

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 351

Seduta del giorno 12 Novembre 2015

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG.RA ANNA
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
LELLA SIG. ANTONIO
BOZZA DOTT. ALBERTO
LANA AVV. EDOARDO
CALEFFI ARCH. GIAN ARNALDO
AMBROSINI DOTT. MARCO

ASSENTI

BENETTI SIG. ALBERTO

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
CALEFFI ARCH. GIANARNALDO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' CHIEVO
SITO IN STRADELLA BIONDE ATO 8 - CIRCOSCRIZIONE 3^ -
DENOMINATO "PARCO BIONDE RESIDENZA OLISTICA" - SCHEDA
NORMA N. 195. RICHIEDENTE: POMPELE ALESSANDRA, MERCI PAOLO,
MERCI CARLO. 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 11/05/2015 con P.G. 136286, la ditta Pompele Alessandra, Merci Paolo e Merci Carlo, 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 05/09/2014 con atto del Dott. Ruggero Piatelli, Notaio in Verona, Rep. n. 106507, Racc. n. 23176, registrato a Verona 1 in data 01/10/2014, al n. 16533 Serie 1T, trascritto a Verona in data 03/10/2014 al R.G. n. 31220 e al R.P. n. 21787;
- ai sensi dell'art. 20, comma 1 della L.R. n. 11/2004 il PUA, corredato degli elaborati previsti, deve essere adottato dalla Giunta entro il termine di settantacinque giorni o restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- con nota del 19/05/2015 P.G. 145689 la Direzione Pianificazione Territoriale ha avviato il procedimento. Pertanto, il termine del procedimento per l'adozione del PUA previsto dalla vigente normativa decorre dal 12/05/2015;
- in data 16/06/2015 si è tenuta la prima seduta della Conferenza dei Servizi, indetta e convocata dalla Direzione Pianificazione Territoriale con nota del 04/06/2015 P.G. 161068;
- visti i pareri acquisiti in tale sede, la conferenza dei servizi è stata sospesa per approfondimenti progettuali;
- con nota del 08/07/2015 P.G. 200608, in seguito agli approfondimenti effettuati con la ditta e con i progettisti del Piano degli Interventi, la Direzione Pianificazione Territoriale ha inoltrato alla ditta richiesta di modifica e integrazioni degli elaborati depositati in data 11/05/2015;
- in data 31/07/2015 P.G. 225546 è pervenuto parere favorevole condizionato della 3^ Circoscrizione;
- in data 06/08/2015 P.G. 230807 il progettista ha depositato documentazione integrativa, che è risultata solo parzialmente adeguata a quanto richiesto con nota del 08/07/2015 P.G. 200608: si è reso pertanto necessario comunicare alla ditta (nota P.G. 244561 del 24/08/2015) che il procedimento sarebbe rimasto sospeso fino alla consegna della documentazione integrativa completa secondo le richieste formulate dall'Ufficio;
- in data 04/09/2015 P.G. 255468 il progettista ha depositato ulteriore documentazione integrativa e successivamente, in data 24/09/2015, si è tenuta la seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi, convocata dalla Direzione Pianificazione Territoriale con nota del 16/09/2015 P.G. 266866, durante la quale è stato acquisito il parere favorevole e/o favorevole con prescrizioni dei convenuti e il parere sospensivo della Direzione Ambiente; quest'ultimo ufficio, non condividendo la proposta della ditta di rimandare la valutazione del clima acustico alla fase edilizia, ne confermava la necessità; pertanto, la Direzione Pianificazione Territoriale ha inoltrato con nota del 29/09/2015 P.G. 280723 alla ditta attrice parere della Direzione Ambiente, ai fini degli adempimenti rispetto a quanto richiesto dallo stesso, evidenziando altresì ulteriori incongruenze progettuali rilevate durante la seduta conclusiva della conferenza dei servizi;
- in data 07/10/2015 con P.G. 289399 il progettista ha depositato nota di riscontro al parere della Direzione Ambiente e ulteriore documentazione integrativa; da tale data sono ridcorsi i termini del procedimento; pertanto, il termine di scadenza dei

settantacinque giorni per la restituzione o l'adozione della Giunta Comunale è previsto per il giorno **15.11.2015**;

