

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 288

Seduta del giorno 21 Settembre 2015

PRESENTI

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

ASSENTI

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

PRESIEDE
CALEFFI ARCH. GIAN ARNALDO

RELATORE
CALEFFI ARCH. GIANARNALDO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "GREEN RESIDENCE" - SCHEDA NORMA N. 181" IN LOCALITA' SAN MASSIMO, VIA LUGAGNANO, ATO 3, CIRCOSCRIZIONE 3^ - SCHEDA NORMA N. 181. RICHIEDENTE: ROCCA LUIGIA E ROCCA BEATRICE ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 L.R. N. 11/2004.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di PAT, approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007 e di Piano degli Interventi (P.I.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011;
- in data 28/04/2015 P.G. 123448 l'arch. Marco Grezzani, giusta procura atto notaio Andrea Giarda, ha presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'ambito di trasformazione oggetto di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, sottoscritto in forma pubblica in data 22/03/2013 con atto notaio Vincenzo Quaratino, rep. n. 138098 racc. n. 35539, registrato a Verona il 04/04/2013 al n 6179-1T e trascritto il 09/04/2013 al n. 8219 RP - 12453 RG;
- ai sensi dell'art. 4 delle N.T.O. del P.I., come risulta dal Parere Tecnico Istruttorio, il PUA propone una variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal P.I. e dalla scheda norma, nella misura massima del 10% della misura lineare dello stesso (per comprendere la parte di sedime di via Lugagnano interessata nel progetto dalla previsione di marciapiede) ferma restando la capacità insediativa del Piano;
- l'intervento, localizzato nel quartiere San Massimo (ATO 3 – Circoscrizione 3^A), prevede la realizzazione di 4 lotti con destinazione residenziale, secondo tipologie mono-bi o plurifamiliare di massimo 2 piani fuori terra, per una SUL complessiva pari a 1.650 mq.. L'accesso ai lotti è garantito da una strada cortile localizzata al centro dell'ambito con andamento est-ovest. La nuova strada di lottizzazione sarà realizzata a senso unico con accesso ad est da via Lugagnano e uscita lungo il confine ovest dell'ambito, sempre su via Lugagnano. È prevista la realizzazione di un nuovo marciapiede lungo via Lugagnano prospiciente l'ambito; mentre lungo il confine est sarà realizzato un percorso ciclopedonale per il collegamento con l'ambito del PEEP. A nord ovest, in aderenza con l'area prevista a servizi della scheda norma n. 229, viene localizzato un parcheggio pubblico, parte del più ampio parcheggio che sarà realizzato quale opera di urbanizzazione con il PUA della scheda norma n. 229. Il progetto prevede aree da destinare a verde di mitigazione ambientale all'interno dei lotti;
- l'intervento così come proposto soddisfa le prescrizioni e direttive contenute nella scheda norma n. 181;
- ai sensi dell'art. 20, comma 1 della L.R. n. 11/2004 il PUA, corredato degli elaborati previsti, deve essere adottato dalla Giunta entro il termine di settantacinque giorni o restituito qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- in data 30/04/2015 P.G. 127035 è stato comunicato l'avvio del procedimento amministrativo a sensi dell'art. 7 della Legge n.241/1990;
- il PUA è stato esaminato in conferenza di servizi il 09/06/2015 dove è stato acquisito il parere favorevole con prescrizioni dei convenuti;
- in data 16/06/2015 P.G. 174229, in esito alla conferenza dei servizi, sono state comunicate alla Ditta le necessarie modifiche ed integrazioni da apportare agli elaborati di PUA;
- in data 31/07/2015 P.G. 225471 è pervenuto il parere favorevole della Circoscrizione 3^A;
- in data 03/08/2015 P.G. 226588 e in data 28/08/2015 P.G.248954 il progettista ha depositato la documentazione in adeguamento a quanto richiesto dall'Ufficio con nota del 16/06/2015 P.G. 174229 e nota del 11/08/2015 P.G. 234685;
- in seguito alle integrazioni sopracitate, su richiesta dell'Ufficio, è pervenuto parere della Direzione Strade, nel quale si evidenzia la non necessità che la Ditta produca garanzia fidejussoria a copertura del rischio di danneggiamento della strada cortile, visto

l'adeguamento del progetto alle caratteristiche tecniche richieste in sede di conferenza di Servizi;

- tale precisazione comporta l'adeguamento della TAV 11 "Norme Tecniche di Attuazione" come riportato nel deliberato;
- il termine di scadenza dei settantacinque giorni per la restituzione o l'adozione della Giunta Comunale è previsto per il giorno **23/09/2015**;

