

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 354

Seduta del giorno 04 Novembre 2014

PRESENTI

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

ASSENTI

BENETTI SIG. ALBERTO

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
MARCHI DOTT. FRANCESCO

ASSISTE
CAINERI AVV. GIOVANNI
(VICE SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' SAN MASSIMO SITO IN VIA MARCHE, ATO 3, DENOMINATO "VIA MARCHE" - SCHEDA NORMA N. 186. RICHIEDENTE: BENINI ANTONIO, CINQUETTI MIRIAM. 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 20 marzo 2013 è stato sottoscritto in forma pubblica l'accordo di pianificazione, ex art. 6 L.R. 11/2004, relativo alla scheda norma n. 186 - 2° Bando, con atto del notaio Laura Curzel in Verona, Rep. 40745, Raccolta n. 35356 - registrato a Verona il 04/04/2013 e trascritto il 04/04/2013;
- in data 16 luglio 2014 (PG. 192534) è stata presentata dai proponenti sigg. Benini Antonio e Cinquetti Miriam l'istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "VIA MARCHE", per la trasformazione dell'ambito regolato dalla scheda norma 186 - 2° Bando; dal controllo preliminare della documentazione depositata non sono state rilevate carenze sostanziali o elaborati inadeguati, tali da comportarne l'improcedibilità;
- in data 23 luglio 2014 (PG. 200112) è stata notificata al tecnico arch. Alma Coltri, referente per le comunicazioni su nomina dalla ditta, comunicazione di avvio del procedimento; ai sensi dell'art. 20, comma 1 della L.R. n. 11/2004 il PUA deve essere adottato dalla Giunta entro il termine di settantacinque giorni o restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- l'ambito di intervento del PUA risulta conforme a quanto definito in sede di accordo stipulato, allineando - ai sensi delle NTO, art. 4 e del Regolamento Edilizio comunale, art. 13, 2° comma - il perimetro al mappale identificativo catastale n. 7, Fg. 246 di proprietà della Ditta;
- l'ambito è localizzato nella Circoscrizione 3^a del Comune di Verona, in località San Massimo, in un'area di frangia urbana che separa la città dal territorio aperto. Si tratta di un lotto inedificato, inserito in un contesto connotato da destinazioni urbanistiche miste, accessibile da via Marche e collocato ai margini di una zona a prevalente destinazione residenziale caratterizzata da tipologie mono e bi-familiari, case a schiera e palazzine tra i due e i quattro piani. Il PI ha preso atto dei processi di riconversione in essere, approvando una serie di aree di trasformazione a prevalente destinazione residenziale, regolate da scheda norma (nn. 186, 339, 417).

Il lotto di 2.845 mq. risulta attualmente incolto; il piano di campagna è privo di asperità, pur presentando un avvallamento centrale, mentre lungo il perimetro si rileva la presenza di vegetazione spontanea.

Il PUA prevede la realizzazione di un insediamento residenziale (U1-abitativo) per mq. 812 di SUL secondo le carature stabilite dalla scheda norma 186.

L'insediamento è destinato alla realizzazione di 6 unità abitative con tipologia a schiera (su 2 piani fuori terra + interrato), tutte dotate di giardino privato.

Viste le caratteristiche insediative a bassa densità e la presenza in aree limitrofe di attività artigianali, il PUA prevede l'individuazione di una fascia a Verde di Mitigazione (VM) lungo il perimetro delle superfici a giardino interne ai lotti, di proprietà privata, che concorreranno alla VS con vincolo registrato e trascritto a favore del Comune.

Le aree pubbliche (VS, P2) previste in cessione sono localizzate sul lato est del lotto, lungo via Marche da cui avviene l'accessibilità carrabile e pedonale, sia pubblica che privata; in superficie sono previsti i parcheggi pubblici e l'accesso pedonale alle singole unità abitative, dotate di parcheggi pertinenziali interrati.

Le dotazioni minime di aree per servizi (NTO - artt. 14 e 20) sono soddisfatte sia in termini di parcheggio pubblico P2 [410,85 + 26,20 = 437,05 mq. > 81,2 mq.] che in termini di standard complessivo [437,05 mq. > 390 mq. (13 ab. teorici x 30 mq./ab.)].

Come si evince dai dati, l'intera dotazione di standard è stata riservata alla previsione di un parcheggio pubblico, privilegiando un corretto dimensionamento degli spazi, dei percorsi pedonali e del verde urbano di arredo, con l'obiettivo di avviare un processo di riqualificazione di via Marche come strada urbana.

Questa scelta è stata condivisa in sede di conferenza di servizi con gli uffici e gli enti competenti alla progettazione e gestione delle aree verdi, anche a fronte delle ridotte dimensioni del PUA e del relativo carico urbanistico, nonché per la prossimità di un giardino pubblico esistente di circa 2000 mq., all'angolo con via Lugagnano;

- in data 01/08/2014 (PG. 208820) è stata indetta e convocata una Conferenza di servizi per effettuare l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento amministrativo in oggetto, al fine di acquisire i pareri, intese, concerti, nulla osta od assensi utili all'espletamento dell'attività amministrativa;
- in data 21/08/2014 si è tenuta la Conferenza dei servizi e in tale sede, a seguito di specifiche richieste da parte degli uffici coinvolti, l'iter di adozione è stato sospeso al fine di permettere al richiedente di integrare gli elaborati in conformità ai pareri favorevoli con prescrizioni espressi [per approfondimenti si rinvia al parere istruttorio ivi allegato SUB A];
- con successiva nota in data 03/09/2014 (PG. 236235) è stata comunicata alla ditta la sospensione del procedimento amministrativo in oggetto, corredata di specifiche indicazioni e richieste di modifica e/o integrazione degli elaborati depositati con l'istanza di PUA;
- in data 19/09/2014 (PG. 252860) la Ditta ha depositato i nuovi elaborati, per le sole parti aggiornate secondo le richieste emerse in sede di Conferenza di servizi del 21/08/2014, integrandole con una nota, pervenuta in data 1/10/2014, in riferimento alla presenza di una canaletta interrata segnalata dal Consorzio di Bonifica in sede di Conferenza di servizi;
- a seguito della nota di convocazione del 3/10/2014 (PG. 267334) si è tenuta in data 14/10/2014 la Conferenza di servizi conclusiva, terminata con esito favorevole al proseguimento dell'iter di approvazione del PUA. Il verbale ed i pareri scritti pervenuti - trasmessi alla Ditta in data 22 ottobre (PG. 288480) - contengono indicazioni per la successiva presentazione del progetto definitivo delle OO.UU.; mentre alcuni ulteriori perfezionamenti relativi in particolare alle NTA e allo Schema di convenzione del PUA, valutati in sede di conferenza di servizi conclusiva, sono introdotti d'ufficio;
- i termini del procedimento sono pertanto ripresi dopo 41 gg. di sospensione ed il termine per l'adozione o la restituzione da parte della Giunta scade il giorno **9/11/2014**;

Rilevato che:

