coordinamento Ambiente;
- 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:

- i pareri favorevoli condizionati espressi dagli enti in occasione della conferenza dei servizi;
- il parere contrario del Consiglio della 8^ Circoscrizione pervenuto in data 10 gennaio 2013 PG n. 8459;
- 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 s.i.m.;
 - il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 96/1978 e s.i.m.;
 - il vigente Statuto Comunale;

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

- che in data 03/08/2015 il Dirigente della Direzione Pianificazione Territoriale proponente il provvedimento ed il Dirigente dell'Unità Organizzativa Amministrativa Urbanistica - PEEP hanno espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del D.L.vo 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere, in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto: favorevole a condizione che la convenzione e gli elaborati siano conformi alle prescrizioni contenute nella parte dispositiva della presente proposta di deliberazione in quanto necessarie alla conformità del progetto alle vigenti norme urbanistiche, come prescritto dall'art. 20 della L.R.V. n. 11/2004, entro la data di approvazione del presente Piano Attuativo".

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 03/08/2015 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del decreto legislativo 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 Sacchetti

Tutto ciò premesso, l'ufficio proponente chiede che la Giunta Comunale approvi la presente proposta di deliberazione come di seguito riportato:

“ 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 “Ai Tigli ” Scheda Norma n. 159, così come costituito dai seguenti elaborati:

N °Prog r.	N° Tav.	Titolo elaborato	Data e Protocollo
1	TAV 1A	Estratti P.I.	25.06.2015 – PG 185452
2	TAV 1B	Definizione ambito di intervento - scala 1:500	25.06.2015 – PG 185452
3	TAV 2A	Identificazione dei vincoli - scala 1:2.000	23.12.2013 – PG 353980
4	TAV 2B	Identificazione dei vincoli tavola riassuntiva - scala 1:1.000	23.12.2013 – PG 353980
5	TAV 3	Planimetria catastale - scala 1:500 sovrapposizione ambito intervento elenco mappali interessati dal PUA	25.06.2015 – PG 185452
6	TAV 4A	Cartografia dello stato di fatto - scala 1:500	25.06.2015 – PG 185452
7	TAV 4B	Documentazione fotografica	23.12.2013 – PG 353980
8	TAV 5A	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti - scala 1:500 Rete smaltimento acque bianche Rete acquedotto	23.12.2013 – PG 353980
9	TAV 5B	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti - scala 1:500 Rete illuminazione pubblica Rete gas Rete smaltimento acque nere	25.06.2015 – PG 185452
10	TAV 5C	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti - scala 1:500 Rete Dati Rete Telefonica Rete Elettrica	23.12.2013 – PG 353980
11	TAV 6A	Analisi geomorfologica e idrogeologica	25.06.2015 – PG 185452
12	TAV 6B	Valutazione del clima elettromagnetico	25.06.2015 – PG 185452
13	TAV 6C	Studio di compatibilità idraulica – A Relazione	25.06.2015 – PG 185452

14		Studio di compatibilità idraulica – 1 Planimetria e particolari costruttivi acque bianche e acque nere	25.06.2015 – PG 185452
15		Studio di compatibilità idraulica – 2 Profili acque bianche	25.06.2015 – PG 185452
16		Studio di compatibilità idraulica – 3 Profili acque nere	25.06.2015 – PG 185452
17	TAV 7A	Planimetria di progetto - scala 1:500 individuazione lotti e dati metrici e stereometrici determinazione standard urbanistici planivolumetrico	03.08.2015 – PG 226317
18	TAV 7B	Planimetria di progetto – scala 1:500 e 1:200	03.08.2015 – PG 226317
19	TAV 7C	Planimetria di progetto – scala 1:500 Assolvimento delle “altre indicazioni progettuali” del Repertorio Normativo	03.08.2015 – PG 226317
20	TAV 7C bis	Quadro economico e preventivo di spesa dell'opera pubblica in assolvimento delle “altre indicazioni progettuali” del Repertorio Normativo	03.08.2015 – PG 226317
21	TAV 7D	Planimetria di progetto – scala 1:500 Assolvimento del contributo di sostenibilità dovuto	03.08.2015 – PG 226317
22	TAV 8	Individuazione aree da cedere e da vincolare - scala 1:500	25.06.2015 – PG 185452
23	TAV 9A	Planimetria delle infrastrutture a rete di progetto - scala 1:500 Rete smaltimento acque bianche Rete acquedotto	25.06.2015 – PG 185452
24	TAV 9B	Planimetria delle infrastrutture a rete di progetto - scala 1:500 Rete illuminazione pubblica Rete gas Rete acque nere	25.06.2015 – PG 185452
25	TAV 9B bis	Impianto di sollevamento	25.06.2015 – PG 185452
26	TAV 9C	Planimetria delle infrastrutture a rete di progetto - scala 1:500 Rete dati Rete telefonica Rete elettrica	25.06.2015 – PG 185452
27	TAV 9D	Segnaletica stradale di progetto -_scala 1:500	25.06.2015 – PG 185452
28	TAV 9E	Opere di urbanizzazione e infrastrutture a rete – Particolari costruttivi	03.08.2015 – PG 226317
29		Opere di urbanizzazione e infrastrutture a rete –Particolari e sezioni tipo	25.06.2015 – PG 185452
30	TAV 9F	Impianto di irrigazione -_scala 1:500	25.06.2015 – PG

			185452
31	TAV 9G	Infrastrutture a rete – Opere extra ambito	03.08.2015 – PG 226317
32	TAV 10A	Relazione illustrativa	03.08.2015 – PG 226317
33	TAV 10B	Effetti del nuovo insediamento sulla mobilità	25.06.2015 – PG 185452
34	TAV 11	Norme tecniche di attuazione	03.08.2015 – PG 226317
35	TAV 12	Prontuario per la mitigazione ambientale;	25.06.2015 – PG 185452
36	TAV 13	Schema di convenzione;	03.08.2015 – PG 226317
37	TAV 14	Capitolato e preventivo di spesa;	03.08.2015 – PG 226317
38	TAV. 15	Valutazione di incidenza Sezione preliminare (Screening)	26.03.2013 – PG 84943
39		Elaborato di confronto tra la soluzione in origine e l'attuale con dichiarazione del progettista	25.06.2015 – PG 185452
40		Integrazione Screening VINCA	03.08.2015 – PG 226317

con le seguenti prescrizioni da inserire nella tavola 13 – schema di convenzione come di seguito riportate:

- all'art. 12 sostituire al secondo capoverso: “all'art. 17” con “all'art. 19”;
- all'art. 17 alla lettera K sostituire: “gli uffici dell'Area Gestione del Territorio provvederanno” con “ il Comune provvederà”;
- all'art. 18 sostituire il terz'ultimo punto con la seguente frase: “informare tempestivamente il Comune di tutte le fasi del procedimento di affidamento ed esecuzione dei lavori”;
- all'art. 19 sostituire quart'ultimo capoverso con la seguente frase: “potranno essere rilasciati i certificati di agibilità dei fabbricati sui singoli lotti alle condizioni di cui all'art. 12 e secondo le fasi di seguito descritte”.

E con le seguenti prescrizioni da inserire nella tavola 11 – NTO in adeguamento a quanto espresso dalla direzione Strade e Giardini con nota PG 225681 del 31.7.2015 aggiungendo all'art. 9 i seguenti commi;

- comma 2 “il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione svilupperà il progetto dell'impianto di irrigazione come richiesto dalla Direzione Strade e Giardini con propria nota”;
- comma 3 “le acque piovane all'interno dei lotti scaricheranno in perdenti posizionati all'interno dei lotti stessi e non su strada pubblica. Ogni pozzo sarà messo in comunicazione con il fosso di guardia perimetrale”;
- comma 3 “lo smaltimento delle acque meteoriche della strada di lottizzazione avverrà tramite il bacino di laminazione posto a sud – est dell'ambito”;

3) di stabilire che gli elaborati non 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. non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;

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

PROGETTO PRELIMINARE OPERA PUBBLICA				
1	01	Progetto preliminare O.P. - Relazione	25.06.2015	PG 185452
2	02	Progetto preliminare O.P. - Scala 1:2.000 / 1:200 Stralcio PUA Planimetria e sezioni	25.06.2015	PG 185452
3	03	Progetto preliminare O.P. - Scala 1:500 / 1:200 Stato di progetto, piante, sezioni e prospetti	25.06.2015	PG 185452

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 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”.

La Giunta Comunale, esaminata la proposta nel testo predisposto dagli uffici proponenti e acquisito il parere legale redatto dall'avv.to Baciga Stefano del foro di Verona, depositato in data 31.7.2015 PG n. 227267 del 3.8.2015, ritiene di discostarsi dal parere tecnico istruttorio e dai pareri dei dirigenti proponenti, richiamati dal Vicesegretario Generale, per le motivazioni tutte di seguito riportate:

“L’approvazione del piano di lottizzazione non è atto dovuto, pur se conforme al piano regolatore generale o al programma di fabbricazione ma costituisce sempre espressione di potere discrezionale dell’autorità (a livello comunale o regionale), chiamata a valutare l’opportunità di dare attuazione – in un certo momento del tempo ed in certe condizioni – alle previsioni dello strumento urbanistico generale, essendovi tra quest’ultimo e gli strumenti attuativi un rapporto di necessaria compatibilità, ma non di formale coincidenza, dimodochè l’attuazione dello strumento generale può, per evidenti motivi di opportunità, essere articolata per tempi, o per modalità, in relazione alle esigenze dinamiche che si manifestano nel periodo di vigenza dello strumento generale” (Cons. Stato, sez. IV, 2 marzo 2004, n. 957; Idem, 29 gennaio 2008, n. 248).

Sicchè “la conformità allo strumento di livello superiore non comporta necessariamente la condivisione delle scelte operate dallo strumento attuativo” (Tar Calabria, 6 giugno 2008,

n. 624) con la conseguenza che alla Giunta comunale va riconosciuto un ampio potere discrezionale nella valutazione delle soluzioni proposte, giacchè essa esercita pur sempre poteri di pianificazione del territorio comunale e non di semplice riscontro della conformità del piano allo strumento generale.