- con nota del 07/10/2015 P.G. 289894 la Direzione Pianificazione Territoriale ha inoltrato all'Ambiente nota di riscontro e documentazione presentata dalla ditta in data 07/10/2015, chiedendo di esprimere parere definitivo;
- in data 07/10/2015 P.G. 290605 è pervenuto parere favorevole della Direzione Ambiente;
- con nota del 08/10/2015 P.G. 292254 la Direzione Pianificazione Territoriale ha inoltrato alla Direzione Strade Giardini Arredo Urbano documentazione presentata dalla ditta in data 07/10/2015 P.G. 289399 al fine della verifica dell'assolvimento di quanto richiesto in sede di conferenza dei servizi;
- in data 13/10/2015 P.G. 296138 è pervenuto parere favorevole con prescrizioni della Direzione Strade Giardini Arredo Urbano;
- 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, variazione conseguente alla ricomprensione nell'ambito dell'area contigua alla scheda di proprietà del soggetto attuatore, sulla quale insiste un immobile, riconosciuto ai sensi dell'art. 151 delle NTO del PI, non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola. Tale inclusione è attuata in coerenza con quanto stabilito nell'accordo di pianificazione sottoscritto in data 05/09/2014 soprarichiamato e nel progetto di coordinamento redatto in ottemperanza della direttiva della scheda norma e delle indicazioni 1. e 2. del repertorio normativo del PI, condiviso dalla Giunta comunale con decisione n. 735/2014;
- l'intervento, localizzato in loc. Chievo (ATO 8 – Circoscrizione 3^a), in Stradella Bionde, prevede un insediamento residenziale di complessivi 1.380 mq. di SUL, dei quali 980 mq. assegnati dalla scheda norma e 400 mq. derivanti dalla modifica, ai sensi dell'art. 152 delle NTO del PI, della destinazione d'uso del contiguo edificio non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola, che viene incluso in ambito attraverso l'applicazione dell'art. 4 delle NTA del PI. La SUL complessiva viene distribuita in n. 7 lotti. Le tipologie degli edifici previste sono villette singole, binate, due edifici autonomi e (o accorpendo le UMI) a schiera, di massimo di n. 2 piani. I lotti sono serviti da una controstrada con parcheggi pubblici (parallela a stradella Bionde, di cui viene previsto l'allargamento) e in parte da una strada privata. Il PUA prevede inoltre nell'area a sud-ovest dell'ambito la realizzazione di un'ampia zona di forestazione in cessione;

Rilevato che:

- il progetto è stato esaminato in conferenza di servizi e successivamente dalle Direzioni Ambiente e Strade Giardini Arredo Urbano che riscontravano la risoluzione di alcune problematiche emerse in sede di conferenza dei servizi;
- con P.G. 225546 del 31/07/2015 è pervenuto parere del Consiglio della 3^a Circoscrizione espresso nella seduta del 27/07/2015, *“parere favorevole con la proposta che la manutenzione dell'area verde, che lambisce la ciclabile, sia di 5 anni minimo e non di 3”*, come proposto dalla ditta in prima battuta;
- il progetto di piano è stato adeguato (vedi preventivo sommario di spesa Tav. 14.A.1 e schema di convenzione urbanistica Tav. 13.A.1) a quanto richiesto dal Consiglio della 3^a Circoscrizione portando la manutenzione dell'area verde a 5 anni;
- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dalla competente Direzione Pianificazione Territoriale il PUA “PARCO BIONDE

RESIDENZA OLISTICA” risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;

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

Considerato che:

- l'accordo di pianificazione per l'attuazione del PUA in oggetto prevedeva il versamento di in contributo di sostenibilità per un importo pari ad Euro 110.400,00; è stata versata la prima rata e ad oggi la ditta proponente risulta in regola con il pagamento delle rate del contributo di sostenibilità dovuto;

Visti:

- il parere espresso in data 27/07/2015 dal Consiglio della 3^a Circoscrizione, pervenuto in data 31/07/2015 P.G. 225546;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A;
- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
- la Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/1978 e s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale;

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

- che in data 30/10/2015 i Dirigenti della Direzione Pianificazione Territoriale e dell'Unità Organizzativa Amministrativo Urbanistica – Peep proponenti il provvedimento, hanno espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto”.

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

f.to arch. Mauro Grison

IL DIRIGENTE DELLA UNITA'
ORGANIZZATIVA AMMINISTRATIVO
URBANISTICA – PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 03/11/2015 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si attesta la regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto”.