- come riportato all'art. 4 e all'art. 7 dell'accordo di pianificazione stipulato, il contributo per il finanziamento di opere pubbliche previste dal P.I. è pari ad Euro 64.960,00 ed è stato interamente corrisposto in numerario in sede di stipula dell'accordo stesso;
- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dal competente Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana il PUA "via Marche" risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- ai sensi delle NTO del PI, art. 4, e del Regolamento Edilizio Comunale, art. 13 - 2° comma, il PUA adegua il perimetro dell'ambito di intervento in conformità ai contenuti dell'accordo (art. 3) mediante una modifica non significativa nei limiti del 10% del perimetro, finalizzata al mero allineamento al mappale catastale di proprietà del Soggetto attuatore. Tale allineamento consente il perfezionamento della cessione gratuita a favore del Comune di Verona del marciapiede esistente lungo via Marche, realizzato su terreno di proprietà della Ditta;

- il Soggetto proponente il PUA ha presentato, a firma di tecnico abilitato, dichiarazione di non assoggettabilità a V.Inc.A. ed il competente Coordinamento Ambiente non ha espresso rilievi a riguardo;
 - 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 - vista la deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 del 03.10.2013 di presa d'atto del parere n. 73 del 02.07.2013 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 altresì redatto il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS adeguandolo, qualora necessario, ai contenuti del PUA adottato;
- si dà atto che la verifica prenderà avvio successivamente 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, sarà cura della ditta richiedente il PUA trasmettere tutta la documentazione alla competente struttura regionale, dandone contestuale comunicazione al Comune;
- la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, costituiscono presupposto per l'approvazione del PUA;

Visti:

- la determinazione dirigenziale n. 3721 del 31/07/2014 a firma dell'arch. Paolo Boninsegna, con cui il dirigente del Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana nomina l'arch. Paola Prospero quale responsabile del procedimento in oggetto;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 96/1978 e ss.mm.ii.;
- il parere favorevole espresso dal Consiglio di Circoscrizione 3^a nella seduta del 29 settembre 2014 (PG. 264857 del 1/10/2014) sul progetto esaminato nella prima Conferenza di Servizi del 21 agosto [non risulta pervenuto nei termini il parere richiesto con la seconda convocazione del 3 ottobre e che si considera, pertanto, acquisito favorevolmente];
- 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 ss.mm.ii.;
- il vigente Statuto Comunale;
- la deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717/2013 in materia di VAS;

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 03/11/2014 il Dirigente Responsabile del Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana proponente il provvedimento, e il Responsabile del Servizio Amministrativo Urbanistica Peep 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 RESPONSABILE DEL
COORDINAMENTO PROGETTAZIONE
URBANISTICA QUALITA' URBANA

f.to arch. Paolo Boninsegna

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
SERVIZIO AMMINISTRATIVO URBANISTICA
PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 04/11/2014 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del 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;

DELIBERA

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 L.R. n. 11/2004, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento (allegato sub A), il Piano Urbanistico Attuativo denominato "via Marche" – Scheda norma n. 186, così come costituito dai seguenti allegati, depositati dalla Ditta in data 16/07/2014 (PG. 192534) e successivamente integrati in data 19/09/2014 (PG. 252860):

N.	Tavola	TITOLO/DESCRIZIONE
01	TAV 1	INQUADRAMENTO (estratti P.I. – Tav. 5 Disciplina operativa, Scheda norma e Rep. normativo – Sezione 1) e individuazione AMBITO D'INTERVENTO – scala 1:500
02	TAV 2	VINCOLI gravanti sull'area
03	TAV 3	Estratto di mappa e dati catastali
04	TAV 4	STATO DI FATTO (planimetria e sezioni quotate; confini di proprietà, manufatti esistenti, quota di caposaldo; viabilità, standard e toponomastica) – scala 1:500
05	TAV 5	INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI – scala 1:500
06	TAV 6	ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA dell'intervento
07	TAV 6/1	STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA - Elaborato descrittivo
	TAV 6/1A	STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA - Elaborato grafico – scale 1:25.000; 1:5000; 1:2000
	TAV 6/1B	STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA - Elaborato grafico – scala 1:500
08	TAV 7-8	STATO DI PROGETTO (planimetria e sezioni quotate; planivolumetrico; verifica parametri urbanistici ed ecologici; quota di caposaldo; aree da cedere o vincolare, opere di urbanizzazione) – scala 1:500

09	TAV 9/1	INFRASTRUTTURE A RETE DI PROGETTO (energia elettrica, illuminazione pubblica, gas metano)
10	TAV 9/2	INFRASTRUTTURE A RETE DI PROGETTO (acquedotto e fognatura nera)
11	TAV 9/3	OPERE DI URBANIZZAZIONE – PROGETTO (aree pubbliche, arredo urbano e segnaletica)
12	TAV 9/4	INFRASTRUTTURE A RETE DI PROGETTO (telecomunicazioni)
13	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
14	TAV 11	NORME DI ATTUAZIONE
15	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE
16	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE
17	TAV 14	Computo Metrico Estimativo e PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA
18	TAV 15	Screening V.Inc.A. – dichiarazione di non assoggettabilità

con le seguenti PRESCRIZIONI:

- stralciare dall'art. 7 dell'elaborato *Tav. 13 - Schema di convenzione* l'opzione relativa all'ipotesi di costituzione di vincolo di destinazione ad uso pubblico a favore del Comune, dal momento che le aree a standard sono oggetto di cessione gratuita a favore de Comune;
- con riferimento all'elaborato *Tav. 14 - Computo Metrico Estimativo*, prevedere lo stralcio della voce 50.8.20.1 (già computata nella voce 50.6.10 al nr. 16) con effetti sull'importo complessivo dei lavori che risulterà pertanto pari ad € 40.476,00 invece di € 41.489,30;
tale importo dovrà essere conseguentemente adeguato anche nell'elaborato *Tav. 13 - Schema di convenzione, art. 9 - ONERI DI URBANIZZAZIONE – SCOMPUTO* e nell'elaborato *Tav. 10 – Relazione illustrativa*, paragrafo 4.0 (pag. 10);
- integrare la precisazione che conclude l'art. 2.1 dell'elaborato *Tav. 11 - Norme Tecniche di Attuazione* come segue: «*Si precisa che le ripartizioni e i dati sono indicativi e da verificare in sede edilizia, solo qualora il progetto sia presentato con un'unica istanza di permesso di costruire*»;
- stralciare dall'art. 1.3 dell'elaborato *Tav. 11 - Norme Tecniche di Attuazione*, la deroga alle distanze minime di cui all'art. 892 del Codice Civile per la piantumazione degli alberi verso le aree pubbliche;
- allineare le superfici, espresse in mq, destinate alla cessione in quanto OO.UU. ed individuare correttamente quanto concorre alla dotazione di standard, nei seguenti elaborati:
Tav. 7/8 – STATO DI PROGETTO – AREE VINCOLATE E DA CEDERE;
Tav. 10 – Relazione illustrativa, paragrafi 3.1, 3.2 (pag. 8);
Tav. 11 – Norme Tecniche di Attuazione, art. 1.3 (pag. 4);
Tav. 13 – Schema di convenzione, artt. 4 e 7;
armonizzando i valori attribuiti con quanto riportato nella seguente tabella riassuntiva:

AREE PARCHEGGIO		410,85 mq
aiuola di arredo alberata		26,20 mq
sub-totale	STANDARD URBANISTICO	437,05 mq
marciapiede su via Marche		43,20 mq
TOTALE	cessioni per OO.UU.	480,25 mq

- correggere il valore riferito alla *Superficie Permeabile territoriale* come riportato nell'elaborato *Tav. 11 - Norme Tecniche di Attuazione*, art. 1.3 (pag. 4), da mq. 1445,93 a **mq. 1450,30**;
- 3) di stabilire che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22 comma 3, lett. b del DPR 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;
 - 4) 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;
 - 5) di comunicare il presente provvedimento alla ditta richiedente, la quale dovrà provvedere all'attivazione delle procedure di VAS - Valutazione Ambientale Strategica così come indicato nel parere della Commissione Regionale VAS n. 73 del 2 luglio 2013, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 in data 3 ottobre 2013.