Rilevato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dalla competente Direzione Pianificazione Territoriale il PUA denominato "GREEN RESIDENCE", risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- il Soggetto proponente il PUA a seguito di prescrizione della Direzione Ambiente con integrazione del 03/08/2015 P.G. 226588 ha presentato, a firma di tecnico abilitato, screening VINCA/dichiarazione di non assoggettabilità a VINCA ai sensi dell'allegato E alla DGR 2299/2014;
- 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.L.vo 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;

Considerato che l'accordo di pianificazione per l'attuazione del PUA in oggetto prevedeva il versamento di un contributo di sostenibilità per un importo pari a euro 132.000,00; sono state versate le prime 2 rate e ad oggi la ditta proponente risulta in regola con il pagamento delle rate del contributo di sostenibilità dovuto;

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

Visti:

- il Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A;
- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
- la Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 96/1978 e s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale;

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

- che in data 16/09/2015 il Dirigente della Direzione Pianificazione Territoriale e il Dirigente dell'Unità Organizzativa Amministrativo Urbanistica e PEEP, proponenti il provvedimento, hanno espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto”.

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

f.to arch. Mauro Grison

IL DIRIGENTE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA
AMMINISTRATIVO URBANISTICA PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 21/09/2015 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267, del 18.08.2000, si attesta la regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto”.

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

f.to dott. Marco Borghesi

Tutto ciò premesso;

Udito il relatore, Assessore all'Urbanistica e ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

A voti unanimi;

D E L I B E R A

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di approvare la delimitazione dell'ambito d'intervento, come risulta nel parere tecnico istruttorio all sub A, per le ragioni esplicitate in premessa;
- 3) di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 L.R. n. 11/2004, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, all. sub A, il Piano Urbanistico Attuativo denominato “GREEN RESIDENCE”, di un'area sita in località San Massimo, Via Lugagnano, costituito dai seguenti elaborati allegati:

1	TAV 1	ESTRATTI P.I. – AMBITO DI INTERVENTO	03/08/2015 P.G. 226588
2	TAV 2	VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	28/04/2015 P.G. 123448
3	TAV 3	PLANIMETRIA CATASTALE	28/04/2015 P.G. 123448
4	TAV 4 a	CARTOGRAFIA DELLO STATO DI FATTO	03/08/2015 P.G. 226588
5	TAV 4 b	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	28/04/2015 P.G. 123448
6	TAV 5	INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI	28/04/2015 P.G. 123448
7	TAV 6 a	RELAZIONE GEOLOGICA MODELLAZIONE GEOTECNICA E CARATTERIZZAZIONE SISMICA DEL SOTTOSUOLO	03/08/2015 P.G. 226588

8	TAV 6 b	RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA	03/08/2015 P.G. 226588
9	TAV 7	PLANIMETRIA E SEZIONI DI PROGETTO	28/08/2015 P.G. 248954
10	TAV 8 a	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE A STANDARDS, DA CEDERE E DA VINCOLARE A VM	28/04/2015 P.G. 123448
11	TAV 8 b	INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI PERMEABILI E IMPERMEABILI. SEGNALETICA STRADALE ORIZZONTALE E VERTICALE DI PROGETTO	03/08/2015 P.G. 226588
12	TAV 9 a	RETE ACQUEDOTTO	03/08/2015 P.G. 226588
13	TAV 9 b	RETE ACQUE NERE	03/08/2015 P.G. 226588
14	TAV 9 c	RETE ACQUE METEORICHE	03/08/2015 P.G. 226588
15	TAV 9 d	RETE GAS	03/08/2015 P.G. 226588
16	TAV 9 e	RETE ENERGIA ELETTRICA	03/08/2015 P.G. 226588
17	TAV 9 f	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	03/08/2015 P.G. 226588
18	TAV 9 g	RETE TELECOM	03/08/2015 P.G. 226588
19	Tav 9 h	RETE TELECOMUNICAZIONI	03/08/2015 P.G. 226588
20	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	28/08/2015 P.G. 248954
21	TAV 11	NORME DI ATTUAZIONE	28/08/2015 P.G. 248954
22	TAV 12 a	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	03/08/2015 P.G. 226588
23	TAV 12 b	ESSENZE ARBOREE ED ARBUSTIVE DETTAGLI DI RECINZIONE	03/08/2015 P.G. 226588
24	TAV 12 c	DISEGNO DELLA PAVIMENTAZIONE SU STRADA A CORTE – IMPIANTO DI IRRIGAZIONE	03/08/2015 P.G. 226588
25	TAV 12 d	DETTAGLI TIPO PER STRADA A CORTE	03/08/2015 P.G. 226588
26	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	28/08/2015 P.G. 248954
27	TAV 14 A	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	03/08/2015 P.G. 226588
28	TAV 14 B	DISEGNI ALLEGATI C.M.E.	03/08/2015 P.G. 226588
29	TAV 15 B	RELAZIONE TECNICA DEL PROGETTO DENOMINATO “GREEN RESIDENCE” AI SENSI DELL'ALLEGATO E ALLA DGR 2299/2014	03/08/2015 P.G. 226588
30	TAV 16	VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO	03/08/2015 P.G. 226588