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

f.to dott. Marco Borghesi

Tutto ciò premesso, udito il relatore Assessore all’Urbanistica, e ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

A voti unanimi;

D E L I B E R A

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di approvare la delimitazione dell’ambito di intervento, come risulta nel Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A, per le ragioni esplicitate in premessa;
- 3) di 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 “PARCO BIONDE RESIDENZA OLISTICA” – Scheda norma n. 195, così come costituito dai seguenti elaborati allegati:

	Tav.	DESCRIZIONE	DATA presentazione
1	TAV 01.A	ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE – ELENCO DEI MAPPALI INTERESSATI DALL'INTERVENTO – ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI	04/09/2015 p.g. 255468
2	TAV 02.A.1	STATO DI FATTO - VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	07/10/2015 p.g. 289399
3	TAV 03.A	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE. ELENCO MAPPALI INTERESSATI DALL'INTERVENTO	04/09/2015 p.g. 255468
4	TAV 04.A	STATO DI FATTO - RILIEVO TOPOGRAFICO - PERIMETRO AMBITO – INDIVIDUAZIONE CAPOSALDO - RILIEVO DEL VERDE - SEZIONI LONGITUDINALI E TRASVERSALI	04/09/2015 p.g. 255468
5	TAV 05.A	STATO DI FATTO – RETI DEI SOTTOSERVIZI ESISTENTI: IDRICA, ELETTRICA, TELEFONICA, FOGNATURA, ILLUMINAZIONE PUBBLICA E GAS	04/09/2015 p.g. 255468

6		RELAZIONE GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA	11/05/2015 p.g. 136286
7		RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA	11/05/2015 p.g. 136286
8	TAV 07.A	PROGETTO – PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO CON INDICAZIONE DELLA PARTIZIONE DEL SUOLO – INDICAZIONE DELLE AREE DA CEDERE O VINCOLARE.	04/09/2015 p.g. 255468
9	TAV 08.A	INDICAZIONI DELLE AREE DA CEDERE O VINCOLARE	04/09/2015 p.g. 255468
10	TAV 09.1.A	PROGETTO – OPERE DI URBANIZZAZIONE – STRADE, PARCHEGGI E AREE VERDI – PLANIMETRIA, SEZIONI TIPO E PARTICOLARI	04/09/2015 p.g. 255468
11	TAV 09.2.1.A.1	PROGETTO – RETE ENERGIA ELETTRICA	07/10/2015 p.g. 289399
12	TAV 09.2.2.A	PROGETTO – RETE GAS	04/09/2015 p.g. 255468
13	TAV 09.2.3.A	PROGETTO – RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	04/09/2015 p.g. 255468
14	TAV 09.3.A	PROGETTO – RETE IDRICA – RACCOLTA ACQUE PIOVANE	04/09/2015 p.g. 255468
15	TAV 09.4.A	PROGETTO – RETE TELEFONICA	04/09/2015 p.g. 255468
16	TAV 010.A.1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	07/10/2015 p.g. 289399
17	TAV 11.A.1	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	07/10/2015 p.g. 289399
18	TAV 12.A.1	PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	07/10/2015 p.g. 289399
19	TAV 13.A.1	SCHEMA DI CONVENZIONE	07/10/2015 p.g. 289399
20	TAV 14.A.1	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	07/10/2015 p.g. 289399
21	TAV 15.A	DICHIARAZIONE SCREENING VINCA	04/09/2015 p.g. 255468
22	TAV 16.A	ANALISI DI IMPATTO VIABILISTICO	04/09/2015 p.g. 255468

con le seguenti prescrizioni da riportare nelle Tav. 11.A.1 NTA, Tav. 13.A.1 Schema di convenzione e Tav. 14.A.1 Capitolato e preventivo sommario di spesa del PUA:

Tav. 11.A.1 NTA:

- all'art.14 stralciare le parole “allegare alle NTA il suddetto schema”;
- allegare alle NTA lo “Schema distribuzione EE” allegato al parere di AGSM P.G. 275798 del 24/09/2015;

Tav. 13.A.1 Schema di convenzione:

- all'art. 1 dopo la parola “Veronese” inserire *“per il canale dispensatore 566/ DX che transita al limite sud ed ovest dell’ambito di intervento, di cui all’atto notarile del 21 aprile 1894 n. rep. 7382 Notaio Baraldi Dott. Enrico”;*

- nella tabella all'art. 4 dopo la parola “accessorie” aggiungere “*art.159, commi 5 e 6 delle NTO del PI*”;
- al 5° paragrafo dell'art. 7 stralciare la seguente frase “*Infine , si prende atto che la ... a favore di terzi.*” e la tabella “*Percorso ciclo-pedonale – superficie extra ambito*”;
- spostare l'intero 5° paragrafo dopo il 2° paragrafo.