Il Dirigente Responsabile del Coordinamento Progettazione Urbanistica e Qualità Urbana 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

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 VICE SEGRETARIO GENERALE
CAINERI AVV. GIOVANNI

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 gg. da oggi 26 NOV. 2014 al n. 9823

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 31 OTT. 2014

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta

PUA N. 7190186

Accordi di pianificazione, scheda norma 186

Istanza del 16 luglio 2014

P.G. n. 192534

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

ALLEGATO ALLA DELIBERA DI ADOZIONE DEL PUA denominato "VIA MARCHE"

AMBITO DI TRASFORMAZIONE oggetto di **ACCORDO DI PIANIFICAZIONE** di cui alla Scheda norma n. 186, 2° bando, **CIRCOSCRIZIONE 3^A**, ATO 3 del PI e Repertorio Normativo - Sez. 1, Nr. progr. 41, Nr. Rep. 186, consistente in un intervento di tipo residenziale da attuarsi mediante PUA.

ISTANZA DI PUA presentata in data 16 luglio 2014 PG 192534

DENOMINAZIONE PUA: "PUA 186 - VIA MARCHE"

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE del 20 marzo 2013, atto Notaio Laura Curzel, Rep. 40745, Raccolta n. 11764, registrato a Verona in data 4 aprile 2013 al n. 6185 serie 1T e trascritto a Verona il 4 aprile 2013 n. 215 - R.G. 11907 R.P. 7847

PROPONENTE: Sigg. Benini Antonio, Cinquetti Miriam

LOCALITÀ: San Massimo, Verona

ATO: 3

CIRCOSCRIZIONE: 3^A

AVVIO DEL PROCEDIMENTO in data 23 luglio 2014 (PG. 200112)

SOSPENSIONE DEL PROCEDIMENTO in data 3 set 2014 (PG. 236235)

I termini hanno ripreso a decorrere dal 14 ott 2014, data della Conferenza di servizi conclusiva; la durata della sospensione ammonta pertanto a 41 gg.

TERMINI PER L'ADOZIONE: 09 novembre 2014 (75 +41 gg.)

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: arch. Paola Prospero

TECNICI ISTRUTTORI: Roberto Carollo

RUP - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (STAZIONE APPALTANTE):

PROGETTISTA : Arch. Alma Coltri

REFERENTE COMUNICAZIONI: Arch. Alma Coltri

PREMESSE – ITER AMMINISTRATIVO

- Con deliberazione della Giunta Comunale n. 421 del 24 ottobre 2012 è stato approvato lo schema definitivo dell'accordo di pianificazione, ex art. 6 L.R 11/2004, relativo alla scheda norma 186 – 2° Bando, da attuarsi mediante PUA – Piano Urbanistico Attuativo.
- L'accordo di pianificazione è stato stipulato in data 20 marzo 2013, Rep. 40745 dal Notaio Laura Curzel.



- in data 16 luglio 2014 (PG. 192534) è stata depositata presso gli uffici del Coord. Progettazione Urbanistica Qualità Urbana l'istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo relativo alla scheda norma 186/B2, denominato "via Marche". Dal controllo preliminare della documentazione non sono state rilevate carenze sostanziali o elaborati inadeguati, tali da comportare l'interruzione del procedimento.
- Con nota del 23 luglio (PG. 200112) è stato comunicato alla Ditta - tramite pec al tecnico arch. Coltri, referente per le comunicazioni - l'avvio del procedimento, i cui termini iniziano a decorrere dalla data di deposito dell'istanza.
- In data 1 agosto 2014 (PG. 208820) è stata indetta e convocata una conferenza dei servizi per effettuare l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento amministrativo in oggetto, al fine di acquisire i pareri, intese, concerti, nulla osta od assensi utili all'espletamento dell'attività amministrativa.
- In data 21 agosto 2014 si è tenuta la Conferenza di servizi e in tale sede, a seguito di specifiche richieste da parte degli uffici coinvolti, l'iter di adozione è stato sospeso al fine di permettere al richiedente di integrare gli elaborati in conformità ai pareri favorevoli con direttive e prescrizioni espressi da:
 - Coord. Progettazione Urbanistica Qualità Urbana;
 - Coord. Ambiente;
 - Coord. Mobilità e Traffico;
 - Coord. Strade – Servizio Giardini e Arredo urbano;
 - Consorzio di Bonifica Veronese;
 - Telecom Italia Spa;come da verbale corredato dai pareri scritti pervenuti e in atti, trasmessi ai convocati.
- Con successiva nota in data 03/09/2014 (PG. 236235) e conformemente a quanto emerso in conferenza di servizi, è stata comunicata alla ditta la sospensione del procedimento amministrativo in oggetto, corredata di specifiche indicazioni e richieste di modifica e/o integrazione degli elaborati.
- Le richieste di modifica/integrazione contenute nella comunicazione di sospensione del procedimento, portavano il tecnico arch. Coltri a segnalare con nota del 3 settembre una criticità di natura progettuale correlata alla richiesta di potenziamento della fascia di mitigazione sul lato ovest del lotto, che potrebbe precludere l'applicazione delle disposizioni incentivanti in materia di energie rinnovabili e di sostenibilità degli edifici ammesse dalle NTO del PI, art. 9 comma 2, così come dispongono i protocolli riconosciuti (ex. Protocollo ITACA);
- al fine di chiarirne i termini e risolvere tale criticità si è tenuto un incontro in data 12 settembre presso l'ufficio Progettazione Urbanistica Qualità Urbana - presenti il dirigente arch. Boninsegna, il responsabile del procedimento arch. Prospero, l'istruttore arch. Carollo ed il progettista arch. Coltri; in tale occasione è stata condivisa una soluzione in grado di conciliare da un lato l'interesse pubblico e dall'altro i diritti del soggetto privato, ammettendo una diversa soluzione che prevede comunque un potenziamento della stessa fascia verde di mitigazione, come descritto compiutamente al successivo titolo "A. prescrizioni"- punto 2.;
- in data 19 settembre 2014 (PG. 252860) sono stati depositati dalla Ditta i nuovi elaborati, per le sole parti aggiornate secondo le richieste emerse in sede di Conferenza di servizi del 21/08/2014; l'esame della documentazione depositata non ha portato a rilevare ulteriori carenze;
- con successiva nota in data 1 ottobre 2014 (PG. 265471 del 2/10/2014), l'arch. Coltri ha inoltrato uno scambio di corrispondenza con il Consorzio di Bonifica Veronese ed il resoconto di un sopralluogo finalizzati a localizzare il tracciato della condotta interrata segnalata in sede di conferenza di servizi;
- a seguito della nota di convocazione del 3 ottobre 2014 (PG. 267334), si è tenuta in data 14 ottobre 2014 la Conferenza di servizi conclusiva terminata con esito FAVOREVOLE al proseguimento dell'iter di adozione del PUA;
- il verbale ed i pareri scritti pervenuti - trasmessi alla Ditta in data 22 ottobre (PG. 288480) - contengono indicazioni per la successiva presentazione del progetto definitivo delle OO.UU.; mentre alcuni ulteriori perfezionamenti relativi in particolare alle NTA e allo Schema di convenzione del PUA, valutati in sede di conferenza di servizi conclusiva (14 ottobre) sono introdotti d'ufficio.
- Il Consiglio di Circoscrizione 3^a ha espresso PARERE FAVOREVOLE nella seduta del 29 settembre 2014 (Prot. 264857 del 01/10/2014), sul progetto esaminato nella prima Conferenza di servizi del 21 agosto.