Con la seguente prescrizione:

stralciare l'ultimo capoverso del paragrafo *Caratteristiche delle opere di urbanizzazione* delle NTA (TAV11), che così riporta: “sarà comunque prodotta una *fidejussione secondo le modalità e la consistenza che verranno concordate*”;

- 4) di stabilire che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3 - lett. b del D.P.R. n. 380/2001, rispondenti ai criteri di cui all'art. 15 del Regolamento Edilizio e pertanto il PUA non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;
- 5) che, ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. n. 11/2004, il Piano è depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e del deposito è data notizia

mediante affissione di manifesti. Nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizione mentre chiunque può presentare osservazioni;

- 6) di comunicare il presente provvedimento alla ditta richiedente la quale dovrà provvedere direttamente alla verifica circa la attivazione o meno delle procedure di valutazione ambientale così come indicato nel parere n. 73 del 02.07.2013 della Commissione Regionale VAS approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 in data 03.10.2013. Tale verifica è condizione per l'approvazione del piano;
- 7) di dichiarare, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

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

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

L'ASSESSORE DELEGATO
CALEFFI ARCH. GIAN ARNALDO

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

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

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 gg. da oggi 29 SET. 2015 al n. 8887

Ai sensi dell'art. 39 del d.lgs. 33/2013, si attesta che il relativo schema è stato pubblicato nella sezione "pianificazione e governo del territorio" del sito web del comune in data 17 SET. 2015

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta

PUA N. 719_181

Accordi art. 6 – Sezione 1, Progr.39

Istanza del 28 aprile 2015 P.G. n. 123448

Verona 11 settembre 2015

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

ISTANZA DI PUA : presentata in data 28/04/2015 PG 123448

DENOMINAZIONE PUA : “Green Residence“

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE del 22/03/2013 atto notaio Vincenzo Quaratino , Rep n. 138098 Racc. 35539 Registrato a Verona il 04/04/2013 al n 6179-1T Trascritto a Verona il RG 12453 R.P. 8219 in data 09/04/2013

PROPONENTE : Rocca Luigia e Rocca Beatrice

PROCURATORE : ARCH. MARCO GREZZANI (Atto notaio Dott. Andrea Giarda)

LOCALITA' : San Massimo – via Lugagnano

ATO : 3

CIRCOSCRIZIONE : 3^a

AVVIO DEL PROCEDIMENTO in data 30/04/2015 p.g. n.12735

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO : arch. Chiara Tassello

TECNICI ISTRUTTORI : arch. Cristina Simone

SOSPENSIONE : 16/06/2015

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

PROGETTISTI : Arch. Francesco Berton

REFERENTE : Arch. Francesco Berton

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

PREMESSE

In data 29/09/2014 P.G. 261610 è stato presentato, ai sensi dell'art. 14 del Regolamento Edilizio Comunale, un progetto preliminare di PUA. L'ufficio così riscontrava alla richiesta di parere:

“In merito alla Vostra richiesta di parere preventivo sul progetto preliminare di PUA di cui all'oggetto, si ritiene, per quanto riguarda il disegno urbano proposto, che debbano essere rispettate tutte le indicazioni della scheda norma n. 181 accettata pattizamente con la sottoscrizione dell'accordo di pianificazione, stipulato in data 22 marzo 2013 notaio Vincenzo Quaratino.

Fatta salva la valutazione di competenza del Coordinamento Traffico per gli aspetti viabilistici, si valuta positivamente la scelta di localizzare la strada di accesso alla lottizzazione ad est dell'ambito, coerentemente con lo schema planimetrico della scheda norma; tuttavia, in sede di PUA, andrà motivata, con riferimento alla prescrizione n. 3 della scheda norma che cita: il PUA dovrà sviluppare un progetto della viabilità che si rapporti alle scelte viabilistiche del PEEP adiacente, la scelta di non raccordare la strada carraia di



lottizzazione con l'area a parcheggio del PEEP, a causa della presenza del muro in sasso che delimitava il brolo di una antica corte, oggi riconosciuta tessuto testimoniale (Tca3), del quale la Regione Veneto ha prescritto, in sede di approvazione del PEEP n° 65 denominato San Massimo, la conservazione (vedi parere della Commissione tecnica regionale, allegato alla DGR n. 41 del 16/01/2004). Tale muro è presente a nord dell'ambito, in allineamento al perimetro est dello stesso.

Si ritiene comunque vada assolta la prescrizione dettata dalla scheda norma, fatte salve diverse indicazioni che possono emergere nel corso del procedimento di approvazione del PUA.