L'esercizio di tale potere discrezionale consente alla Giunta Comunale anche di sovrapporre la propria valutazione ai giudizi espressi dalla conferenza di servizi istruttoria e discostarsi dall'orientamento positivo da essa manifestato per ragioni che possono attenersi non soltanto alla disciplina tecnica ma anche all'opportunità delle soluzioni urbanistiche proposte per il nuovo assetto del territorio dalla progettazione del PUA.

La scheda norma e il Repertorio normativo prevedono:

- superficie territoriale (ST) mq. 37.500;
- SUL per usi abitativi mq. 15.000;
- numero massimo dei piani 3;
- contributo di sostenibilità euro 1.500.000;
- un'area destinata a verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo (VS) di estensione pari al 50% della superficie territoriale per la realizzazione di una nuova area sportiva costituita da impianti con giochi d'acqua e per la costruzione di una palestra polifunzionale comprendente campo da pallavolo/basket, spazi interni per le sedi di associazioni del territorio e due palestre attrezzate sia per attività sportive giovanili che per gli anziani;
- realizzazione del collegamento ciclopeditone in via "dei Tigli" per il raggiungimento dell'area sportiva in sicurezza.

Va subito sottolineato che, in applicazione delle disposizioni citate, il Comune di Verona ha titolo per avere a disposizione, in proprietà piena o con vincolo di destinazione ad uso pubblico, un'area sportiva di mq. 18.750.

Va, tuttavia, anche osservato che in base alle disposizioni e alle definizioni contenute nell'art. 9 delle NTO del PI, possono concorrere a costituire l'estensione dell'area VS non soltanto la quota di standard urbanistico di verde ma anche:

- aree a verde di mitigazione con valenza ecologica (VM) destinate a rimanere di proprietà privata con vincolo a favore del Comune;
- aree per la realizzazione delle infrastrutture della mobilità;
- aree per altre attrezzature pubbliche di interesse generale;
- aree per l'edilizia residenziale sociale.

Il progetto di PUA individua un ambito territoriale di forma sommariamente rettangolare in fregio, lungo tutto il lato nord, a via "dei Tigli", attraversato in direzione est-ovest da un canale di scolo irriguo segnato da folta vegetazione arbustiva e da un filare di alberi di alto fusto (TAV. 4A): l'area destinata al Comune, come da scheda norma, è collocata nella porzione est, mentre l'area edificabile occupa la porzione centrale ed ovest (TAV. 7A).

La realizzazione della SUL ammessa è distribuita in 13 lotti di dimensioni diverse, tre dei quali (n. 3, 12 e 13) collocati tra il filare di alberi e la zona agricola posta a sud e gli altri 10 previsti nell'area residua posta tra via "di Tigli" e il predetto filare di alberi.

Il progetto di PUA rispetta astrattamente l'estensione di VS, prescritta dalla scheda norma in mq. 18.750, prevedendo la complessiva destinazione della superficie di mq. 18.760,11 così frazionata:

-area per la realizzazione dell'opera oggetto del contributo di sostenibilità mq. 8.866,90;
-area a standard di parcheggio mq. 1.530,34;
-area a standard di verde pubblico attrezzato mq. 675,20;
-area per la realizzazione delle infrastrutture della mobilità mq. 5.695,15;
-area verde di mitigazione (VM), privata con vincolo pubblico, mq. 2.204,79.

Il medesimo progetto, inoltre, per soddisfare l'obbligo di corrispondere il contributo di sostenibilità, prevede la realizzazione, all'interno dell'area di mq. 8.866,90, di:

-due palestre attrezzate di complessivi mq. 282 con ingresso di mq. 80, spogliatoi e centrale termica di mq. 162 e magazzini di mq. 37;
-una sala ristorante di mq. 187;
-servizi esterni di mq. 30;
-area a verde, area pavimentata ed area per parcheggi di mq. 8.152;
il tutto per un costo preventivato di circa euro 1.500.000 oltre iva.

Il Settore Pianificazione Territoriale, dopo ampia istruttoria di cui vi è traccia nei verbali delle sedute della conferenza di servizi appositamente indetta, ha ritenuto il progetto di piano corretto dal punto di vista urbanistico.

Si ritiene che, pur dando atto dell'accuratezza delle indagini e dell'approfondimento di tutti gli aspetti del progetto con riferimento alla sua incidenza sul territorio e all'organizzazione dei servizi pubblici, sia possibile esprimere una valutazione finale diversa.

Infatti, il semplice confronto dei dati dimensionali (cfr. TAV. 8) rende discutibile la scelta progettuale di ridurre drasticamente a soli mq. 8.866,90 (mappali 356/parte, 105/parte) l'area di mq. 18.750 destinata a VS con principale funzione di area sportiva e per la realizzazione di spazi utilizzabili come sedi delle associazioni del territorio.

Tale riduzione è stata ottenuta sottraendo da quella estensione non soltanto un'area verde, qualificata come verde privato VM, costituita da una striscia di terra lungo il confine nord ed ovest dell'ambito territoriale del Piano (mappali 105/parte, 104/parte, 112/parte, 335/parte) integrata da un'area (mappale 112/parte) inserita tra i lotti 2 e 3, ma anche la superficie di mq. 7.688,42 destinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione costituite da strade (mq. 5.695,16), parcheggi (mq. 1.318,07) e verde pubblico attrezzato (mq. 675,20).

Le sottrazioni proposte, benchè ammesse dalle NTO del PI, sono connesse a scelte progettuali discrezionali e modificabili: possono e devono, quindi, essere ridotte perché in contrasto con l'interesse pubblico finalizzato a far acquisire al Comune la grande area sportiva in corrispondenza della porzione est dell'ambito territoriale del PUA destinato ad accogliere, oltre alle due palestre previste dal progetto, anche la grande palestra polifunzionale con campo di pallavolo/basket e le sedi per le associazioni locali.

Inoltre:

- può ritenersi inopportuna ed inutile la collocazione di un'area di verde pubblico attrezzato di soli mq. 675,20 (mappali 112/parte, 104/parte), distaccata dalla vicina area sportiva di maggiori dimensioni;
- appare ugualmente inopportuna ed inutile l'individuazione di un'area di mitigazione (mappale 112/parte) tra due lotti edificabili;
- va ritenuta illegittima e, dunque, non realizzabile né detraibile, perché in contrasto con gli articoli 57, 58, 59, 60 e 61 delle NTO del PI, la superficie progettata come "strada

cortile” (mappale 104/parte) per la realizzazione di strade, parcheggi e percorsi pavimentati tra i lotti 12 e 13 a sud e i lotti 5, 7, 9 e 11 a nord.

Un’ulteriore scelta progettuale non condivisibile, perché eccessivamente riduttiva dell’area sportiva destinata in cessione al Comune, è costituita dalla previsione della realizzazione nella sua porzione sud (mappale 105/parte) di un bacino di laminazione di consistenti dimensioni: anche tale realizzazione ridurrebbe in misura significativa la concreta utilizzabilità dell’area pubblica.

Per connessione di argomento vanno subito chiarite le ragioni di inammissibilità della realizzazione della strada-cortile e delle relative infrastrutture di viabilità tra i due gruppi contrapposti di lotti edificabili.

L’area impegnata corrisponde ad un esistente filare alberato costituito anche da essenze di alto fusto che l’art. 58, comma 7, lett. e) delle NTO del PI classifica come elemento appartenente al reticolo di siepi e alberate costituenti la rete ecologica minuta all’interno dell’ambito della pianura valliva identificata come Unità di paesaggio n. 5 dall’art. 57 delle medesime NTO.

Il comma 40 di detto articolo contiene la direttiva del mantenimento dei “filari alberati ancora presenti, soprattutto gelsi messi a dimora lungo le canalette interrate”.

L’appartenenza dei filari alberati alla rete ecologica rilevata dal PI comporta, in base all’art. 58, comma 1, l’obbligo di perseguire “l’obiettivo fondamentale di conservare, migliorare e rispettare ecosistemi chiave, habitat e specie nonché caratteristiche ambientali attraverso una pianificazione e gestione efficace che preveda un approccio integrato tra conservazione della diversità biologica e del paesaggio..”.

Della rete ecologica minore si occupa pure l’art. 60 delle NTO del PI , prevedendo la salvaguardia e la valorizzazione delle fasce a vegetazione naturale (commi 13, 14, 15 e 16) nonché adeguati “intervalli del costruito da mantenere” per garantire la biopermeabilità, evitando fenomeni di linearizzazione urbana e prevedendo intervalli di riambientazione (comma 17).

Il progetto prevede altresì l’integrale destinazione all’edificazione dell’area compresa tra il descritto filare alberato e il confine sud dell’ambito del PUA che il PI classifica come ambito delle risorgive, disciplinato dall’art. 65 delle sue NTO: la cartografia del PI ricomprende in tale ambito anche il filare di alberi esistente.

L’art. 65 descrive tale zona come “Area di restauro ambientale” all’interno della quale “fanno parte della rete ecologica anche gli elementi puntiformi o a prevalente sviluppo lineare quali siepi, filari, zone boscate, vegetazione arboreo-arbustiva perfluviale che, nel loro insieme, determinano “sistemi a naturalità diffusa” di notevole rilevanza ecologica nel sistema ambientale di area vasta. Sono aree che presentano elementi di fragilità e degrado ambientale di cui prevedere il recupero mediante una progettazione unitaria” (comma 2).

Il comma 4 del medesimo art. 65 dispone che in tali ambiti siano promosse:

- la formazione di ambienti umidi;*
- la formazione o lo sviluppo di formazioni boschive;*
- la tutela della morfologia consolidata;*

-gli interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione.

Il successivo comma 5, lungo le emergenze naturali lineari (siepi e filari di alberi) impone una fascia di tutela di venti metri, con divieto di edificazione, nonché di eseguire movimenti di terra che alterino i caratteri morfologici esistenti, e con obbligo di conservazione dell'invadenza delle piante ad alto fusto (comma 6).

Al contrario, il progetto di PUA prevede la totale alterazione dell'ambito con eliminazione della vegetazione, la modificazione della morfologia esistente e la sua completa edificazione in ritenuta violazione del citato art. 65.