Non risulta pervenuto nei termini il parere richiesto con la seconda convocazione del 3 ottobre che, pertanto, si considera acquisito favorevolmente.

1. VERIFICA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto di Piano risulta composto dai seguenti elaborati, costituenti la proposta di PUA corredata del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, come modificati e/o integrati secondo gli esiti della Conferenza di servizi istruttoria del 21 agosto 2014, depositati dalla Ditta in data 19 settembre 2014 (PG.252860) ed esaminati con esito favorevole nella Conferenza di servizi conclusiva del 14 ottobre 2014:

NR.	Tavola	TITOLO/DESCRIZIONE
01	TAV 1	INQUADRAMENTO (estratti P.I. – Tav. 5 Disciplina operativa, Scheda norma e Rep. normativo – Sezione 1) e individuazione AMBITO D'INTERVENTO – scala 1:500
02	TAV 2	VINCOLI gravanti sull'area
03	TAV 3	Estratto di mappa e dati catastali
04	TAV 4	STATO DI FATTO (planimetria e sezioni quotate; confini di proprietà, manufatti esistenti, quota di caposaldo; viabilità, standard e toponomastica) – scala 1:500
05	TAV 5	INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI – scala 1:500
06	TAV 6	ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA dell'intervento
07	TAV 6/1	STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA - Elaborato descrittivo
	TAV 6/1A	STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA - Elaborato grafico – scale 1:25.000; 1:5000; 1:2000
	TAV 6/1B	STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA - Elaborato grafico – scala 1:500
08	TAV 7-8	STATO DI PROGETTO (planimetria e sezioni quotate; planivolumetrico; verifica parametri urbanistici ed ecologici; quota di caposaldo; Aree da cedere o vincolare, opere di urbanizzazione) – scala 1:500
09	TAV 9/1	INFRASTRUTTURE A RETE DI PROGETTO (energia elettrica, illuminazione pubblica, gas metano)
10	TAV 9/2	INFRASTRUTTURE A RETE DI PROGETTO (acquedotto e fognatura nera)
11	TAV 9/3	OPERE DI URBANIZZAZIONE – PROGETTO (aree pubbliche, arredo urbano e segnaletica)
12	TAV 9/4	INFRASTRUTTURE A RETE DI PROGETTO (Telecomunicazioni - allacciamento)
13	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
14	TAV 11	NORME DI ATTUAZIONE
15	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE
16	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE
17	TAV 14	Computo Metrico Estimativo e PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA
18	TAV 15	Screening V.Inc.A. – dichiarazione di non assoggettabilità

SCHEMA SINOTTICO DATI RILEVANTI

Localizzazione dell'intervento	San Massimo – via Marche
ST	mq 2845
SUL – USO Residenziale (U1)	mq 812
SUL totale di progetto	mq 812
Abitanti insediabili	nr 13
Tipologie costruttive	a schiera
Città pubblica (cessioni)	mq 480,25
Tipologie aree per servizi (standard)	
verde	mq -
parcheggi compreso arredo urbano	mq 437
TOTALE aree per servizi (standard)	mq 437
Preventivo sommario OO.UU.	€ 40.476,00 (al netto di E. 3.000 per oneri sicurezza)
OPERA PUBBLICA	NO (prevista corresponsione contributo di sostenibilità = € 64.960,00)



Le richieste di modifiche e/o integrazioni formulate in sede di prima conferenza dei servizi del 21/08/2014 - come trasmesse, contestualmente al verbale e ai pareri pervenuti, nella comunicazione di sospensione del procedimento in data 03/09/2014 (PG. 236235) - sono di seguito riassunte:

A. PRESCRIZIONI di natura progettuale

1. Per un corretto dimensionamento della aree pubbliche, si richiede che il marciapiede di progetto (lungo via Marche) confermi il sedime attualmente esistente, in allineamento con il confine del lotto immediatamente più a nord al fine di assicurare la continuità, anche dimensionale, del percorso pedonale. Verificato che l'attuale sezione stradale di via Marche è di 7,05 mt, la sezione trasversale sull'area prevista in cessione dal PUA per standard ed opere di urbanizzazione primaria, dovrà pertanto garantire le seguenti misure minime:

- marciapiede $\geq 2,20$ mt;
- aiuola con per filare alberato $\geq 1,50$ mt;
- corsia di manovra del parcheggio = 5,50 mt;
- stalli a pettine per le auto in sosta = 5,00 mt;

per un totale di 14,20 mt, intesa come distanza totale tra il confine della superficie fondiaria e la sede stradale (aumentando pertanto la misura, riportata negli elaborati di progetto depositati, pari a 13,10 mt).

2. A fronte della presenza di attività artigianali sui lotti confinanti ad ovest e a sud, nonché alla luce della presenza della cava Speciale che nella previsioni del PI costituisce parte integrante della futura *green belt*, si prescrive di potenziare la fascia di Verde di mitigazione VM localizzata sul perimetro del lotto 1 portandola ad una profondità di almeno 12 mt dai confini ovest e sud. Ai fini della formazione della VS, per la quale è ammesso il concorso della VM, potranno essere conseguentemente ridimensionate le aree a VM individuate, per le parti a ridosso delle abitazioni nei lotti 2, 3, 4, 5 e 6. Su quest'ultimo lotto potrà eventualmente essere mantenuta la fascia lungo il perimetro est, confinante con il parcheggio pubblico e la zona carrabile.

Come registrato a pag. 2 (PREMESSE - ITER AMMINISTRATIVO) un successivo incontro con l'ufficio scrivente ha autorizzato una diversa e motivata soluzione alla presente prescrizione confermando, in occasione della conferenza di servizi del 14 ottobre 2014, l'adequatezza della soluzione proposta dal tecnico - come rappresentata negli elaborati depositati in data 19/09/2014 - ove la fascia di mitigazione viene rimodulata rispetto alla soluzione originaria, collocandola sulla fascia perimetrale del lotto, con un aumento di profondità che la porta da 5 a 7 mt sul confine ovest e regolarizzandola a 14 mt costanti dal confine sud).

3. Coerentemente con le finalità di cui al punto precedente, ovvero garantire la continuità e la più ampia fruibilità dei percorsi pedonali anche a soggetti con ridotta capacità motoria, si conferma l'adequatezza della scelta progettuale - già evidenziata negli elaborati di progetto - di portare la quota dell'intera area pubblica a +0,15 rispetto alla quota stradale. In sede di progetto definitivo delle opere di urbanizzazione andrà verificata la pendenza esistente su via Marche che vede attualmente un dislivello di circa 24 cm tra il vertice nord (+77,12) ed il vertice sud (+76,88) del lotto. Dislivello che andrà opportunamente accompagnato dalle quote di progetto, assicurandosi che la differenza di quota tra la strada ed il marciapiede rimanga costante e non superi mai i 15 cm.