Si reputa positivamente la scelta di prevedere una viabilità carraia e ciclopedonale con andamento est-ovest al centro della lottizzazione, che soddisfa la direttiva n. 1 della scheda norma che cita: il progetto dovrà prevedere un collegamento pedonale di raccordo alla scheda n° 229; tale strada, che nella proposta si qualifica come strada cortile, favorirà il raccordo con le future opere di urbanizzazione della scheda norma n° 229; a tal fine si invita a prevedere lo spazio a parcheggio pubblico ad ovest dell'ambito, in adiacenza all'ambito VS della scheda confinante: tale scelta consentirà la realizzazione di un unico spazio a parcheggio comune ai due ambiti, di ampiezza ragguardevole.

Pur rilevando che la strada di lottizzazione del PUA consenta sia l'entrata che l'uscita su via Lugagnano, dovrà essere contemplato anche il collegamento con la viabilità dell'ambito della scheda norma n. 229, che mette in collegamento Via Lugagnano con via Ca' del Bisso. Sulla strada a corte, in prossimità dell'area a parcheggio da localizzare a nord-ovest, si ritiene necessario prevedere la realizzazione di un'adeguato spazio per l'inversione di marcia dei veicoli (almeno fino alla definizione del PUA relativo alla scheda norma n° 229).

Si invita altresì a dimensionare la strada di lottizzazione, i marciapiedi nonché il perorso ciclopedonale, secondo quanto riportato nelle indicazioni Tecniche del Coordinamento strade e nel regolamento viario del Comune di Verona Piano Generale Traffico Urbano (PGTU).

Si precisa che il progetto dovrà prevedere la realizzazione di nuovi marciapiedi lungo via Lugagnano (a sud dell'ambito) in continuità con quelli esistenti ad est dell'ambito, almeno fino al confine di proprietà.

Per quanto concerne i dati stereometrici di progetto, gli stessi sono da rivedere in seguito all'adeguamento della proposta progettuale al presente parere e saranno verificati insede di PUA. "

In data 03/03/2015 pg 65678 è stata presentata istanza di approvazione del PUA. La verifica preliminare ha evidenziato l'assenza di un elaborato necessario (TAV.6 Analisi geologica e idrogeologica studio di compatibilità idraulica), come da art. 19 della L.R.11/2004 e da art. 12 del Regolamento edilizio del Comune di Verona e si è reso pertanto necessario interrompere il procedimento con comunicazione inviata in data 12/03/2015 P.G. 76344.

In data 28/04/2015 P.G. 123448 è stata presentata istanza completa degli elaborati necessari e ha preso avvio il procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 .

Alla luce di quanto emerso in Conferenza di Servizi, tenutasi in data 09/06/2015, con nota P.G. 174229 del 16/06/2015 è stata comunicata la sospensione del procedimento con richiesta di modifiche e di integrazioni agli elaborati del PUA.

La documentazione integrativa, depositata dalla Ditta in data 03/08/2015 P.G.226588, è risultata carente rispetto ad alcune richieste formulate con la nota suddetta; in data 11/08/2015 P.G. 234685 è stata quindi inviata alla Ditta un'altra comunicazione con richiesta di ottemperare a tutti gli elementi carenti segnalati, precisando che i termini per la conclusione del procedimento sarebbero ricominciati a decorrere dalla data di presentazione della documentazione completa richiesta.

Successivamente in data 28/08/2015 P.G. 248954 sono pervenuti gli elaborati adeguati alle prescrizioni emerse in Conferenza di Servizi. Da tale data è ripreso quindi il procedimento amministrativo precedentemente sospeso.



VERIFICA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo comprensivo del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, da sottoporre all'esame della Giunta, risulta composto dai seguenti elaborati:

1	TAV 1	ESTRATTI P.I. – AMBITO DI INTERVENTO	03/08/2015 P.G. 226588
2	TAV 2	VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	28/04/2015 P.G. 123448
3	TAV 3	PLANIMETRIA CATASTALE	28/04/2015 P.G. 123448
4	TAV 4 a	CARTOGRAFIA DELLO STATO DI FATTO	03/08/2015 P.G. 226588
5	TAV 4 b	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	28/04/2015 P.G. 123448
6	TAV 5	INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI	28/04/2015 P.G. 123448
7	TAV 6 a	RELAZIONE GEOLOGICA MODELLAZIONE GEOTECNICA E CARATTERIZZAZIONE SISMICA DEL SOTTOSUOLO	03/08/2015 P.G. 226588
8	TAV 6 b	RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA	03/08/2015 P.G. 226588
9	TAV 7	PLANIMETRIA E SEZIONI DI PROGETTO	28/08/2015 P.G. 248954
10	TAV 8 a	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE A STANDARDS, DA CEDERE E DA VINCOLARE A VM	28/04/2015 P.G. 123448
11	TAV 8 b	INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI PERMEABILI E IMPERMEABILI. SEGNALETICA STRADALE ORIZZONTALE E VERTICALE DI PROGETTO	03/08/2015 P.G. 226588
12	TAV 9 a	RETE ACQUEDOTTO	03/08/2015 P.G. 226588
13	TAV 9 b	RETE ACQUE NERE	03/08/2015 P.G. 226588
14	TAV 9 c	RETE ACQUE METEORICHE	03/08/2015 P.G. 226588
15	TAV 9 d	RETE GAS	03/08/2015 P.G. 226588
16	TAV 9 e	RETE ENERGIA ELETTRICA	03/08/2015 P.G. 226588
17	TAV 9 f	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	03/08/2015 P.G. 226588
18	TAV 9 g	RETE TELECOM	03/08/2015 P.G. 226588
19	Tav 9 h	RETE TELECOMUNICAZIONI	03/08/2015 P.G. 226588
20	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	28/08/2015 P.G. 248954
21	TAV 11	NORME DI ATTUAZIONE	28/08/2015 P.G. 248954
22	TAV 12 a	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	03/08/2015 P.G. 226588
23	TAV 12 b	ESSENZE ARBOREE ED ARBUSTIVE DETTAGLI DI RECINZIONE	03/08/2015 P.G. 226588
24	TAV 12 c	DISEGNO DELLA PAVIMENTAZIONE SU STRADA A CORTE – IMPIANTO DI IRRIGAZIONE	03/08/2015 P.G. 226588
25	TAV 12 d	DETTAGLI TIPO PER STRADA A CORTE	03/08/2015 P.G. 226588
26	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	28/08/2015 P.G. 248954
27	TAV 14 A	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	03/08/2015 P.G. 226588
28	TAV 14 B	DISEGNI ALLEGATI C.M.E.	03/08/2015 P.G. 226588
29	TAV 15 B	RELAZIONE TECNICA DEL PROGETTO DENOMINATO "GREEN RESIDENCE" AI SENSI DELL'ALLEGATO E ALLA DGR 2299/2014	03/08/2015 P.G. 226588
30	TAV 16	VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO	03/08/2015 P.G. 226588



In merito a tali elaborati si rileva che:

AMBITO DI INTERVENTO

Ai sensi dell'art. 4 delle NTO del PI, il PUA propone una variazione del perimetro dell'ambito di intervento, nella misura massima del 10% della misura lineare dello stesso, per comprendere la parte del sedime di via Lugagnano (mq 40) interessata nel progetto dalla previsione del marciapiede.

Come riportato nella TAV 3 :

- perimetro ambito scheda norma ml 293,90
- perimetro ambito PUA di progetto **296,10 ml = 0,749% < 10% (323,29 ml)**

Gli identificativi catastali del nuovo ambito oggetto della presente istanza sono i seguenti :

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale mq
1	Rocca Luigia e Rocca Beatrice	239	562	3.915,00
2	Rocca Luigia e Rocca Beatrice	239	111	650,00
3	Rocca Luigia e Rocca Beatrice	239	112	880,00
4	Comune di Verona	239	porzione stradale 1	38,00
5	Comune di Verona	239	porzione stradale 2	2,00
TOTALE AMBITO				5.485,00 mq

L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha quindi una **ST complessiva pari a mq 5.485.**

LETTURA DEL PI

In riferimento al PI vigente per l'ambito di interesse si rilevano le seguenti indicazioni normative:

TAVOLA 1 – Vincoli

Art.31 – Vincolo sismico classe 3;

Art. 39 – Area di ricarica degli acquiferi;

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

TAVOLA 2 – Il Paesaggio

Art. 57- Unità 2 - Ambito Planiziale dell'Acquifero Indifferenziato

TAVOLA 3 – Rete ecologica

Art. 62 – Area di connessione naturalistica – ambito di ammortizzazione della frangia urbana

TAVOLA 5.- Disciplina operativa

Scheda norma n 181 secondo bando ATO 3, Repertorio normativo sez.1 – accordi art. 6

I contenuti essenziali della scheda norma n 181 B2 e del repertorio normativo sono:

ST	mq	5.445
SUL – USO Residenziale	mq	1.650
numero massimo di piani		2
VS		min 50%
Spf		min 30%
SpT		min30%
Da		3alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando,



		qualora esistenti i filari sui bordi dei lotti
Dar		3 arbusti/100mq
Prescrizioni		Il progetto dovrà sviluppare un progetto della viabilità che si rapporti alle scelte viabilistiche del PEEP adiacente

VINCA E VAS

In adeguamento a quanto richiesto nel parere della Direzione Ambiente, la TAV 15 A contiene la dichiarazione del professionista della non necessità di avviare la procedura di valutazione di incidenza ambientale ai sensi della DGR n. 2299/2014 allegato E.