La complessa e articolata disciplina di tutela ambientale-ecologica contenuta negli art. 57, 58 e 65 delle NTO del PI suggerisce la conferma della fragilità dell'area che vi è sottoposta e l'esigenza di un intervento conservativo che non può essere ritenuto equivalente a quello sostitutivo proposto dal progetto di PUA mediante completa eliminazione degli elementi arborei esistenti e loro sostituzione con strada, parcheggi e aiuole di verde.

Né può essere condivisa la scelta di ricomprendere tra le strutture immobiliari da edificare in sostituzione della corresponsione del contributo di solidarietà, la costruzione destinata a bar-ristorante, destinazione non prevista tra quelle previste nella zona sportiva dal Repertorio normativo e dall'accordo di pianificazione.

Relativamente allo schema di convenzione urbanistica non si ritiene di concordare sul contenuto dei seguenti articoli per le ragioni a margine di essi indicate:

-Art. 12, comma 1: il rilascio dei permessi di costruire può avvenire non dopo la sottoscrizione della convenzione urbanistica, bensì esclusivamente dopo che sia stato rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in quanto soltanto l'approvazione del progetto delle infrastrutture consente un'adequata e concreta valutazione dei progetti edilizi;

Art. 12, comma 4: il rilascio dei certificati di agibilità, ad ulteriore garanzia del completamento delle opere sostitutive del contributo di sostenibilità, può essere previsto in corrispondenza progressiva dell'avvenuta esecuzione di tali opere ma soltanto come requisito ulteriore all'avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione;

Art. 17, comma 1: va eliminata la previsione della realizzazione della "sala di ristorazione" con accessori, plateatico e servizi da sostituirsi con la previsione dell'edificazione di una sala da destinare a sede delle associazioni locali con servizi;

Art. 17, comma 27: in connessione con la modifica dell'art. 12, comma 4, va, anzitutto, confermato che il rilascio dei certificati di agibilità percentualmente rapportato alla quantità di opere compensative eseguite, deve, comunque, sempre presupporre anche il completamento delle opere di urbanizzazione; in secondo luogo, il rilascio di detti certificati va connesso alla concreta esecuzione delle opere compensative e non, come previsto nel comma, alla sola approvazione del progetto che le riguarda, con la conseguenza che il previsto 12%, corrispondente al costo della progettazione, deve essere accorpato al primo stralcio di opere (55%)."

Per quanto sopra motivato la Giunta Comunale per le ragioni di seguito riassunte:

- *eccessiva riduzione della superficie destinata alla realizzazione della zona sportiva;*
- *previsione nell'ambito di quest'ultima di un edificio destinato a bar-ristorante, non previsto dal Repertorio normativo e dall'accordo di pianificazione;*
- *eliminazione del canale irriguo con la relativa vegetazione individuata dal PI come elemento del paesaggio storico e della rete ecologica secondaria;*
- *totale alterazione della porzione di area coincidente con l'ambito delle risorgive;*
- *necessità di modifica di alcune norme dello schema di convenzione riguardanti il collegamento tra opere di urbanizzazione, permessi di costruire e certificati di agibilità.*

Udito il relatore, Assessore all'Urbanistica;

A voti unanimi;

DELIBERA

- 1) *di fare proprie le motivazioni contenute nel parere depositato in data 31.7.2015 PG n. 227267 del 3.8.2015 redatto dall'avv.to Baciga Stefano, allegato;*
- 2) *per quanto approvato al precedente punto 1) di discostarsi dagli altri pareri contenuti o richiamati nella proposta degli uffici;*
- 3) *di non adottare il progetto di PUA, redatto dalla ditta La Fossetta srl, per le ragioni di seguito riassunte:*

-eccessiva riduzione della superficie destinata alla realizzazione della zona sportiva;

-previsione nell'ambito di quest'ultima di un edificio destinato a bar-ristorante, non previsto dal Repertorio normativo e dall'accordo di pianificazione;

-eliminazione del canale irriguo con la relativa vegetazione individuata dal PI come elemento del paesaggio storico e della rete ecologica secondaria;

-totale alterazione della porzione di area coincidente con l'ambito delle risorgive;

-necessità di modifica di alcune norme dello schema di convenzione riguardanti il collegamento tra opere di urbanizzazione, permessi di costruire e certificati di agibilità;

in quanto si ritiene opportuna una elaborazione adeguata alle ragioni sopra riportate;

- 4) *di predisporre la restituzione del PUA così come previsto all'art. 20 comma 1 della L.R.V. n. 11/2004 della proposta di PUA presentata in data 23.12.2013 PG 353980 e sue integrazioni successive;*
- 5) *di notificare all'interessato il presente provvedimento;*
- 6) *di dichiarare, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. n. 134, comma 4, del decreto legislativo n. 267/2000.*

Il Dirigente 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.

IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
CAINERI AVV. GIOVANNI

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 gg. da oggi 05 AGO. 2015 al n. 7339

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 – 3 AGO. 2015.

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta

Pianificazione Territoriale

PUA N. 7190159 "AI TIGLI"

Tipo di PUA: accordi di pianificazione, scheda norma 159

Istanza del 23 dicembre 2013

P.G. n. 353980

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

allegato alla delibera di adozione

DENOMINAZIONE PUA: "AI TIGLI"

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE del 25 luglio 2013, atto notaio dott. Elena Borio, Rep. 11315 Raccolta n. 8043, registrato a Verona in data 5 agosto 2013, al n. 15194 Serie 1T.

PROPONENTE: "La Fossetta srl" legale rappresentante Sig. Alessandro Leardini con procura Notaio Elena Borio Rep. n. 12815 del 13/02/2015, Rep. n.12826 del 17/02/2015, Rep. n.12835 del 19/02/2015 (PG 135360 del 08.05.2015).

LOCALITA': Via dei Tigli, Montorio

ATO: 7

CIRCOSCRIZIONE: 8^

RPU: Arch. Chiara Tassello (Det. Dir. n. 104 del 10.01.2014)

RESPONSABILE ALTA VIGILANZA OPERA PUBBLICA: Ing. Sandro Pippa (Det. Dir. n. 3280 del 02.07.2014)

TECNICI ISTRUTTORI: Arch. Anna Favilla – Arch Raffaele Pianura

RUP OPERA PUBBLICA (STAZIONE APPALTANTE): Ing. Anna Rossi

PROGETTISTA: Arch. Corrado Grazioli

ISTANZA DI PUA presentata in data 23/12/2013 PG-353980

AVVIO DEL PROCEDIMENTO E CONTESTUALE IMPROCEDIBILITA' in data 31/12/2013 PG 358297

PRESENTAZIONE DOCUMENTAZIONE RICHIESTA in data 08/05/2015 PG 135368

AVVIO DEL PROCEDIMENTO in data 14/05/2015 PG 141421

SCADENZA 75 GG. PER ADOZIONE PUA: 05/08/2015

Comune di Verona

Pianificazione Territoriale

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 0458077502 – fax 045 8077511

E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it

Casella PEC protocollo.informativo@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR



Pianificazione Territoriale

1 - ITER DI APPROVAZIONE DEL PUA

- In data 23 dicembre 2013, PG n. 353980 è stata depositata presso gli Uffici della Pianificazione Territoriale istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato **"AI TIGLI"** comprendente il progetto preliminare delle OO.UU. e il progetto preliminare dell'Opera Pubblica perequativa, secondo quanto stabilito dal repertorio normativo n. 159 del Piano degli Interventi approvato con DCC n. 91 il 23.12.2011;
- In data 31.12.2013, PG 358297 è stata inviata alla ditta comunicazione di avvio del procedimento e contestuale improcedibilità;
- Successivamente, in data 28.02.2014 (PG 59322) e in data 25.03.2014 (PG 83382) sono state inviate alla ditta integrazioni alla nota inviata in data 31 dicembre 2013, PG 358297 confermando l'interruzione dei termini di cui all'art. 20 della L.R. 11/2004;
- Con nota PG 307300 del 07/11/2014 è stata convocata la conferenza dei servizi istruttoria; la predetta convocazione è stata impugnata dai richiedenti al TAR Veneto, chiedendone anche la sospensione, ritenendo che nel frattempo si fosse formato il silenzio assenso; il TAR Veneto con ordinanza n. 665/2014 del 18.12.2014 e successivamente il CdS con ordinanza n. 983/2015 del 3-4.3.2015 hanno respinto l'istanza sospensiva per le seguenti ragioni: *"Ritenuto ad un primo sommario esame, che allo stato il ricorso non presenti apprezzabili profili di fumus, ritenendo il Collegio allo stato condivisibili le eccezioni sollevate dalla difesa del Comune circa l'incompletezza dell'istanza di adozione del PUA, specie sotto il profilo della limitatezza dei poteri conferiti alla società ricorrente dalla procura notarile, poteri che non sembrano assicurare un serio impegno da parte dei proprietari alla futura esecuzione degli obblighi che deriveranno dal piano"*;
- In data 11.12.2014, nelle more del giudizio amministrativo instaurato a seguito del ricorso al TAR Veneto sopra riportato, si è tenuta comunque la conferenza di servizi convocata il 7/11/2014 finalizzata ad acquisire i pareri tecnici ai fini istruttori; acquisiti detti pareri istruttori, la conferenza non è stata conclusa in quanto si è ritenuto di attendere le determinazioni del TAR in relazione all'impugnazione dell'atto di convocazione della conferenza;
- A seguito delle ordinanze dei giudici amministrativi sopra riportate, la ditta richiedente ha depositato un nuovo atto di procura legale notaio Elena Borio acquisito al protocollo comunale n. 135360 del 08/05/2015 con il quale la Ditta attesta la propria titolarità per la presentazione dei progetti;
- in data 08/05/2015 PG 141421 ha preso avvio il procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della L 241/90 precedentemente interrotto;
- In data 26/05/2015 si è tenuta la conferenza dei servizi interna convocata con nota PG 146206 del 19/05/2015 in cui il Responsabile del procedimento, evidenziati gli elementi di non conformità e contrasto con le norme e le carenze progettuali rilevate in fase istruttoria, ha sospeso la conferenza e fissato un termine per il deposito da parte della ditta della documentazione adeguata del PUA e dell'opera pubblica, indicando contestualmente la data del 9 luglio 2015 per la seduta conclusiva della conferenza di servizi;
- Con nota PG 169048 del 11/06/2015 è stata comunicata alla ditta la sospensione dei termini del procedimento e contestuale richiesta di adeguamento elaborati;
- in data 25 giugno 2015 PG 185452 e in data 30 giugno 2015 PG 189612 (CD elaborati digitali) il progettista provvedeva a depositare la documentazione adeguata alle richieste emerse nella Conferenza di servizi;
- In data 9 luglio si è conclusa la conferenza dei servizi con esito favorevole con prescrizioni;
- in data 3 agosto 2015 PG 226317 la ditta ha presentato gli elaborati adeguati alle risultanze della conferenza dei servizi, secondo quanto richiesto dall'ufficio con nota PG 223662 del 30 luglio 2015.