Si richiede l'adeguamento alle indicazioni che precedono della Tav. 7-8 e della Tav. 9/3, nonché di ogni altro elaborato grafico e riferimento testuale o normativo presente nella documentazione del PUA.

Altre indicazioni o prescrizioni di carattere progettuale o tecnico-esecutivo sono rinvenibili all'interno del verbale e dei pareri pervenuti, allegati alla presente.

B. DIRETTIVE e PRESCRIZIONI di natura normativa e/o riferite all'adequatezza della documentazione

1. Si richiede di arrotondare a 13 il numero di abitanti teorici, parametro utilizzato per la verifica delle dotazioni minime di superfici per standard. Questo arrotondamento comporta la necessità di una verifica della aree a standard.

2. L'istruttoria ha rilevato un'incongruenza tra la somma dei parziali ed il totale nel calcolo della VM (NTA - art. 2.1) che, a sua volta, comporta l'esigenza di una verifica nel computo della VS ed un'eventuale sua revisione:

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della maggiore tra la ST e la superficie catastale ($\text{mq ST} \times 50\% = 1422,50 \text{ mq}$) nel PUA è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	441,87 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla sup. fondiaria dei lotti)	936,70 mq
TOTALE		1378,57 mq

Se così fosse non risulterebbe assolta la quantità di VS minima dovuta, mentre nelle tabelle di verifica della VS viene dichiarata una quantità di VM pari a **986,25 mq**.

Si segnala contestualmente la necessità di una verifica incrociata tra i valori indicati nelle tabelle presenti nei diversi documenti del PUA (Relazione illustrativa, NTA, Schema di convenzione, Tav. 8-9). In particolare i dati relativi al Verde



espressi in mq.

Le modifiche progettuali richieste nella parte A della presente comunicazione comporteranno in ogni caso una revisione generale dei parametri e delle quantità riportate nelle diverse tabelle di calcolo.

Modifiche agli elaborati grafici

Tav. 1 – nella planimetria in scala 1:500, si richiede di sovrapporre l'ambito di trasformazione su base CTR e non catastale;

Tav. 4 – si richiede di quotare, ove possibile, anche le aree esterne limitrofe ai confini del lotto e, conseguentemente, di estendere le sezioni in modo da illustrare le attuali relazioni altimetriche con i lotti adiacenti;

Tav. 7-8 – si richiede di quotare, ove possibile, anche le aree esterne limitrofe ai confini del lotto e, conseguentemente, di estendere le sezioni in modo da illustrare le relazioni altimetriche di progetto con i lotti adiacenti;

Tav. 9.4 – sostituire con la versione integrata con le indicazioni di Telecom Italia Spa, come pervenuta in allegato al parere di competenza.

Modifiche alle NTA

Art. 1.1

- inserire, in riferimento alla disciplina ecologico-ambientale, il richiamo al Repertorio normativo – Sezione 1, Progr. Nr. 41;
- stralciare il riferimento al PRG pre-vigente, privo di efficacia sul PUA in oggetto;

Art. 2.1

- verificare i parametri ecologici (Spf, Da e Dar): probabilmente sono stati invertiti i valori dei lotti 1 e 6 (come sembra confermare anche la verifica incrociata con le % riportate al paragrafo 3.1 della Relazione);
- verificare la somma della VM che, dai ns. calcoli, risulta essere pari a 936,70 e non 986,25 mq;

Art. 2.3 - integrare i richiami normativi con il riferimento alla normativa regionale del Veneto in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

Art. 3.1 – precisare che la possibilità di scomputo delle spese tecniche dagli oneri di urbanizzazione andrà verificata in sede di progettazione definitiva delle opere.

Modifiche alla Relazione illustrativa

Par. 2.3 - stralciare il riferimento al PRG pre-vigente, privo di efficacia sul PUA in oggetto;

Par. 3.0 (lettera c) - stralciare il riferimento alle griglie nella descrizione del filare alberato;

Par. 3.1 - effettuare una verifica incrociata tra la tabella (che riporta la VM in %) e quella riportata all'art. 2.1 delle NTA;

Par. 4.0 - integrare i richiami normativi con il riferimento alla normativa regionale del Veneto in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;

Modifiche allo Schema di convenzione

- sostituire l'art. 10 con il testo che segue (le modifiche sono evidenziate in **grassetto**):

ART. 10 - COLLAUDO

Le opere oggetto della presente convenzione sono soggette al collaudo in corso d'opera; le relazioni ed i verbali di sopralluogo del collaudo in corso d'opera confluiscono nel collaudo finale.

Il collaudatore delle opere viene designato dal Comune e incaricato dalla Ditta Attuatrice, tra professionisti aventi i requisiti di legge, e i relativi oneri sono a carico della ditta Attuatrice. I costi relativi al collaudo non possono essere computati tra le voci a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

*In sede di titolo abilitativo delle opere e alla prescritta comunicazione di fine lavori, i proponenti allegano, laddove previsti ai sensi di legge vigente, oltre ai documenti di rito previsti dal D.P.R. n. 380/2001 e succ.mm.ii. e da altre leggi speciali in materia, gli elaborati delle opere e dei sottoservizi. **Si specifica che alla fine lavori i proponenti allegano gli elaborati delle opere come effettivamente realizzati, anche su supporto informatico con estensione .dwg, che rappresentino esattamente quanto realizzato con particolare riferimento alla localizzazione delle reti interrato, nonché da un piano di manutenzione redatto in conformità alla disciplina vigente per i lavori pubblici a rete.***

Tali elaborati, completi dei visti dei competenti enti gestori, sono messi a disposizione del collaudatore delle opere per le conseguenti verifiche.

Nel certificato di collaudo il collaudatore approva anche la contabilità finale dei lavori e/o delle opere al fine di certificare le somme effettivamente scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, effettivamente riconoscibili.

La Ditta Attuatrice si impegna a far provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni o a completare le opere secondo le risultanze del collaudo. In caso di persistente inadempienza della Ditta Attuatrice, il Dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale d'Ufficio provvederà all'esecuzione di tali opere a spese della Ditta medesima, con eventuale escussione della cauzione per il rimborso dei costi sostenuti.

3. si suggerisce di indicare, nei lotti edificabili, le sagome di galleggiamento piuttosto che il sedime esatto degli edifici, al fine di garantire condizioni minime di tolleranza in sede edilizia.

4. In relazione alle distanze minime si ritiene opportuno richiamare nelle NTA e nello Schema di convenzione la possibilità di deroga alle distanze minime di cui all'art. 892 del C.C. nella piantumazione di alberi, anche ad alto fusto, lungo il confine che separa i lotti edificabili privati dall'area pubblica a parcheggio.

Si richiamano infine le ulteriori indicazioni o prescrizioni espresse da altri Coordinamenti o Enti gestori e rinvenibili all'interno del verbale e dei pareri pervenuti (allegati alla presente) tra cui, in particolare:

- il parere espresso in sede di conferenza di servizi dal Consorzio di Bonifica (ad integrazione del parere scritto pervenuto) laddove segnala la presenza di una condotta irrigua a ridosso del confine ovest del lotto e l'esigenza di verificarne eventuali interferenze in sede esecutiva;
- gli elaborati integrativi prodotti da Telecom Spa e allegati al parere di competenza.