In merito all'elaborato depositato in data 03/08/2015 e denominato " RAPPORTO AMBIENTALE PRELIMINARE PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA VAS" necessario per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, si precisa che lo stesso non fa parte degli elaborati da sottoporre all'adozione da parte della Giunta Comunale e che dovrà essere presentato presso l'ente competente; la verifica prenderà avvio nel momento successivo all'adozione del PUA e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS.

Infatti 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", per il PUA in esame va redatto il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS. La verifica prenderà avvio nel momento successivo all'adozione del PUA e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS.

ASPETTI ESSENZIALI DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

Rispetto alla prescrizione della scheda norma, che cita: "*Il progetto dovrà sviluppare un progetto della viabilità che si rapporti alle scelte viabilistiche del PEEP adiacente*" all'accordo è allegato uno schema grafico che individua 2 lotti serviti da una strada carraia posta ad est dell'ambito. L'**art.3.2** dell'accordo riporta "*si dà atto che in sede di PUA tale prescrizione potrà essere recepita come riportato in maniera indicativa e non vincolante nell'allegato allo schema di accordo approvato dalla Giunta Comunale*".

L'indicazione fornita dallo schema grafico si è rivelata in sede istruttoria inattuabile per quanto concerne la previsione di una strada carraia ad est dell'ambito in considerazione dell'impossibilità fisica di raccordare la viabilità carraia con il parcheggio adiacente al PEEP sito a nord, come già evidenziato nel parere al progetto preliminare riportato nelle premesse.

Tuttavia la prescrizione della scheda norma è stata recepita attraverso una diversa scelta infrastrutturale del seguito descritta.

DESCRIZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

Il PUA prevede la realizzazione di 4 lotti con destinazione residenziale, secondo tipologie mono-bi o plurifamiliare di massimo 2 piani fuori terra, per una SUL pari a quella assegnata dalla scheda norma: 1.650 mq.

L'accesso ai lotti è garantito da una strada cortile localizzata al centro dell'ambito con andamento est-ovest. La nuova strada di lottizzazione sarà realizzata a senso unico con accesso ad est da via Lugagnano e uscita lungo il confine ovest dell'ambito, sempre su via Lugagnano.

È prevista la realizzazione di un nuovo marciapiede lungo via Lugagnano prospiciente l'ambito, che si raccorda all'esistente e che si immette nella strada cortile; lungo il confine est viene realizzato un percorso

ciclopeditone per il collegamento con l'ambito del PEEP, assolvendo così alla prescrizione della scheda norma sopra ricordata.

Al fine di consentire il predetto collegamento è prevista la realizzazione di una breccia sul tratto di muro in sasso esistente in prossimità della cabina AGSM, che ha dato parere favorevole alla soluzione.

A nord ovest, in aderenza con l'area prevista a servizi della scheda norma n. 229, viene localizzato un parcheggio pubblico, parte del più ampio parcheggio che sarà realizzato quale opera di urbanizzazione con il PUA della scheda norma n. 229.

Il progetto prevede aree da destinare a verde di mitigazione ambientale all'interno dei lotti. Il verde di mitigazione veniva già previsto nello schema grafico della scheda norma.

L'area risulta per lo più pianeggiante; in adeguamento a quanto emerso in Conferenza di Servizi la Tav. 7 depositata in data 28/08/2015 P.G. 248954 prevede il raccordo delle quote di progetto a confine delle proprietà di terzi adiacenti all'ambito del PUA.

COERENZA CON LE PRESCRIZIONI E/O LO SCHEMA PROGETTUALE DELLA SCHEDA NORMA.

Il disegno urbano proposto risulta coerente con quanto è previsto nella scheda norma in quanto si raccorda con la viabilità del PEEP attraverso la realizzazione di un collegamento ciclopeditone lungo il confine est dell'ambito; è coerente altresì con la prescrizione indiretta dettata dalla scheda norma n. 229, il cui ambito confina con quello della scheda n. 181, che cita: *"il progetto dovrà prevedere un collegamento pedonale di raccordo con la scheda n. 181"*. tale raccordo si qualifica nella strada cortile che immette nel parcheggio comune alle due lottizzazioni future.

VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie catastale pari a 5.485 mq.

La SUL, con destinazione d'uso residenziale U1, nel progetto di PUA è così suddivisa :

LOTTE / U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
1	925 mq	250 mq	300 mq
2	925 mq	280 mq	250 mq
3	1.160 mq	255 mq	850 mq
4	707 mq	215 mq	250 mq
	TOTALE mq 3.717	TOTALE mq 1.000	TOTALE mq 1.650

Le aree pubbliche previste sono :

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	983 mq
AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	374 mq
PERCORSO CICLOPEDONALE	411 mq
TOTALE	1.768 mq

SF + Superfici per aree pubbliche = superficie AMBITO PUA.