Comune di Verona

Pianificazione Territoriale

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 0458077502 – fax 045 8077511

E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.itCasella PEC protocollo.informativo@pec.comune.verona.itwww.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR

Pianificazione Territoriale

2 - AMBITO DI INTERVENTO

Ambito catastale

Il perimetro dell'ambito di intervento del PUA corrisponde al perimetro fissato dalla scheda norma n. 159 e ricomprende i seguenti mappali identificativi catastali già riportati nell'accordo di pianificazione stipulato il 25 luglio 2013:

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale mq
1	Turco Amelio Giancarlo Turco Liliana Turco Maria Luisa	137	103/parte 104/parte 105/parte 112/parte	13.761 mq.
2	Turco Amelio Turco Liliana Turco Maria Luisa	137	356	6.687 mq.
3	Dai Pre' Giovanna	137	344	2.383 mq.
4	Fiocco Eligio Graziani Paola	137	349 355	3.144 mq.
5	Mantovanelli Sergio Vargiù Giovanna	137	353	7.350 mq.
6	Benedetti Luca Benedetti Paola Franchetti Vittoria	137	343 350	4.175 mq.
TOTALE AMBITO				37.500 mq

La ST riportata nella scheda norma dell'accordo è di 37.500 mq e risulta pari alla somma delle superfici catastali di proprietà delle ditte proprietarie sopra elencate.

I mappali 103, 104, 105, 112, sono parzialmente ricompresi nell'ambito d'intervento e dovranno essere oggetto di frazionamento prima della convenzione.

Si evidenzia che le ditte sopra elencate hanno nominato loro procuratore la ditta "la Fossetta srl" con atto del Notaio Elena Borio Rep. n. 12815 del 13/02/2015, Rep. n.12826 del 17/02/2015 e Rep. n.12835 del 19/02/2015 registrato a Verona il 25/02/2015 al n. 2977 serie 1T.

Ambito fisico

L'ambito di intervento si colloca in un contesto periurbano a Sud dell'abitato di Montorio, attualmente presenta un carattere semi-rurale privo di edificazione ed è delimitato a Nord da via de Tigli e da un'area PEEP di recente realizzazione, mentre ad Est, Sud ed Ovest dal territorio agricolo.

Dal punto di vista idrografico l'area di intervento è sita tra la fossa Zenobia (distante circa 300 mt. dal limite Est della lottizzazione) e la fossa Moredra (distante circa 300 mt. dal limite Ovest della lottizzazione) ed è lambita ad Est dalla fossa Liona, scolo che affluisce nella fossa Zenobia.

L'ambito risulta diviso longitudinalmente in due parti da un canale di scolo irriguo segnato da un filare di alberi e da vegetazione arbustiva (in particolare specie di sambucus nigra, cornus sanguinea, robinia

Comune di Verona

Pianificazione Territoriale

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 0458077502 – fax 045 8077511

E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it

Casella PEC protocollo.informativo@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR

Pianificazione Territoriale

pseudoacacia e alberature quali platano e acero). Tale canale tombinato e deviato rispetto al tracciato originario nella parte Nord in sede di realizzazione del PEEP, dopo aver attraversato l'ambito va a confluire nella fossa Moredra che corre lungo via del Vegron,.

Si evidenzia che il filare lungo il canale di scolo fa parte del reticolo di siepi alberate riportato nella tavola della disciplina ecologica del PI.

Orograficamente l'ambito del PUA risulta ad una quota inferiore di circa 2 mt rispetto a Via dei Tigli, con un andamento digradante da Ovest verso Est e da Nord verso Sud.

La parte Est dell'area è caratterizzata dalla presenza di numerose piante di noce, mentre l'area all'estremo Ovest è coltivata a frutteto.

3 - COERENZA CON LO SCHEMA PROGETTUALE DELLA SCHEDA NORMA

Il progetto di PUA in esame sviluppa un'organizzazione dell'ambito che risulta coerente con lo schema progettuale della scheda norma 159 in quanto la superficie VS è localizzata ad Est dell'ambito e l'area di concentrazione volumetrica ad Ovest.

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 della Pianificazione

Art. 27 – Vincolo paesaggistico – art. 136 D.Lgs 42/2004. L'intero ambito d'intervento è interessato dal vincolo paesaggistico di cui al P.C.R.V. del 16.10.1987 n. 578 (Zone N-E e S-E del C.S. e Lungadige Attiraglio).

Art. 39 – Aree di ricarica degli acquiferi

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

Art. 43 – Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi: UNITA' E elevata di pianura e fondovalle

Art. 51 - Risorse Idropotabili/Fasce di rispetto

TAVOLA 2 – Il Paesaggio

Art. 57 - ELEMENTI DI NATURA STORICA - Paesaggio storico

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

TAVOLA 3 – La Rete Ecologica

Art. 58 c. 7 lett. e - RETICOLO DI SIEPI E ALBERATE Filari alberati in territorio aperto

Art. 65 – Ambito delle risorgive

TAVOLA 5.- Disciplina operativa

Scheda Norma N° 159

Repertorio Normativo - Sezione 1 - Accordi Art. 6

N° progressivo 200 – N° Repertorio 159

I contenuti essenziali della scheda norma n. 159 Bando 2 e del repertorio normativo Sez. 1 sono:

ST	mq	37.500
SUL – USO Residenziale	mq	15.000
numero massimo di piani		3

Comune di Verona

Pianificazione Territoriale

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 0458077502 – fax 045 8077511

E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it

Casella PEC protocollo.informativo@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR

Pianificazione Territoriale

VS		min 50%
Spf		min 30%
Spt		min30%
Da		2 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti, i filari sui bordi interni dei lotti
Dar		2 arbusti/100mq
Direttive		1 – La viabilità di accesso all'ambito e le aree standard dovranno coordinarsi con quelle previste dal PEEP a nord; 2 – dovrà essere prestata particolare attenzione al sistema idrico o dettando specifiche misure di salvaguardia e precauzioni per la realizzazione di opere e scarichi.
Prescrizioni		3 – vedi Repertorio sez. 1 Scheda Norma 159 per "Altre indicazioni progettuali"; 4 – in sede di PUA dovrà essere verificato il punto d'accesso più sicuro all'area sportiva, valutando in quella sede la possibilità dell'accesso da via Del Vegron; 5 – il rilascio dei certificati di agibilità degli edifici residenziali saranno subordinati al collaudo delle opere pubbliche sportive realizzate dal soggetto attuatore fino al raggiungimento di quanto complessivamente dovuto all'Amministrazione.
Altre indicazioni progettuali del Repertorio Normativo		"In sede di PUA nell'area destinata a VS si dovrà prevedere la realizzazione di un'area sportiva, costituita da impianti con giochi d'acqua e la costruzione di una palestra polifunzionale comprendente campo da pallavolo/basket, vari spazi interni per le sedi delle associazioni del territorio e due palestre attrezzate sia per attività sportive giovanili che per gli anziani. Il soggetto proponente dovrà realizzare il collegamento ciclopedonale con via dei Tigli per il raggiungimento dell'area sportiva in sicurezza. Il rilascio dei certificati di agibilità degli edifici residenziali saranno subordinati al collaudo delle opere pubbliche sportive. Visto il notevole costo dell'Opera pubblica prevista dall'Amministrazione e dalla Circoscrizione 8 ^a , si ritiene opportuno prevedere in sede di accordo o di convenzionamento del PUA, che la Ditta proponente possa realizzare tali opere indicate in

Comune di Verona

Pianificazione Territoriale

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 0458077502 – fax 045 8077511

E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it

Casella PEC protocollo.informatico@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR


		repertorio a totale scomputo del "contributo di sostenibilità" e dei costi di costruzione."
--	--	---

5 – CONTENUTI ESSENZIALI DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

Art. 3.2 – *"L'intervento ha per oggetto l'attuazione del PUA disciplinato dalla scheda norma n. 159, secondo bando, ATO 7, rubricato nel Repertorio Normativo sezione 1 progr. 200 rep. n. 159, [...] consistente nell'attuazione di un intervento di nuovo insediamento residenziale, da attuarsi mediante PUA, e nell'attuazione dell'opera perequativa consistente nella realizzazione di una nuova area sportiva, costituita da impianti con giochi d'acqua e nella costruzione di una palestra polifunzionale comprendente campo da pallavolo/basket, spazi interni per le sedi delle associazioni del territorio e due palestre attrezzate sia per attività sportive giovanili che per gli anziani; dovrà essere realizzato inoltre il collegamento ciclopeditone in via dei Tigli per il raggiungimento dell'area sportiva in sicurezza".*

Art. 4.1 – *"Al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica e edilizia dell'intervento e la necessaria dotazione di servizi, il Soggetto attuatore si impegna:*

b) in attuazione delle previsioni dell'art. 157 – contributo di sostenibilità – delle NTO del PI, a contribuire alla realizzazione diretta delle OO.PP. previste dal PI per l'importo di Euro 1.500.000,00 [...].

a1) Con la convenzione del PUA l'eventuale differenza tra i valori tabellari delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e l'effettivo costo di realizzazione delle opere stesse potrà essere impiegato per incrementare l'importo destinato alla realizzazione dell'opera pubblica prevista dal Repertorio Normativo.