Le modifiche e gli aggiornamenti richiesti sono stati introdotti negli elaborati successivamente depositati dalla Ditta in data 3 settembre 2014 e VALUTATI FAVOREVOLMENTE nella conferenza di servizi conclusiva, in data 14 ottobre 2014, ferme restando alcune indicazioni e direttive per la successiva presentazione del progetto definitivo delle OO.UU. e fatti salvi alcuni ulteriori perfezionamenti relativi, in particolare, alle NTA e allo Schema di convenzione che saranno introdotti d'ufficio con la proposta di deliberazione da sottoporre alla Giunta Comunale per l'adozione del PUA, in forma di PRESCRIZIONI. Tali perfezionamenti sono desumibili dal verbale e possono essere riassunti come segue:

- su segnalazione del Coord. Patrimonio (nota PG. 274429 del 09/10/2014), si richiede di stralciare dall'art. 7 dell'elaborato Tav. 13 - *Schema di convenzione* l'opzione relativa all'ipotesi di costituzione di vincolo di destinazione ad uso pubblico a favore del Comune, dal momento che le aree a standard sono oggetto di cessione gratuita a favore de Comune;
- su segnalazione del Coord. Strade (parere PG. 279067 del 14/10/2014) si richiede di apportare una correzione all'elaborato Tav. 14 - *Computo Metrico Estimativo*, prevedendo lo stralcio della voce 50.8.20.1 (già computata nella voce 50.6.10 al nr. 16) con effetti sull'importo complessivo dei lavori che risulterà pertanto pari ad € 40.476,00 invece di € 41.489,30;
 tale importo dovrà essere conseguentemente adeguato anche nell'elaborato Tav. 13 - *Schema di convenzione*, art. 9 - **ONERI DI URBANIZZAZIONE – SCOMPUTO** e nell'elaborato Tav. 10 – *Relazione illustrativa*, paragrafo 4.0 (pag. 10);
- su segnalazione del Coord. Edilizia Privata – SUEP (verbale CdS del 14 ottobre) si richiede di integrare la precisazione che conclude l'art. 2.1 dell'elaborato Tav. 11 - *Norme Tecniche di Attuazione* come segue: «*Si precisa che le ripartizioni e i dati sono indicativi e da verificare in sede edilizia, solo qualora il progetto sia presentato con un'unica istanza di permesso di costruire*»;
- su suggerimento del Coord. Edilizia Privata – SUEP (verbale CdS del 14 ottobre) si richiede di stralciare dall'art. 1.3 dell'elaborato Tav. 11 - *Norme Tecniche di Attuazione*, la deroga alle distanze minime di cui all'art. 892 del Codice Civile per la piantumazione degli alberi verso le aree pubbliche.

Il presente PARERE TECNICO ISTRUTTORIO rileva infine:

- l'esigenza di un allineamento tra le superfici, espresse in mq, destinate alla cessione in quanto OO.UU. nonché ad una corretta individuazione di quanto concorre alla dotazione di standard, nei seguenti elaborati:
 Tav. 7/8 – **STATO DI PROGETTO – AREE VINCOLATE E DA CEDERE**
 Tav. 10 – *Relazione illustrativa*, paragrafi 3.1, 3.2 (pag. 8);
 Tav. 11 – *Norme Tecniche di Attuazione*, art. 1.3 (pag. 4);
 Tav. 13 – *Schema di convenzione*, artt. 4 e 7;
 armonizzando i valori attribuiti con quanto riportato nelle tabelle di cui ai paragrafi 6 e 7 del presente documento, riferite alle aree pubbliche e alle dotazioni di standard (aree per servizi);
- l'esigenza di correggere il valore riferito alla *Superficie Permeabile territoriale* come riportato nell'elaborato Tav. 11 - *Norme Tecniche di Attuazione*, art. 1.3 (pag. 4), ove risulta pari a mq 1445,93 invece di mq 1450,30; risultando viceversa corretti il valore parziale (**mq 26,20**) e complessivo (**mq 1450,30**) riportati negli elaborati Tav. 7/8 – **STATO DI PROGETTO – AREE VINCOLATE E DA CEDERE** e Tav. 10 – *Relazione illustrativa*, paragrafo 3.3 (pag. 8).

2. AMBITO DI INTERVENTO

Il perimetro dell'ambito di intervento del PUA ricomprende i soli mappali identificativi catastali riportati nell'accordo di pianificazione sottoscritto e più precisamente:

N°	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale
1	Benini Antonio, Cinquetti Miriam	246	7	mq 2845,00
TOTALE AMBITO				mq 2845,00

L'ambito pertanto non coincide esattamente con il perimetro fissato dal PI e dalla scheda norma, ma risulta conforme a quanto definito in sede di accordo stipulato in data 20/03/2013, allineando il perimetro al mappale identificativo catastale n. 7, Fg. 246 di proprietà della Ditta, in quanto l'ambito della scheda norma



186 esclude il marciapiede lungo via Marche. Da verifiche catastali non risultano presso l'Archivio Patrimoniale atti comprovanti la proprietà a favore del Comune di Verona o impegni di cessione del sedime di detto marciapiede e dal rilievo strumentale emerge viceversa come tale marciapiede sia stato realizzato all'interno della proprietà della Ditta proponente. Pertanto attraverso il PUA tale superficie concorre alla VS prevista in cessione.

Tale modifica è da considerarsi – ai sensi delle NTO del PI (art. 4) e del Regolamento Edilizio comunale (art. 13, 2° comma) – come non significativa, in quanto nei limiti del 10% del perimetro ed esito del mero allineamento al mappale identificativo catastale di proprietà del Soggetto attuatore. Essa comporta l'inclusione nell'ambito del PUA di una fascia di 2/2,5 mt lungo via Marche, corrispondente al sedime del marciapiede esistente di cui si prevede il rifacimento da parte del Soggetto attuatore e la sua cessione quale opera di urbanizzazione primaria.

3. COERENZA CON LO SCHEMA PROGETTUALE DELLA SCHEDA NORMA E/O CON LO SCHEMA PROGETTUALE ALLEGATO ALL'ACCORDO

L'organizzazione urbanistica del progetto di PUA è stata elaborata e condivisa con gli uffici nella fase preliminare al deposito dell'istanza secondo le carature stabilite dalla scheda norma 186, allegata all'accordo definitivo stipulato. In assenza di specifiche indicazioni planimetriche, direttive o prescrizioni, si è ritenuto opportuno localizzare le aree pubbliche previste in cessione (VS) sul lato est del lotto, lungo via Marche.

L'insediamento è suddiviso in 6 lotti, destinati alla realizzazione di altrettante unità abitative con tipologia a schiera (su 2 piani fuori terra + interrato), tutte dotate di giardino privato.

Viste le caratteristiche insediative a bassa densità e la presenza in aree limitrofe di attività artigianali non del tutto compatibili con gli usi residenziali, l'approvazione del PUA autorizza l'individuazione di una fascia a Verde di Mitigazione (VM) sulle superfici a giardino interne ai lotti, di proprietà privata, che concorreranno alla VS con vincolo registrato e trascritto a favore del Comune.