3.717 mq + 1.768 mq = 5.485 mq

La superficie complessiva prevista in cessione, al netto della porzione di strada ricompresa in ambito (40mq) e rappresentata nella TAV. 8a risulta pari a mq 1.728. (1.768-40 = 1.728 mq)

VERIFICA STANDARD URBANISTICO

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



Comune di Verona

Pianificazione Territoriale

numero di abitanti teorici = $SUL/66,7 = 1.650/66,7 = 24,73$ abitanti teorici;

*$25 * 30mq/ab = 750 mq$*

Standard complessivo da rispettare è 750 mq

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a **165 mq** ($SUL*1/10$)

Il PUA prevede:

AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	374 mq
PERCORSO CICLOPEDONALE	411 mq
TOTALE	785 mq

Nella planimetria della tavola 8a, vengono evidenziate in rosso le quantità degli standard urbanistici di progetto riferibili al parcheggio, al percorso ciclopeditone previsto a nord est dell'ambito e alla strada cortile centrale per la parte che eccede rispetto alla carreggiata e ai marciapiedi, secondo l'indicazione fornita dall'art. 60 del *Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale*.

Secondo quanto riportato in tabella, in conformità all'art.31 comma g) della L.R. 11/2004 "Dimensionamento aree per servizi" si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA e costituite dal parcheggio e dal percorso ciclopeditone, pari a mq 785, risultano assolvere lo standard complessivo.

La dotazione di aree per parcheggio pubblico previste dal PUA, pari a mq 374, risultano assolvere allo standard richiesto, anche nell'ipotesi di realizzazione di destinazioni accessorie ai sensi dell'art. 159 delle NTO del PI, come riportato e verificato all'art. 4 delle NTA del PUA.

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della ST catastale (ST di proprietà 5.445 mq * 50% = mq 2.722,5) nel PUA è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	*1.768 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	1.000 mq
TOTALE		2.768 mq

* Valore complessivo delle aree comunali in ambito pari a 40 mq

$1.768 - 40 = 1.728 mq$

$1.728 + 1.000 = \mathbf{2.728 mq} > \mathbf{2.722,5 mq}$

Il progetto del PUA assolve alla quota di VS dovuta.

La Superficie Permeabile Territoriale - SPt richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 39) pari al 30% della ST ($ST*30\% = 1.645,5 mq$) è così verificata:

Nelle aree pubbliche o di uso pubblico = mq 405.

Nelle aree private = mq 1.270.

$405 + 1.270 = \mathbf{1.675 mq} > \mathbf{1.645 mq}$

La Superficie Permeabile Fondiaria - SPf richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 39) pari al 30% della SF ($SF*30\% = 1.115,1 mq$) è così verificata:

SPf = 310+320+350+290 = mq.1.270 > 1.115 mq

La Da e la Dar richiesta è pari a Da = n .165 e Dar = n.165
Il PUA prevede :

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	22	0
LOTTO 1	36	42
LOTTO 2	36	41
LOTTO 3	36	41
LOTTO 4	35	41
TOTALE	165	165

CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE RETI DI SOTTOSERVIZI

Lungo via Lugagnano sono presenti le dorsali di connessione delle reti principali quali rete energia elettrica , illuminazione pubblica, Telecom, gas-metano, acqua, fognatura. All'interno dell'area di lottizzazione è altresì presente una linea elettrica aerea di cui si prevede l'interramento(tav. 10).

Le tavole da 9a a 9h individuano le reti dei sottoservizi e i nuovi elaborati, depositati in data 03/08/2015 presentati in adeguamento a quanto emerso in sede di conferenza di servizi, risultano adeguati e visti dagli enti gestori.

Il quadro economico dei lavori per le opere di urbanizzazione (TAV. 14) risulta con importo di € 194.000,00
≥ € 153.450,00 = importo massimo scomputabile (93 €/mq * 1.650 = 153.450,00).

VALUTAZIONI DI CARATTERE GENERALE

Il disegno di piano è funzionale al prossimo intervento previsto in attuazione della scheda norma n 229: i due interventi porteranno alla realizzazione di un unico parcheggio a servizio della zona.

Si valuta altresì positivamente il senso unico di marcia con ingresso e uscita da via Lugagnano e la previsione di una pista ciclopeditone che si raccorda al parcheggio del PEEP adiacente, in considerazione del contesto, dell'ipotetica affluenza e della tipologia insediativa. Per le medesime ragioni si valuta positivamente la scelta di dare alla strada interna la connotazione di strada cortile.

In merito alla strada cortile, visto il parere della Direzione Strade giardini agli atti (P.G. 261994 del 11/09/2015) con il quale si è ritenuto non necessario richiedere apposita polizza fidejussoria a copertura del rischio di danneggiamento, viste le previste caratteristiche tecniche della strada cortile, si propone di stralciare l'ultimo capoverso del paragrafo *Caratteristiche delle opere di urbanizzazione* delle NTA, che così riporta: "sarà comunque prodotta una fidejussione secondo le modalità e la consistenza che verranno concordate".