Il Comune consente la progettazione e l'esecuzione delle opere pubbliche entro e fuori ambito così come previste dal Repertorio Normativo del PI, sez. 1 progr. 200 rep. n. 159, da parte del Soggetto attuatore dell'intervento (fino al raggiungimento massimo del valore di Euro 1.500.000,00, oltre agli eventuali incrementi derivanti dal punto a1, nel rispetto delle norme vigenti in materia di opere pubbliche e comunque con l'alta sorveglianza del Comune secondo il progetto definitivo che verrà presentato e la cui esecuzione sarà disciplinata dalla Convenzione edilizia del PUA, con le medesime modalità e garanzie che saranno stabilite al successivo art. 6 per le opere di urbanizzazione [...]).

6 – LETTURA DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

Il progetto presentato prevede la suddivisione dell'ambito di intervento in due aree:

- una, ad est, destinata ad una attrezzatura sportiva pubblica, secondo le prescrizioni del PI, accessibile da via dei Tigli e dalla tangente strada di lottizzazione ad Ovest. L'attrezzatura sportiva è organizzata all'interno di un lotto regolare ed è costituita da 3 edifici distinti, disposti ad "L" rovesciata, il primo adibito a palestra polifunzionale e sedi associative, il secondo a palestre attrezzate, il terzo a sala ristorazione e servizi esterni; all'interno dell'area è prevista una vasca per giochi d'acqua. I parcheggi di pertinenza si attestano a Nord su via dei Tigli e sulla strada di lottizzazione ad Ovest.

A sud dell'area è inserito un bacino di laminazione, funzionale sia all'area residenziale che all'opera pubblica, che verrà realizzato quale opera di urbanizzazione.

- una ad ovest destinata all'insediamento residenziale, che si sviluppa in 13 lotti serviti da due assi viari trasversali a via dei Tigli terminanti a "cul de sac" e collegati da un viale alberato, longitudinale, a senso unico di marcia, che ripropone il segno del filare alberato esistente. Tale viale è organizzato secondo il modello della "strada cortile" in cui si ha commistione tra sede stradale, parcheggi, aree di sosta e spazi

Comune di Verona

Pianificazione Territoriale

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 0458077502 – fax 045 8077511

E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it

Casella PEC protocollo.informativo@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR

Pianificazione Territoriale

verdi; al suo interno la velocità veicolare è ridotta, in modo che pedoni e ciclisti abbiano la priorità sulle automobili. La strada cortile definisce anche due aree di edificazione differenziate, quella a Nord contigua al PEEP, caratterizzata da una maggiore densità edilizia e da immobili con 3 piani di altezza, quella a Sud, verso la campagna, meno intensiva, con immobili alti 2 piani.

I parcheggi pubblici sono ricavati lungo le strade di distribuzione interna e lungo via dei Tigli; un'area verde attrezzata è localizzata nella parte Ovest all'estremità dell'asse viario a Ovest, costituendo un ideale filtro-belvedere verso la campagna. In posizione baricentrica all'ambito un percorso pedonale pubblico collega via dei Tigli alla strada cortile.

7 - VERIFICA DATI DIMENSIONALI DEL PUA

La SUL con destinazione d'uso residenziale, pari a mq. 15.000 è così suddivisa :

LOTTE/U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	VM (Verde di mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
1	mq 1.620,12	mq 166,67	mq 1.256,80
2	mq 1.353,11	mq 130,42	mq 930,40
3	mq 2.715,57	mq 870,73	mq 1.750,00
4	mq 1.197,92	-	mq 930,40
5	mq 1.197,92	-	mq 930,40
6	mq 1.199,85	-	mq 930,40
7	mq 1.199,85	-	mq 930,40
8	mq 1.199,85	-	mq 930,40
9	mq 1.199,85	-	mq 930,40
10	mq 1.720,22	-	mq 1.550,00
11	mq 1.193,66	-	mq 1.100,00
12	mq 2.566,61	mq 566,87	mq 1.380,40
13	mq 2.580,15	mq 470,10	mq 1.450,00
	TOTALE mq 20.944,68	TOTALE mq 2.204,79	TOTALE mq 15.000,00

Le aree pubbliche previste **in cessione** nel progetto sono :

STRADE	mq. 5.695,15
AREE PARCHEGGIO	mq. 1.318,07

Comune di Verona
Pianificazione Territoriale
Via Pallone, 9 – 37121 Verona
Tel. 0458077502 – fax 045 8077511
E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it
Casella PEC protocollo.informatico@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR

7



Pianificazione Territoriale

VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	mq. 675,20
SUPERFICIE DESTINATA ALL'OPERA DI CUI AL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA'	mq. 8.866,90
TOTALE	Mq 16.555,32

La somma della SF, pari a mq. 20.944,68 e delle superfici per aree pubbliche, pari a mq. 16.555,32 risulta di mq. 37.500, pari alla superficie catastale dell'ambito.

8 - VERIFICA STANDARD URBANISTICO

Il numero degli abitanti insediabili teorici, per una SUL di 1500 mq, risulta pari a 225.

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

Lo Standard complessivo è pari a **mq 6.750** (*numero abitanti teorici * 30mq/ab; numero di abitanti teorici = SUL /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 **mq 1.500**. (SUL*1/10).

La dotazione minima di aree verdi ai sensi dell'art. 31 lett. e della LR 11/2004 è pari a 3 mq/ab, ovvero a **mq. 675**.

Il PUA prevede:

AREE PARCHEGGIO	mq 1.530,34
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	mq 675,20
ALTRO (area destinata all'opera pubblica)	mq 8.866,90
TOTALE	Mq 11.072,44

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a mq. 11.072,44 risultano assolvere lo standard complessivo.

Il PUA prevede la realizzazione di mq 1.530,34 di parcheggi pubblici di cui solo mq 1.318,07 sono previsti in cessione, in quanto una parte del sedime dei parcheggi viene prevista lungo via dei Tigli su suolo pubblico, su area oggi destinata a marciapiede, traslando il marciapiede stesso all'interno dell'ambito.

Le dotazioni di parcheggi pubblici risultano pertanto assolvere lo standard richiesto.

Si precisa che la superficie di 5.695,15 mq prevista in cessione (vedi art. 7), che il progetto di PUA identifica come "Strade, marciapiedi, verde", non costituisce standard urbanistico.

9 - VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

VS

La VS richiesta, pari al 50% della ST (mq ST * 50% = mq 18.750) è così verificata:



Pianificazione Territoriale

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	mq 16.555,32
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	mq 2.204,79
TOTALE		Mq 18.760,11

Spt

La permeabilità territoriale richiesta dalla Sez. 1 del Repertorio Normativo del PI, pari al 30% della ST, ammonta a **mq 11.250** ed è così verificata:

Nelle aree pubbliche = mq 3.460,68 (Opere di urbanizzazione)+ 2.660,07 (area Opera Pubblica)= mq 6.120,75

Nelle aree private = mq 6.283,40

La superficie permeabile territoriale di progetto risulta quindi **mq 12.404,15 > mq 11.250**

Si rileva che nel conteggio delle aree permeabili dichiarate dal PUA sono comprese le superfici a parcheggio lungo via dei Tigli, parzialmente extra ambito, che se sottratte dalla somma complessiva, portano ad una Spt di **mq. 12.191,88** comunque superiore al minimo prescritto.

Spf

La permeabilità fondiaria richiesta dalla Sez. 1 del Repertorio Normativo del PI, pari al 30% della SF, ammonta a **mq. 6.283,40**.

La superficie permeabile fondiaria di progetto è **mq 6.283,40**

Da e Dar

La Da e la Dar richiesta dal Repertorio Normativo della scheda norma risulta pari a Da = n. 750 alberi e Dar = n. 750 arbusti.

Le quantità di DAR e DA previste dal PI sono così verificate nel progetto di PUA:

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREA PER OPERA PEREQUATIVA	533	-
OPERE DI URBANIZZAZIONE	60	-
LOTTO 1	10	80
LOTTO 2	8	80
LOTTO 3	19	0
LOTTO 4	9	75
LOTTO 5	4	75

Comune di Verona

Pianificazione Territoriale

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 0458077502 – fax 045 8077511

E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it

Casella PEC protocollo.informatico@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR



Pianificazione Territoriale

LOTTO 6	10	75
LOTTO 7	5	60
LOTTO 8	10	75
LOTTO 9	5	60
LOTTO 10	12	85
LOTTO 11	3	85
LOTTO 12	32	0
LOTTO 13	30	0
TOTALE	750	750

10 – COSTI OPERE DI URBANIZZAZIONE E SCOMPUTO

Il quadro riepilogativo del preventivo sommario di spesa delle opere di urbanizzazione è il seguente:

Parti d'opera

- Opere stradali	€	442.983,57
- Opere area a verde attrezzata	€	29.723,69
- Impianto di irrigazione	€	18.315,22
- Segnaletica stradale	€	3.686,49
- Rete acque nere	€	84.597,66
- Rete acque bianche	€	280.381,68
- Rete acquedotto	€	52.598,07
- Rete telefonica	€	11.035,25
- Rete gas	€	48.040,20
- Rete dati	€	20.857,12
- Rete elettrica	€	28.313,74
- Illuminazione pubblica	€	145.947,59
- Opere extra ambito	€	85.650,00
TOTALE OPERE	€	1.252.130,28
OPERE PER LA SICUREZZA	€	31.303,26

TOTALE GENERALE LAVORI € 1.283.433,53

Il quadro economico dei lavori per le opere di urbanizzazione (TAV. 14), integrato con i costi delle opere extra ambito, così come richiesto da AGSM in sede di conferenza di servizi e comunicato alla ditta con nota PG 223662 del 30 luglio 2015, risulta con importo complessivo di **€ 1.283.433,53**.

Gli oneri di urbanizzazione dovuti ammontano ad € 846.000.