Tav. 14.A.1 Capitolato e preventivo sommario di spesa:

- stralciare “manutenzione ridotta” dalla descrizione del progressivo n. 13 a pag. 5;

- 4) di stabilire che tali adeguamenti saranno apportati al progetto prima della definitiva approvazione del piano ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004;
- 5) di stabilire che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3 - lett. b del D.P.R. n. 380/2001, rispondenti ai criteri di cui all'art. 15 del Regolamento Edilizio e pertanto il PUA non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;
- 6) di dare atto che le opere di urbanizzazione di cui alla convenzione urbanistica stimate per un importo pari ad euro 262.408,11 verranno presumibilmente collaudate nell'anno 2019;
- 7) 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;
- 8) di comunicare il presente provvedimento alla ditta richiedente la quale dovrà provvedere direttamente alla verifica di assoggettabilità a VAS così come indicato nel parere n. 73 del 02.07.2013 della Commissione Regionale VAS approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 in data 03.10.2013;
- 9) di dare atto che la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA.

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.

IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

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

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 gg. da oggi -3 DIC. 2015 al n. 10955

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 02 NOV. 2015

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta



PUA N. 719_195

Accordi art.6 – Sezione 1 del Rep. Normativo progr. n. 233 - Scheda Norma n. 195

Istanza del 11 maggio 2015 P.G. 136286

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

Allegato sub.A alla Delibera di Adozione

ISTANZA DI PUA presentata in data 11 maggio 2015 P.G. 136286.

DENOMINAZIONE PUA: "PARCO BIONDE RESIDENZA OLISTICA"

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE del 05/09/2014, atto del Dott. Ruggero Piatelli, Notaio in Verona, Rep. n. 106507, Racc. n. 23176, registrato a Verona 1 in data 01/10/2014, al n.16533 Serie 1T, trascritto a Verona in data 03/10/2014 al R.G. n. 31220 e al R.P. n. 21787, il cui schema è stato approvato con D.G.C. n. 160 del 11.06.2014.

PROPONENTE: POMPELE ALESSANDRA
MERCÌ PAOLO
MERCÌ CARLO

LOCALITÀ: quartiere S. Massimo – Loc. Chievo , Str.Ila Bionde, Verona.

ATO: 8

CIRCOSCRIZIONE: 3^a

AVVIO DEL PROCEDIMENTO: in data 19 maggio 2015 P.G. 145689

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: arch. Chiara Tassello

TECNICO ISTRUTTORE: arch. Barbara Ceschi

TERMINI PER L'ADOZIONE: 15/11/2015

PROGETTISTI : arch. Stefano Furlan - arch. Angelo Monici

REFERENTE : arch. Stefano Furlan

PREMESSE E VERIFICA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

In data 11 maggio 2015 con P.G. 136286 è stata presentata istanza di approvazione di PUA. A seguito dell'analisi preventiva della documentazione allegata e degli elaborati progettuali costituenti la proposta di PUA, non sono state rilevate significative carenze o elaborati inadeguati comportanti l'improcedibilità, e pertanto, con nota del 19 maggio 2015 P.G. 145689, è stata inoltrata ai soggetti attuatori "Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della L.n. 241/90 e s.m. e i".

In data 16/06/2015 si è tenuta la prima seduta della Conferenza dei Servizi, indetta e convocata dalla Direzione Pianificazione Territoriale con nota del 04/06/2015 P.G. 161068, che è stata sospesa in quanto il R.P.U., preso atto dei pareri raccolti, ha ritenuto di dover effettuare con la ditta e i progettisti del Piano degli Interventi degli approfondimenti circa la soluzione progettuale.

Con nota del 08/07/2015 P.G. 200608, a seguito degli approfondimenti effettuati secondo quanto riservatosi dal Responsabile del Procedimento, la Direzione Pianificazione Territoriale ha inoltrato alla ditta attrice richieste di modifica e integrazioni degli elaborati depositati in data 11/05/2015.