I dati rilevanti del PUA che si pone in adozione sono :

SCHEMA SINOTTICO DATI RILEVANTI

Localizzazione dell'intervento	Via Lugagnano – San Massimo	
ST	mq	5.485
SUL – USO Residenziale U1	mq	1.650
Abitanti insediabili	n	25



Tipologie costruttive	Unifamiliari, bifamiliari e plurifamiliari	
Città pubblica (Cessione)	mq	1.728 (al netto della porzione di strada compresa in ambito pari a 40 mq)
Tipologie aree per servizi		
Strade/marciapiedi	mq	983
Parcheggi	mq	374
Pista ciclopedonale	mq	411
Preventivo sommario di spesa per OO.UU.	€.	194.000,00

PARERE

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

1	TAV 1	ESTRATTI P.I. – AMBITO DI INTERVENTO	03/08/2015 P.G. 226588
2	TAV 2	VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	28/04/2015 P.G. 123448
3	TAV 3	PLANIMETRIA CATASTALE	28/04/2015 P.G. 123448
4	TAV 4 a	CARTOGRAFIA DELLO STATO DI FATTO	03/08/2015 P.G. 226588
5	TAV 4 b	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	28/04/2015 P.G. 123448
6	TAV 5	INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI	28/04/2015 P.G. 123448
7	TAV 6 a	RELAZIONE GEOLOGICA MODELLAZIONE GEOTECNICA E CARATTERIZZAZIONE SISMICA DEL SOTTOSUOLO	03/08/2015 P.G. 226588
8	TAV 6 b	RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA	03/08/2015 P.G. 226588
9	TAV 7	PLANIMETRIA E SEZIONI DI PROGETTO	28/08/2015 P.G. 248954
10	TAV 8 a	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE A STANDARDS, DA CEDERE E DA VINCOLARE A VM	28/04/2015 P.G. 123448
11	TAV 8 b	INDIVIDUAZIONE DELLE SUPERFICI PERMEABILI E IMPERMEABILI. SEGNALETICA STRADALE ORIZZONTALE E VERTICALE DI PROGETTO	03/08/2015 P.G. 226588
12	TAV 9 a	RETE ACQUEDOTTO	03/08/2015 P.G. 226588
13	TAV 9 b	RETE ACQUE NERE	03/08/2015 P.G. 226588
14	TAV 9 c	RETE ACQUE METEORICHE	03/08/2015 P.G. 226588
15	TAV 9 d	RETE GAS	03/08/2015 P.G. 226588
16	TAV 9 e	RETE ENERGIA ELETTRICA	03/08/2015 P.G. 226588
17	TAV 9 f	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	03/08/2015 P.G. 226588
18	TAV 9 g	RETE TELECOM	03/08/2015 P.G. 226588
19	Tav 9 h	RETE TELECOMUNICAZIONI	03/08/2015 P.G. 226588
20	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	28/08/2015 P.G. 248954
21	TAV 11	NORME DI ATTUAZIONE	28/08/2015 P.G. 248954
22	TAV 12 a	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	03/08/2015 P.G. 226588
23	TAV 12 b	ESSENZE ARBOREE ED ARBUSTIVE DETTAGLI DI RECINZIONE	03/08/2015 P.G. 226588
24	TAV 12 c	DISEGNO DELLA PAVIMENTAZIONE SU STRADA A CORTE –	03/08/2015 P.G. 226588

		IMPIANTO DI IRRIGAZIONE	
25	TAV 12 d	DETTAGLI TIPO PER STRADA A CORTE	03/08/2015 P.G. 226588
26	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	28/08/2015 P.G. 248954
27	TAV 14 A	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	03/08/2015 P.G. 226588
28	TAV 14 B	DISEGNI ALLEGATI C.M.E.	03/08/2015 P.G. 226588
29	TAV 15 B	RELAZIONE TECNICA DEL PROGETTO DENOMINATO "GREEN RESIDENCE" AI SENSI DELL'ALLEGATO E ALLA DGR 2299/2014	03/08/2015 P.G. 226588
30	TAV 16	VALUTAZIONE PREVISIONALE DI CLIMA ACUSTICO	03/08/2015 P.G. 226588

Con la seguente prescrizione:

stralciare l'ultimo capoverso del paragrafo *Caratteristiche delle opere di urbanizzazione* delle NTA, che così riporta: "sarà comunque prodotta una fidejussione secondo le modalità e la consistenza che verranno concordate".

Il tecnico istruttore

Arch. Cristina Simone

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Chiara Tassello

Il Dirigente del Coordinamento Pianificazione

Arch. Mauro Grison