11 – PROGETTO PRELIMINARE DELL'OPERA PUBBLICA

Comune di Verona

Pianificazione Territoriale

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 0458077502 – fax 045 8077511

E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it

Casella PEC protocollo.informativo@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR

Pianificazione Territoriale

Il progetto di PUA comprende la previsione dell'intera opera perequativa, comprensiva di una stima di spesa, così come descritta nelle "altre indicazioni progettuali" del Repertorio Normativo e all'art 3.2 dell'accordo di pianificazione.

La Tav. 7D "*Planimetria di progetto/Assolvimento al contributo di sostenibilità dovuto*" del progetto di PUA individua gli interventi da realizzare da parte della ditta fino al raggiungimento dell'importo del contributo di sostenibilità pari a € 1.500.000,00 secondo la Soluzione n.2 allegata al parere della Direzione Edilizia Civile Sportiva e Impiantistica del 28/05/2015 PG 155270 e riferita alla Relazione alla Giunta comunale N. 3.054 del 10/12/2014.

Tali opere sono dettagliate negli elaborati specifici denominati Progetto preliminare "Elaborato 01", "Elaborato 02" ed "Elaborato 03".

In sede di conferenza di servizi l'incaricato dell'alta vigilanza sull'opera pubblica ha verificato la rispondenza degli elaborati di cui sopra al progetto preliminare di opera pubblica secondo i disposti dell'art. 93 c.3 del D.L.vo 12 aprile 2006 , n.163 e s.i.m. e del Titolo 2° capo1° Sez. 2 del DPR 5 ottobre 2010 n. 207.

Il progetto dell'opera pubblica prevede di realizzare due edifici, rispettivamente adibiti a palestre attrezzate e a sala ristorazione, e un'area esterna organizzata con spazi a verde, parcheggi, percorsi ed aree attrezzate per l'attività ludica.

Il preventivo sommario di spesa delle opere inserite nell' "Elaborato 01", ammonta a € 1.329.500,00 relativamente alla sola voce lavori. Il totale complessivo di spesa riportato nel quadro economico e comprensivo delle somme a disposizione della Stazione Appaltante è pari a € **1.500.000,00** e corrisponde all'importo del contributo di sostenibilità dovuto.

Lo schema di convenzione contiene le modalità e tempistiche di autorizzazione e realizzazione delle opere private in rapporto alle fasi di attuazione dell'opera pubblica e delle opere di urbanizzazione; le agibilità degli edifici residenziali si prevede vengano rilasciate dopo il collaudo dell'opera pubblica, secondo quanto prescritto nella scheda norma e nelle altre indicazioni progettuali del repertorio normativo.

Il progetto prevede a tal proposito che l'intervento possa essere realizzato secondo fasi rapportate a corrispondenti fasi per il rilascio dei certificati di agibilità dei lotti.

Il termine per l'ultimazione dell'opera pubblica è fissato in 48 mesi dall'inizio dei lavori.

12 - CONCLUSIONI

Dall'analisi della documentazione presentata in data 25 giugno PG 185452 ed integrata in data 3 agosto 2015 PG 226317, si rileva che l'impianto urbanistico e infrastrutturale del PUA risulta adeguato rispetto alle risultanze della conferenza di servizi.

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

Comune di Verona

Pianificazione Territoriale

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 0458077502 – fax 045 8077511

E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it

Casella PEC protocollo.informativo@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR



Pianificazione Territoriale

N°Progr.	N° Tav.	Titolo elaborato	Data e Protocollo
1	TAV 1A	Estratti P.I.	25.06.2015 – PG 185452
2	TAV 1B	Definizione ambito di intervento - scala 1:500	25.06.2015 – PG 185452
3	TAV 2A	Identificazione dei vincoli - scala 1:2.000	23.12.2013 – PG 353980
4	TAV 2B	Identificazione dei vincoli tavola riassuntiva - scala 1:1.000	23.12.2013 – PG 353980
5	TAV 3	Planimetria catastale - scala 1:500 sovrapposizione ambito intervento elenco mappali interessati dal PUA	25.06.2015 – PG 185452
6	TAV 4A	Cartografia dello stato di fatto - scala 1:500	25.06.2015 – PG 185452
7	TAV 4B	Documentazione fotografica	23.12.2013 – PG 353980
8	TAV 5A	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti - scala 1:500 Rete smaltimento acque bianche Rete acquedotto	23.12.2013 – PG 353980
9	TAV 5B	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti - scala 1:500 Rete illuminazione pubblica Rete gas Rete smaltimento acque nere	25.06.2015 – PG 185452
10	TAV 5C	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti - scala 1:500 Rete Dati Rete Telefonica Rete Elettrica	23.12.2013 – PG 353980
11	TAV 6A	Analisi geomorfologica e idrogeologica	25.06.2015 – PG 185452
12	TAV 6B	Valutazione del clima elettromagnetico	25.06.2015 – PG 185452
13	TAV 6C	Studio di compatibilità idraulica – A Relazione	25.06.2015 – PG 185452
14		Studio di compatibilità idraulica – 1 Planimetria e particolari costruttivi acque bianche e acque nere	25.06.2015 – PG 185452
15		Studio di compatibilità idraulica – 2 Profili acque bianche	25.06.2015 – PG 185452
16		Studio di compatibilità idraulica – 3 Profili acque nere	25.06.2015 – PG 185452
17	TAV 7A	Planimetria di progetto - scala 1:500 individuazione lotti e dati metrici e stereometrici determinazione standard urbanistici planivolumetrico	03.08.2015 – PG 226317
18	TAV 7B	Planimetria di progetto – scala 1:500 e 1:200	03.08.2015 – PG 226317
19	TAV 7C	Planimetria di progetto – scala 1:500 Assolvimento delle "altre indicazioni progettuali" del Repertorio Normativo	03.08.2015 – PG 226317
20	TAV 7C bis	Quadro economico e preventivo di spesa dell'opera pubblica in assolvimento delle "altre indicazioni progettuali" del Repertorio Normativo	03.08.2015 – PG 226317

Comune di Verona
 Pianificazione Territoriale
 Via Pallone, 9 – 37121 Verona
 Tel. 0458077502 – fax 045 8077511
 E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it
 Casella PEC protocollo.informativo@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
 Codice fiscale e Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR

Pianificazione Territoriale

21	TAV 7D	Planimetria di progetto – scala 1:500 Assolvimento del contributo di sostenibilità dovuto	03.08.2015 – PG 226317
22	TAV 8	Individuazione aree da cedere e da vincolare - scala 1:500	25.06.2015 – PG 185452
23	TAV 9A	Planimetria delle infrastrutture a rete di progetto - scala 1:500 Rete smaltimento acque bianche Rete acquedotto	25.06.2015 – PG 185452
24	TAV 9B	Planimetria delle infrastrutture a rete di progetto - scala 1:500 Rete illuminazione pubblica Rete gas Rete acque nere	25.06.2015 – PG 185452
25	TAV 9B bis	Impianto di sollevamento	25.06.2015 – PG 185452
26	TAV 9C	Planimetria delle infrastrutture a rete di progetto - scala 1:500 Rete dati Rete telefonica Rete elettrica	25.06.2015 – PG 185452
27	TAV 9D	Segnaletica stradale di progetto - scala 1:500	25.06.2015 – PG 185452
28	TAV 9E	Opere di urbanizzazione e infrastrutture a rete – Particolari costruttivi	03.08.2015 – PG 226317
29		Opere di urbanizzazione e infrastrutture a rete – Particolari e sezioni tipo	25.06.2015 – PG 185452
30	TAV 9F	Impianto di irrigazione - scala 1:500	25.06.2015 – PG 185452
31	TAV 9G	Infrastrutture a rete – Opere extra ambito	03.08.2015 – PG 226317
32	TAV 10A	Relazione illustrativa	03.08.2015 – PG 226317
33	TAV 10B	Effetti del nuovo insediamento sulla mobilità	25.06.2015 – PG 185452
34	TAV 11	Norme tecniche di attuazione	03.08.2015 – PG 226317
35	TAV 12	Prontuario per la mitigazione ambientale;	25.06.2015 – PG 185452
36	TAV 13	Schema di convenzione;	03.08.2015 – PG 226317
37	TAV 14	Capitolato e preventivo di spesa;	03.08.2015 – PG 226317
38	TAV. 15	Valutazione di incidenza Sezione preliminare (Screening)	26.03.2013 – PG 84943
39		Elaborato di confronto tra la soluzione in origine e l'attuale con dichiarazione del progettista	25.06.2015 – PG 185452
40		Integrazione Screening VINCA	03.08.2015 – PG 226317
PROGETTO PRELIMINARE OPERA PUBBLICA			
1	01	Progetto preliminare O.P. - Relazione	25.06.2015 – PG 185452
2	02	Progetto preliminare O.P. - Scala 1:2.000 / 1:200 Stralcio PUA Planimetria e sezioni	25.06.2015 – PG 185452
3	03	Progetto preliminare O.P. - Scala 1:500 / 1:200 Stato di progetto, piante, sezioni e prospetti	25.06.2015 – PG 185452

Comune di Verona

Pianificazione Territoriale

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 0458077502 – fax 045 8077511

E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it

Casella PEC protocollo.informativo@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR

Pianificazione Territoriale

Con le seguenti prescrizioni da inserire nella tavola 13 – schema di convenzione come di seguito riportate:

- all'art. 12 sostituire al secondo capoverso: "all'art. 17" con "all'art. 19";
- all'art. 17 alla lettera K sostituire: "gli uffici dell'Area Gestione del Territorio provvederanno" con "il Comune provvederà";
- all'art. 18 sostituire il terz'ultimo punto con la seguente frase: "informare tempestivamente il Comune di tutte le fasi del procedimento di affidamento ed esecuzione dei lavori";
- all'art. 19 sostituire quart'ultimo capoverso con la seguente frase: "potranno essere rilasciati i certificati di agibilità dei fabbricati sui singoli lotti alle condizioni di cui all'art. 12 e secondo le fasi di seguito descritte".