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 2 – Vincoli

Art.31 - Vincolo sismico, classe 3 (NON RILEVATO);

Art.39 - Aree di ricarica degli acquiferi;

Art.43 - Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi – unità A;

Art.55 – Impianti generanti campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici – fascia di rispetto.

TAVOLA 2.1 – Il Paesaggio

TUTELA DEL PAESAGGIO

(nessun riferimento; si segnala la prossimità con la cava Speziale, elemento di degrado da riqualificare, caratterizzata dalla presenza di aree boscate).

TAVOLA 2.2 – Il Paesaggio

UNITÀ DI PAESAGGIO

Art.57 – Unità 2, ambito pianiziale dell'acquifero indifferenziato.

TAVOLA 3.1 – La Rete Ecologica

AMBITI ED ELEMENTI DI INTERESSE NATURALISTICO ED AMBIENTALE

(nessun riferimento; si segnala la prossimità con il giardino pubblico all'angolo tra via Marche e via Lugagnano, nonché con le aree boscate della cava Speziale)

TAVOLA 3.2 – La Rete Ecologica

ZONIZZAZIONE DEGLI AMBITI DELLE RETE ECOLOGICA

(nessun riferimento; si segnala la prossimità con la cava, classificata come *area di connessione naturalistica e di ammortizzazione della frangia urbana*)

TAVOLA 4/5 - Disciplina regolativa/operativa

Ambito disciplinato dalla SCHEDA NORMA 186; si segnala la contiguità con tessuti per attività integrate (NTO, art. 110) caratterizzati dalla compresenza di differenti funzioni (artigianali, terziarie e commerciali) che coabitano all'interno del singolo isolato.

5. VALUTAZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

L'ambito è localizzato nella **Circoscrizione 3^a** del Comune di Verona, in località **San Massimo**, con accesso da via Marche in fregio ad una zona a prevalente destinazione residenziale caratterizzata da tipologie mono e bi-familiari, da case a schiera e palazzine tra i due e i quattro piani. Si tratta di un lotto inedito, inserito in un contesto connotato da destinazioni urbanistiche miste (terziario, artigianale, commerciale) esito delle previsioni del PRG previgente che destinava la zona ad "attività artigianali e per piccole industrie".

Su questa zona di frangia che separa l'area urbana dal territorio aperto - caratterizzata dalla prossimità di una estesa cava di ghiaia, da tempo dismessa - il PI approvato presenta una serie di aree di trasformazione, a prevalente destinazione residenziale, regolate da scheda norma (nn. 186, 339, 417).

Il lotto di 2845 mq risulta attualmente incolto. Il **piano di campagna** è privo di asperità, pur presentando un avvallamento centrale, mentre lungo il perimetro si rileva la presenza di vegetazione spontanea. Il progetto non altera sostanzialmente le quote esistenti, limitandosi a dare regolarità all'imposta delle nuove costruzioni e raccordandola con via Marche.

Il PUA prevede la realizzazione di un insediamento residenziale (U1-abitativo) per **mq 812 di SUL** secondo le carature stabilite dalla scheda norma 186, suddiviso in **6 lotti** destinati alla realizzazione di altrettante unità abitative con **tipologia a schiera** (su 2 piani fuori terra + interrato), tutte dotate di giardino privato.

Viste le caratteristiche insediative a bassa densità e la presenza in aree limitrofe di attività artigianali, l'approvazione del PUA autorizza l'individuazione di una fascia a **Verde di Mitigazione (VM)** sulle superfici a giardino interne ai lotti di proprietà privata, che concorreranno alla VS con vincolo registrato e trascritto a favore del Comune.

Le aree pubbliche (VS, P2) previste in cessione sono localizzate sul lato est del lotto, lungo via Marche da cui avviene l'accessibilità carrabile e pedonale, sia pubblica che privata. In superficie sono previsti i parcheggi pubblici e l'accesso pedonale alle singole unità abitative, dotate di parcheggi pertinenziali interrati. Le dotazioni minime di aree per servizi (NTO - artt. 14 e 20) sono soddisfatte sia in termini di parcheggio pubblico P2 $[410,85 + 26,20 = 437,05 \text{ mq} > 81,2 \text{ mq}]$ che in termini di **standard** complessivo $[410,85 + 26,20 = 437,05 \text{ mq} > 390 \text{ mq} (13 \text{ ab. teorici} \times 30 \text{ mq/ab.})]$.

Come si evince dai dati, l'intera dotazione di standard è stata riservata alla previsione di un **parcheggio pubblico**, privilegiando un corretto dimensionamento degli spazi, dei percorsi pedonali e del verde urbano di arredo. La sezione di progetto permette infatti di rilevare come un ampio percorso pedonale (2,20 mt), dotato di caratteristiche atte a garantire il superamento delle barriere architettoniche ed affiancato da un filare alberato, possa costituire un esempio di "buona pratica" applicabile anche ai futuri interventi lungo via Marche, con l'obiettivo di avviare un processo di riqualificazione in grado di valorizzarla come strada urbana. La scelta di rinunciare ad una dotazione minima di verde pubblico - che avrebbe portato alla realizzazione di un'area piccola quanto frammentaria - è stata condivisa in sede di conferenza di servizi con gli uffici e gli enti competenti per la progettazione e la gestione delle aree verdi, anche a fronte delle ridotte dimensioni del PUA e del relativo carico urbanistico, nonché per la prossimità di un giardino pubblico esistente di circa 2000 mq, all'angolo con via Lugagnano.

ACCESSIBILITÀ E MOBILITÀ – L'**accessibilità carrabile** all'ambito residenziale, sia pubblica che privata, viene concentrata sull'unico lato servito dalla pubblica viabilità, il lato est da via Marche. L'individuazione di una sorta di contro-strada a senso unico, che serve la rampa di accesso alle autorimesse interrate ed il parcheggio pubblico, permette di razionalizzare la circolazione e ridurre le possibili conflittualità con la situazione esistente.

L'insediamento viene quindi servito in superficie da un **percorso pedonale**, accostato al confine sud dell'ambito, che collega il parcheggio pubblico ai singoli lotti residenziali.

6. VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie catastale pari a **2845 mq**, coincidente con la ST da scheda norma. La SUL con destinazione ad usi **U1 - abitativi** è pari a **mq 812** e così suddivisa:

LOTTE	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
1	881,05 mq	473,25 mq	163,00 mq
2	231,35 mq	70,20 mq	128,30 mq
3	228,00 mq	70,20 mq	128,30 mq

4	224,80 mq	70,20 mq	128,30 mq
5	221,50 mq	70,20 mq	128,30 mq
6	415,25 mq	248,85 mq	135,80 mq
parti comuni	162,80 mq	-	-
TOTALE 2364,75 mq		TOTALE mq 1002,90	TOTALE mq 812,00

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

STRADE E MARCIAPIEDI	(marciapiede su via Marche)	43,20 mq
AREE PARCHEGGIO	(compresa aiuola di arredo alberata)	(410,85 + 26,20) 437,05 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO		-
ALTRO		-
TOTALE		480,25 mq

SF + Superfici per aree pubbliche (o di uso pubblico) = superficie reale AMBITO PUA:
2364,75 + 480,25 = 2845 mq

7. VERIFICA STANDARD URBANISTICO

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

SUL per abitante teorico = 66,7;
numero abitanti teorici (812/66,7) = 12,17 arrotondato a 13
Standard complessivo minimo (30 mq/ab) * 13 = **390 mq**

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a **81,2 mq** (812*1/10). Il PUA prevede:

AREE PARCHEGGIO (compresa aiuola alberata)	(410,85 + 26,20) 437,05 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	-
ALTRO	-
TOTALE	437,05 mq

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a mq 437,05 risultino assolvere lo standard complessivo.