In data 31/07/2015 P.G. 225546 è pervenuto parere favorevole condizionato della 3^a Circoscrizione.

In data 06/08/2015 P.G. 230807 il progettista ha depositato documentazione solo parzialmente adeguata a quanto richiesto con nota del 08/07/2015 P.G. 200608, pertanto si è reso necessario comunicare alla ditta con nota P.G. 244561 del 24/08/2015 la prosecuzione della sospensione del procedimento.

In data 04/09/2015 P.G. 255468 il progettista ha depositato ulteriore documentazione integrativa e in data 24/09/2015 si è tenuta la seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi, convocata dalla Direzione Pianificazione Territoriale con nota del 16/09/2015 P.G. 266866, durante la quale è stato acquisito il parere favorevole e/o favorevole con prescrizioni dei convenuti e il parere sospensivo dell'Ambiente, che non condividendo la proposta della ditta di rimandare la valutazione del clima acustico alla fase edilizia, ne confermava la necessità.

 1

Pertanto, con nota del 29/09/2015 P.G. 280723, la Direzione Pianificazione Territoriale ha inoltrato alla ditta attuatrice la nota dell'Ambiente evidenziando altresì ulteriori incongruenze progettuali emerse in sede di seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi.

In data 07/10/2015 con P.G. 289399 il progettista ha depositato nota di riscontro al parere dell'Ambiente e documentazione integrativa, facendo pertanto ridecorrere i termini del procedimento.

Con nota del 07/10/2015 P.G. 289894 la Direzione Pianificazione Territoriale ha inoltrato all'Ambiente la documentazione presentata dalla ditta in data 07/10/2015, chiedendo di esprimere il parere definitivo di competenza.

In data 07/10/2015 P.G. 290605 è pervenuto parere favorevole dell'Ambiente.

Con nota del 08/10/2015 P.G. 292254 la Direzione Pianificazione Territoriale ha inoltrato alla Direzione Strade Giardini Arredo Urbano la documentazione presentata dalla ditta in data 07/10/2015, chiedendo di esprimere il parere circa la congruità dell'importo indicato nel preventivo sommario di spesa per la manutenzione dell'area forestata per 5 anni, richiesto in sede di Conferenza dei Servizi conclusiva.

In data 13/10/2015 P.G. 296138 è pervenuto parere favorevole con prescrizioni della Direzione Strade Giardini Arredo Urbano.

Da una verifica dell'ufficio risulta, con riferimento all'accordo di pianificazione sottoscritto in data 05/09/2014, che il sottoscrittore dell'accordo e proponente il PUA risulta in regola con il pagamento delle rate del contributo di sostenibilità. (versamento del 02/09/2015 bollettino n. 26357).

ASPETTI ESSENZIALI DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

L'accordo prevede all'art. 3.2 quanto segue :

- *"In merito alla prescrizione ("direttiva") riportata all'interno delle scheda norma n. 195 : 1) Coordinamento con la proposta n. 462, e nel Repertorio normativo Sez. 1 progr. 233 n, 195, si allega schema grafico di massima sub. E) sul quale la Giunta si è espressa nella seduta del 09/04/2014 con parere favorevole."*
- *"In merito alle prescrizioni ("indicazioni progettuali") del Repertorio Sez. 1, si allegano schemi esemplificativi di massima: allegato A di Coordinamento con le schede norma nn. 468-295-462" per lo sviluppo della rete ciclabile e viabilistica e l'allegato B riguardanti l'ambito di interesse, dove viene riportata l'accessibilità all'ambito della scheda norma n. 195, la localizzazione di una pista ciclabile, la localizzazione di massima delle aree verdi, gli allargamenti stradali ed i parcheggi, da cedere come VS indicativa, nonché una parte di VM che rimarrà ad uso privato con vincolo di inedificabilità che concorrerà a raggiungere almeno il 50% della ST catastale."*
- *"Si dà atto che tale proposta così come indicata negli schemi di massima allegati, risulta soddisfare le esigenze di coordinamento indicato nel Repertorio normativo e nella scheda, e non preclude in alcun modo lo sviluppo armonico delle schede 462, 295 e 468."*

All'art. 3.3 prevede quanto segue :