E con le seguenti prescrizioni da inserire nella tavola 11 – NTO in adeguamento a quanto espresso dalla direzione Strade e Giardini con nota PG 225681 del 31.7.2015 aggiungendo all'art. 9 i seguenti commi:

- comma 2 "il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione svilupperà il progetto dell'impianto di irrigazione come richiesto dalla Direzione Strade e Giardini con propria nota";
- comma 3 "le acque piovane all'interno dei lotti scaricheranno in perdenti posizionati all'interno dei lotti stessi e non su strada pubblica. Ogni pozzo sarà messo in comunicazione con il fosso di guardia perimetrale";
- comma 3 "lo smaltimento delle acque meteoriche della strada di lottizzazione avverrà tramite il bacino di laminazione posto a sud – est dell'ambito".

I tecnici istruttori

Arch. Anna Favilla

Arch. Raffaele Pianura

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Chiara Tassello

Il Dirigente Pianificazione Territoriale

Arch. Mauro Grisoni

Comune di Verona

Pianificazione Territoriale

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 0458077502 – fax 045 8077511

E-mail pianificazione.territoriale@comune.verona.it

Casella PEC protocollo.informatico@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO RNP3SR

STUDIO LEGALE BACIGA

Associazione tra Professionisti

Via Amatore Sciesa, 10 - 37122 VERONA
Tel. 045.591769/045.8009572 - Fax 045.8035039

Avv. STEFANO BACIGA
info@studiobaciga.it
avvstefanobaciga@cnfpec.it

Avv. ALESSANDRA BARANA
abarana@studiobaciga.it
avvalessandrabarana@puntopec.it

COMUNE DI VERONA

PROTOCOLLO GENERALE - U.O. 543

03 AGO 2015

N. 227267

ANNO TITOLO CLASSE FASCICOLO

06.02

Avv. NICOLA LUIGI BACIGA
nbaciga@studiobaciga.it
avvnicolaluigibaciga@pec.it

Egr. Arch.
Gian Arnaldo Caleffi
Assessore all'Urbanistica
Comune di Verona
Piazza Bra, 1
37121 Verona

Verona, 31 luglio 2015

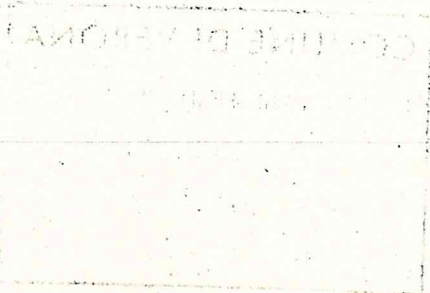
COMUNE DI VERONA / LA FOSSETTA SRL

Egr. Assessore,

trasmetto il parere che mi ha richiesto in merito alla verifica di coerenza del progetto di PUA denominato "Ai Tigli" con l'accordo di pianificazione 25 luglio 2013 rep. n. 11315 del notaio E. Borio e della compatibilità del medesimo con le previsioni e la disciplina del Piano degli Interventi.

Trasmetto, inoltre, alcune osservazioni sui contenuti e sulle scelte di urbanizzazione del Piano di Lottizzazione che la Giunta comunale potrà valutare ed utilizzare ai fini della determinazione finale di sua competenza, con riguardo al parere finale favorevole emerso in esito alla conferenza di servizi in data 9.7.2015, dal quale potrà anche motivatamente discostarsi.

A tale proposito, segnalo che "L'approvazione del piano di lottizzazione non è atto dovuto, pur se conforme al piano regolatore generale o al programma di fabbricazione ma costituisce sempre espressione di potere discrezionale dell'autorità (a livello comunale o regionale), chiamata a valutare l'opportunità di dare attuazione - in un certo momento del tempo ed in certe condizioni - alle previsioni dello strumento urbanistico generale, essendovi tra quest'ultimo e gli strumenti attuativi un rapporto di necessaria compatibilità, ma non di formale coincidenza, dimodochè l'attuazione dello strumento generale può, per evidenti motivi di opportunità, essere articolata per tempi, o per modalità, in relazione alle esigenze dinamiche che si manifestano nel periodo di vigenza dello strumento generale" (Cons. Stato, sez. IV, 2 marzo 2004, n. 957; Idem, 29 gennaio 2008, n. 248).



Sicchè "la conformità allo strumento di livello superiore non comporta necessariamente la condivisione delle scelte operate dallo strumento attuativo" (Tar Calabria, 6 giugno 2008, n. 624) con la conseguenza che alla Giunta comunale va riconosciuto un ampio potere discrezionale nella valutazione delle soluzioni proposte, giacchè essa esercita pur sempre poteri di pianificazione del territorio comunale e non di semplice riscontro della conformità del piano allo strumento generale.

L'esercizio di tale potere discrezionale consente alla Giunta comunale anche di sovrapporre la propria valutazione ai giudizi espressi dalla conferenza di servizi istruttoria e discostarsi dall'orientamento positivo da essa manifestato per ragioni che possono attenersi non soltanto alla disciplina tecnica ma anche all'opportunità delle soluzioni urbanistiche proposte per il nuovo assetto del territorio dalla progettazione del PUA.

L'esito favorevole della conferenza di servizi dovrebbe comportare la predisposizione, da parte del dirigente di Settore, di una proposta di deliberazione alla Giunta comunale finalizzata all'approvazione del progetto di PUA: nel caso in cui, invece, la Giunta ritenesse di determinarsi in senso opposto, Lei od altro assessore dovrebbe presentare il relativo emendamento.

Ciò premesso, mi pare opportuna una preliminare descrizione del dimensionamento e delle caratteristiche del progetto in rapporto alle previsioni della scheda norma n. 159 approvata dal PI, oggetto del citato accordo di pianificazione, nonché alle relative prescrizioni del Repertorio normativo (Nr. Progr. 200).

La scheda norma e il Repertorio normativo prevedono:

- superficie territoriale (ST) mq. 37.500;
- SUL per usi abitativi mq. 15.000;
- numero massimo dei piani 3;
- contributo di sostenibilità euro 1.500.000;
- un'area destinata a verde, servizi pubblici e d'interesse collettivo (VS) di estensione pari al 50% della superficie territoriale per la realizzazione di una nuova area sportiva costituita da impianti con giochi d'acqua e per la costruzione di una palestra polifunzionale comprendente campo da

pallavolo/basket, spazi interni per le sedi di associazioni del territorio e due palestre attrezzate sia per attività sportive giovanili che per gli anziani;
-realizzazione del collegamento ciclopedonale in via "dei Tigli" per il raggiungimento dell'area sportiva in sicurezza.

Va subito sottolineato che, in applicazione delle disposizioni citate, il Comune di Verona ha titolo per avere a disposizione, in proprietà piena o con vincolo di destinazione ad uso pubblico, un'area sportiva di mq. 18.750.

Va, tuttavia, anche osservato che in base alle disposizioni e alle definizioni contenute nell'art. 9 delle NTO del PI, possono concorrere a costituire l'estensione dell'area VS non soltanto la quota di standard urbanistico di verde ma anche:

- aree a verde di mitigazione con valenza ecologica (VM) destinate a rimanere di proprietà privata con vincolo a favore del Comune;
- aree per la realizzazione delle infrastrutture della mobilità;
- aree per altre attrezzature pubbliche di interesse generale;
- aree per l'edilizia residenziale sociale.

IL progetto di PUA individua un ambito territoriale di forma sommariamente rettangolare in fregio, lungo tutto il lato nord, a via "dei Tigli", attraversato in direzione est-ovest da un canale di scolo irriguo segnato da folta vegetazione arbustiva e da un filare di alberi di alto fusto (TAV. 4A); l'area destinata al Comune, come da scheda norma, è collocata nella porzione est, mentre l'area edificabile occupa la porzione centrale ed ovest (TAV. 7A) .

La realizzazione della SUL ammessa è distribuita in 13 lotti di dimensioni diverse, tre dei quali (n. 3, 12 e 13) collocati tra il filare di alberi e la zona agricola posta a sud e gli altri 10 previsti nell'area residua posta tra via "dei Tigli" e il predetto filare di alberi.

Il progetto di PUA rispetta astrattamente l'estensione di VS, prescritta dalla scheda norma in mq. 18.750, prevedendo la complessiva destinazione della superficie di mq. 18.760,11 così frazionata:

- area per la realizzazione dell'opera oggetto del contributo di sostenibilità mq. 8.866,90;
- area a standard di parcheggio mq. 1.530,34;
- area a standard di verde pubblico attrezzato mq. 675,20;

- area per la realizzazione delle infrastrutture della mobilità mq. 5.695,15;
- area verde di mitigazione (VM), privata con vincolo pubblico, mq. 2.204,79.

Il medesimo progetto, inoltre, per soddisfare l'obbligo di corrispondere il contributo di sostenibilità, prevede la realizzazione, all'interno dell'area di mq. 8.866,90, di:

- due palestre attrezzate di complessivi mq. 282 con ingresso di mq. 80, spogliatoi e centrale termica di mq. 162 e magazzini di mq. 37;
 - una sala ristorante di mq. 187;
 - servizi esterni di mq. 30;
 - area a verde, area pavimentata ed area per parcheggi di mq. 8.152;
- il tutto per un costo preventivato di circa euro 1.500.000 oltre iva.

Il Settore Pianificazione Territoriale, dopo ampia istruttoria di cui vi è traccia nei verbali delle sedute della conferenza di servizi appositamente indetta, ha ritenuto il progetto di piano corretto dal punto di vista urbanistico.

Ritengo che, pur dando atto dell'accuratezza delle indagini e dell'approfondimento di tutti gli aspetti del progetto con riferimento alla sua incidenza sul territorio e all'organizzazione dei servizi pubblici, sia possibile esprimere una valutazione finale diversa.

Infatti, il semplice confronto dei dati dimensionali (cfr. TAV. 8) rende discutibile la scelta progettuale di ridurre drasticamente a soli mq. 8.866,90 (mappali 356/parte, 105/parte) l'area di mq. 18.750 destinata a VS con principale funzione di area sportiva e per la realizzazione di spazi utilizzabili come sedi delle associazioni del territorio.