La dotazione di aree per parcheggio pubblico previste dal PUA pari a mq 437,05 risultano assolvere lo standard richiesto.

8. VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La **VS** richiesta pari al 50% della ST o della superficie catastale, in questo caso coincidenti (mq ST * 50% = **1422,50 mq**), nel PUA è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	480,25 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria)	1002,90 mq
TOTALE (> 1422,50)		1483,15 mq

Il progetto del PUA assolve alla quota di VS dovuta.

La Superficie Permeabile Territoriale - SPt minima, richiesta dal PI alla Sezione 1 del Repertorio Normativo (progressivo n. 41), risulta pari al 30% della ST (2845,00 * 30%) = **853,50 mq** ed è così verificata:

nelle aree pubbliche o di uso pubblico = **26,20 mq**;

nelle aree private = **1424,10 mq**;

per un totale complessivo pari a **1450,30 mq** (≥ 853,50 mq).



La Superficie Permeabile Fondiaria - SPf minima, richiesta dal PI alla Sezione 1 del Repertorio Normativo (progressivo n. 41) risulta pari al 30% della SF ($2364,75 * 30\%$) = **709,425 mq** è così verificata:

SPf = **1424,10 mq** ($\geq 709,425$ mq)

La Da e la Dar richiesta è pari a:

Da (3 alberi/100 mq di ST) = n. 85 esemplari;

Dar (3 arbusti/100 mq di ST) = n. 85 esemplari.

Il PUA prevede:

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	4	-
LOTTO 1	22	60
LOTTO 2	3	15
LOTTO 3	3	15
LOTTO 4	3	15
LOTTO 5	3	15
LOTTO 6	9	81
parti comuni	-	-
sub-totale aree private	43	186
TOTALE	47	186

Il PUA prevede pertanto (NdA, art. 1.3) che, in presenza di impedimenti tecnici o fisici, si possa procedere alla messa a dimora a cura e spese della Ditta in altre aree idonee indicate dal Coordinamento di competenza o alla monetizzazione sostitutiva parziale di 38 alberi.

9. CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E ALLE RETI DI SOTTOSERVIZI

Gli attuatori, in conformità alle tavole di Piano, provvederanno alla redazione dei progetti esecutivi ed alla realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie nelle condizioni previste dalle presenti norme e nella convenzione urbanistica.

Il progetto fa riferimento alle specifiche tecniche del Coordinamento Strade Giardini e arredo urbano, del Coordinamento Mobilità e Traffico e degli Enti gestori di ciascuna rete tecnologica. Si specificano di seguito le caratteristiche costruttive delle opere di urbanizzazione ed una descrizione delle varie reti tecnologiche come stato attuale e di progetto. Si anticipa che trattasi di area funzionalmente collegata in zona già urbanizzata.

Parcheggi pubblici, percorsi pedonali pubblici ed arredo pubblico

Prevista la realizzazione di una contro-strada asfaltata parallela a via Marche, a senso unico di marcia, a servizio dei parcheggi pubblici disposti a pettine. Sono previsti 11 stalli, uno dei quali riservato a disabili. Gli stalli saranno in grigliato posato su sabbia, per favorire il drenaggio delle acque meteoriche.

In generale tutte le opere pubbliche di urbanizzazione per opere stradali, del verde e dell'arredo urbano, seguiranno le indicazioni tecniche redatte dal Comune di Verona.

Rete gas, energia elettrica ed illuminazione pubblica

Le caratteristiche delle reti in progetto, illustrate nella Tav. 9/1, sono state concordate con AGSM. Trattasi di solo allacciamento alla rete esistente.

Rete fognature e acquedotto

Le caratteristiche delle reti in progetto, illustrate nella Tav. 9/2, sono state concordate con Acque Veronesi. Trattasi di solo allacciamento alla rete esistente.

Gestione acque meteoriche

La gestione delle acque meteoriche prevede la dotazione per ogni singolo lotto di cisterne interrato di raccolta e accumulo acqua piovana collegate con pozzi perdenti. La raccolta e l'accumulo garantirà l'irrigazione delle ampie aree a VM private.

Rete Telecom

Trattasi di solo allacciamento alla rete esistente così come riportato nella TAV. 9/4





Nel corso dell'istruttoria sono stati verificati ed aggiornati con gli uffici competenti e con gli Enti gestori delle reti di sottoservizi, i progetti preliminari ed i relativi preventivi di spesa. Nella conferenza di servizi conclusiva in data 14 ottobre 2014, il rappresentante del Coord. Mobilità e Traffico ha confermato il parere favorevole sull'adeguamento dei prezzi richiesto con la 1^a CdS. Gli importi delle OO.UU. risultano puntualmente verificati anche da parte del Coord. Strade, come conferma il parere scritto pervenuto, fatta salva la segnalazione ripresa a pag. 6 del presente parere tecnico istruttorio che sarà introdotta come prescrizione nella delibera di adozione del PUA.

Il quadro economico dei lavori per le opere di urbanizzazione (TAV. 14) risulta con importo pari a € **40.476,00** (parcheggi, verde e arredo urbano, segnaletica), scomputabile dagli oneri di urbanizzazione come regolato dalle NTA (art. 3.1) e dalla *Convenzione urbanistica* all'art. 9 (dove permane peraltro il refuso segnalato dal Coord. Strade, risultando un importo pari a € 41.489,30).

10. SOSTENIBILITÀ

L'Accordo stipulato all'art. 4 e all'art. 7 indica in € 64.960,00 il contributo per il finanziamento di opere pubbliche previste dal P.I. la cui progettazione e realizzazione saranno a cura dell'Amministrazione Comunale. L'intero importo è stato corrisposto all'atto della stipula da parte del soggetto attuatore e non è stato pertanto necessario prevedere forme di rateizzazione né garanzie fideiussorie.

VALUTAZIONI CONCLUSIVE

Si prende atto dei pareri favorevoli espressi in sede di Conferenza dei servizi conclusiva del 14 ottobre 2014. Visti i pareri e gli elaborati costituenti il PUA in esame, si esprime PARERE FAVOREVOLE alla prosecuzione dell'iter di approvazione del PUA 186 "Via Marche" e si attesta la conformità dello stesso alla normativa ed agli strumenti urbanistici vigenti.

Si segnala che, a seguito dell'adozione, la ditta dovrà attivare la procedura di verifica di assoggettabilità del PUA alla VAS presso i competenti uffici regionali.

Tutto ciò premesso, si dispone il proseguo dell'iter del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo "vai Marche", mediante la fase di ADOZIONE da sottoporre all'esame della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004.

Data 22/10/2014

Il tecnico istruttore

Arch. Roberto Carollo

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Paola Prospero

Il Dirigente del Coordinamento

Progettazione Urbanistica Qualità Urbana

Arch. Paolo Boninsegna