Tale riduzione è stata ottenuta sottraendo da quella estensione non soltanto un'area verde, qualificata come verde privato VM, costituita da una striscia di terra lungo il confine nord ed ovest dell'ambito territoriale del Piano (mappali 105/parte, 104/parte, 112/parte, 335/parte) integrata da un'area (mappale 112/parte) inserita tra i lotti 2 e 3, ma anche la superficie di mq. 7.688,42 destinata alla realizzazione di opere di urbanizzazione costituite da strade (mq. 5.695,16), parcheggi (mq. 1.318,07) e verde pubblico attrezzato (mq. 675,20).

Le sottrazioni proposte, benché ammesse dalle NTO del PI, sono connesse a scelte progettuali discrezionali e modificabili: possono e devono,

quindi, essere ridotte perché in contrasto con l'interesse pubblico finalizzato a far acquisire al Comune la grande area sportiva in corrispondenza della porzione est dell'ambito territoriale del PUA destinato ad accogliere, oltre alle due palestre previste dal progetto, anche la grande palestra polifunzionale con campo di pallavolo/basket e le sedi per le associazioni locali.

Inoltre:

- può ritenersi inopportuna ed inutile la collocazione di un'area di verde pubblico attrezzato di soli mq. 675,20 (mappali 112/parte, 104/parte), distaccata dalla vicina area sportiva di maggiori dimensioni;
- appare ugualmente inopportuna ed inutile l'individuazione di un'area di mitigazione (mappale 112/parte) tra due lotti edificabili;
- va ritenuta illegittima e, dunque, non realizzabile né detraibile, perché in contrasto con gli articoli 57, 58, 59, 60 e 61 delle NTO del PI, la superficie progettata come "strada cortile" (mappale 104/parte) per la realizzazione di strade, parcheggi e percorsi pavimentati, fra i lotti 12 e 13 a sud e i lotti 5, 7, 9 e 11 a nord.

Un'ulteriore scelta progettuale non condivisibile, perché eccessivamente riduttiva dell'area sportiva destinata in cessione al Comune, è costituita dalla previsione della realizzazione nella sua porzione sud (mappale 105/parte) di un bacino di laminazione di consistenti dimensioni: anche tale realizzazione ridurrebbe in misura significativa la concreta utilizzabilità dell'area pubblica.

Per connessione di argomento vanno subito chiarite le ragioni di inammissibilità della realizzazione della strada-cortile e delle relative infrastrutture di viabilità tra i due gruppi contrapposti di lotti edificabili.

L'area impegnata corrisponde ad un esistente filare alberato costituito anche da essenze di alto fusto che l'art. 58, comma 7, lett. e) delle NTO del PI classifica come elemento appartenente al reticolo di siepi e alberate costituenti la rete ecologica minuta all'interno dell'ambito della pianura valliva identificata come Unità di paesaggio n. 5 dall'art. 57 delle medesime NTO.

Il comma 40 di detto articolo contiene la direttiva del mantenimento dei "filari alberati ancora presenti, soprattutto gelsi messi a dimora lungo le canalette interrate".

L'appartenenza dei filari alberati alla rete ecologica rilevata dal PI comporta, in base all'art. 58, comma 1, l'obbligo di perseguire "l'obiettivo fondamentale di conservare, migliorare e rispettare ecosistemi chiave, habitat e specie nonché caratteristiche ambientali attraverso una pianificazione e gestione efficace che preveda un approccio integrato tra conservazione della diversità biologica e del paesaggio..".

Della rete ecologica minore si occupa pure l'art. 60 delle NTO del PI, prevedendo la salvaguardia e la valorizzazione delle fasce a vegetazione naturale (commi 13, 14, 15 e 16) nonché adeguati "intervalli del costruito da mantenere" per garantire la biopermeabilità, evitando fenomeni di linearizzazione urbana e prevedendo intervalli di riambientazione (comma 17).

Il progetto prevede altresì l'integrale destinazione all'edificazione dell'area compresa tra il descritto filare alberato e il confine sud dell'ambito del PUA che il PI classifica come ambito delle risorgive, disciplinato dall'art. 65 delle sue NTO: la cartografia del PI ricomprende in tale ambito anche il filare di alberi esistente.

L'art. 65 descrive tale zona come "Area di restauro ambientale" all'interno della quale "fanno parte della rete ecologica anche gli elementi puntiformi o a prevalente sviluppo lineare quali siepi, filari, zone boscate, vegetazione arboreo-arbustiva perifluviale che, nel loro insieme, determinano "sistemi a naturalità diffusa" di notevole rilevanza ecologica nel sistema ambientale di area vasta. Sono aree che presentano elementi di fragilità e degrado ambientale di cui prevedere il recupero mediante una progettazione unitaria" (comma 2).

Il comma 4 del medesimo art. 65 dispone che in tali ambiti siano promosse:

- la formazione di ambienti umidi;
- la formazione o lo sviluppo di formazioni boschive;
- la tutela della morfologia consolidata;
- gli interventi di ampliamento delle fasce di vegetazione.

Il successivo comma 5, lungo le emergenze naturali lineari (siepi e filari di alberi) impone una fascia di tutela di venti metri, con divieto di edificazione, nonché di eseguire movimenti di terra che alterino i caratteri

morfologici esistenti, e con obbligo di conservazione dell'invasenza delle piante ad alto fusto (comma 6).

Al contrario, il progetto di PUA prevede la totale alterazione dell'ambito con eliminazione della vegetazione, la modificazione della morfologia esistente e la sua completa edificazione in ritenuta violazione del citato art. 65.

La complessa e articolata disciplina di tutela ambientale-ecologica contenuta negli art. 57, 58 e 65 delle NTO del PI suggerisce la conferma della fragilità dell'area che vi è sottoposta e l'esigenza di un intervento conservativo che non può essere ritenuto equivalente a quello sostitutivo previsto dal progetto di PUA mediante completa eliminazione degli elementi arborei esistenti e loro sostituzione con strada, parcheggi e aiuole di verde

Né può essere condivisa la scelta di ricomprendere tra le strutture immobiliari da edificare in sostituzione della corrispondenza del contributo di solidarietà, la costruzione destinata a bar-ristorante, destinazione non prevista tra quelle previste nella zona sportiva dal Repertorio normativo e dall'accordo di pianificazione.

Relativamente allo schema di convenzione urbanistica non si ritiene di concordare sul contenuto dei seguenti articoli per le ragioni a margine di essi indicate:

-Art. 12, comma 1,: il rilascio dei permessi di costruire può avvenire non dopo la sottoscrizione della convenzione urbanistica, bensì esclusivamente dopo che sia stato rilasciato il permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione in quanto soltanto l'approvazione del progetto delle infrastrutture consente un'adeguata e concreta valutazione dei progetti edilizi;

Art. 12, comma 4: il rilascio dei certificati di agibilità, ad ulteriore garanzia del completamento delle opere sostitutive del contributo di sostenibilità, può essere previsto in corrispondenza progressiva dell'avvenuta esecuzione di tali opere ma soltanto come requisito ulteriore all'avvenuto completamento delle opere di urbanizzazione;

Art. 17, comma 1,: va eliminata la previsione della realizzazione della "sala di ristorazione" con accessori, plateatico e servizi da sostituirsi con la previsione dell'edificazione di una sala da destinare a sede delle associazioni locali con servizi;

Art. 17, comma 27,: in connessione con la modifica dell'art. 12, comma 4, va, anzitutto, confermato che il rilascio dei certificati di agibilità percentualmente rapportato alla quantità di opere compensative eseguite, deve, comunque, sempre presupporre anche il completamento delle opere di urbanizzazione; in secondo luogo, il rilascio di detti certificati va connesso alla concreta esecuzione delle opere compensative e non, come previsto nel comma, alla sola approvazione del progetto che le riguarda, con la conseguenza che il previsto 12%, corrispondente al costo della progettazione, deve essere accorpato al primo stralcio di opere (55%).

Per quanto esposto, ritengo che la Giunta comunale possa discostarsi dal parere favorevole espresso dalla conferenza di servizi e restituire il progetto di PUA in vista di una più adeguata elaborazione, per le ragioni di seguito riassunte:

- eccessiva riduzione della superficie destinata alla realizzazione della zona sportiva;
- previsione nell'ambito di quest'ultima di un edificio destinato a bar-ristorante, non previsto dal Repertorio normativo e dall'accordo di pianificazione;
- eliminazione del canale irriguo con la relativa vegetazione individuata dal PI come elemento del paesaggio storico e della rete ecologica secondaria;
- totale alterazione della porzione di area coincidente con l'ambito delle risorgive;
- necessità di modifica di alcune norme dello schema di convenzione riguardanti il collegamento tra opere di urbanizzazione, permessi di costruire e certificati di agibilità.

Resto a disposizione per ogni ulteriore chiarimento ed invio i più cordiali saluti.

Avv. Stefano Baciga

COMUNE DI VERONA/LA FOSSETTA SRL

Da : Segreteria - Studio Legale Baciga
<segreteria1@studiobaciga.it>

ven, 31 lug 2015, 16:19

1 allegato

Oggetto : COMUNE DI VERONA/LA FOSSETTA SRL

A : gianarnaldo caleffi
<gianarnaldo.caleffi@giunta.comune.verona.it>

Segue allegato

Segreteria
Studio Legale Baciga
045/8009572 - 045/591769
segreteria1@studiobaciga.it

AVVERTENZE AI SENSI DEL DECRETO LGS. 196/2003 SULLA PRIVACY.

Le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica e/o nel/i file/s allegato/i, sono da considerarsi strettamente riservate. Il loro utilizzo è consentito esclusivamente al destinatario del messaggio, per le finalità indicate nel messaggio stesso. Qualora ricevete questo messaggio senza esserne il destinatario, Vi preghiamo cortesemente di darcene notizia via e-mail e procedere alla distruzione del messaggio stesso, cancellandolo dal Vostro sistema, costituisce comportamento contrario ai principi dettati dal Decreto Lgs. 196/2003 il trattenere il messaggio stesso, divulgarlo anche in parte, distribuirlo ad altri soggetti.



20150731161312.pdf

420 KB

COMUNE DI VERONA

PROTOCOLLO GENERALE - U.O. 543

03 AGO 2015

N. 227 267

ANNO TITOLO CLASSE FASCICOLO

06.02