- *"Con il presente accordo si intende, pertanto, in conformità con le previsioni del Piano degli Interventi attuare le funzioni urbanistiche dell'area in coerenza con quanto richiesto dal soggetto attuatore e nel rispetto degli schemi planimetrici di approfondimento (Allegati A e B) che hanno carattere indicativo e non vincolante per quanto riguarda le dimensioni delle singole previsioni in esso contenute."*

All'accordo vengono allegati, come indicato all'art. 3.3, *"schemi planimetrici di approfondimento che hanno valore di indirizzo per il successivo PUA, ancorché con carattere indicativo e non vincolante per quanto riguarda le dimensioni delle singole previsioni in esso contenute."*

L'art. 3.4 prevede:

- *"Si prende atto che sul mappale n.250 insiste un edificio agricolo riconosciuto non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola, ai sensi dell'art. 151 delle NTO del PI, di cui alla determina dirigenziale n. 3505 del 05.08.2013. Ne consegue che ai sensi dell'art. 152 comma 2 delle NTO del PI, è possibile la modifica della destinazione d'uso legittimamente preesistente (agricolo) a destinazione residenziale nel limite massimo di 400 mq di SUL per ogni Unità Edilizia, come definito dall'art. 8 delle NTO del PI. Si conviene che accedendo ai criteri di flessibilità del PI, con particolare riferimento alle previsioni dell'art. 4 comma 1 lettera b) che prevede la variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal PI, in sede di definizione di PUA, potrà essere ricompresa l'area su cui insiste il fabbricato rurale suddetto. Consequentemente la SUL all'interno del PUA sarà complessivamente di mq 1.380 (mq 400 + mq 980 di cui alla scheda n 195). Si conviene che la trasformazione del fabbricato rurale, essendo disciplinato dal presente atto, non necessita di un ulteriore accordo ai sensi dell'art. 11 della LR 241/90, come previsto dai commi 3 e 4 dell'art. 101 delle NTO del PI."*

Si sottolinea infine che all'art. 4 dell'accordo il contributo di sostenibilità, di cui all'art.157 delle NTO del PI, è stato determinato su una SUL pari a 1.380 mq (980 mq da scheda + 400 mq da art.151-152 NTO PI).

VERIFICA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

La proposta di PUA, con progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, relativo alla scheda norma n. 195, risulta pertanto composto dai seguenti elaborati:

	Tav.	DESCRIZIONE	DATA presentazione
1	TAV 01.A	ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE – ELENCO DEI MAPPALI INTERESSATI DALL'INTERVENTO – ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI	04/09/2015 p.g. 255468
2	TAV 02.A.1	STATO DI FATTO - VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	07/10/2015 p.g. 289399
3	TAV 03.A	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE. ELENCO MAPPALI INTERESSATI DALL'INTERVENTO	04/09/2015 p.g. 255468
4	TAV 04.A	STATO DI FATTO - RILIEVO TOPOGRAFICO - PERIMETRO AMBITO – INDIVIDUAZIONE CAPOSALDO - RILIEVO DEL VERDE - SEZIONI LONGITUDINALI E TRASVERSALI	04/09/2015 p.g. 255468
5	TAV 05.A	STATO DI FATTO – RETI DEI SOTTOSERVIZI ESISTENTI: IDRICA, ELETTRICA, TELEFONICA, FOGNATURA, ILLUMINAZIONE PUBBLICA E GAS	04/09/2015 p.g. 255468
6		RELAZIONE GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA	11/05/2015 p.g. 136286
7		RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA	11/05/2015 p.g. 136286
8	TAV 07.A	PROGETTO – PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO CON INDICAZIONE DELLA PARTIZIONE DEL SUOLO – INDICAZIONE DELLE AREE DA CEDERE O VINCOLARE.	04/09/2015 p.g. 255468
9	TAV 08.A	INDICAZIONI DELLE AREE DA CEDERE O VINCOLARE	04/09/2015 p.g. 255468
10	TAV 09.1.A	PROGETTO – OPERE DI URBANIZZAZIONE – STRADE, PARCHEGGI E AREE VERDI – PLANIMETRIA, SEZIONI TIPO E PARTICOLARI	04/09/2015 p.g. 255468
11	TAV 09.2.1.A.1	PROGETTO – RETE ENERGIA ELETTRICA	07/10/2015 p.g. 289399
12	TAV 09.2.2.A	PROGETTO – RETE GAS	04/09/2015 p.g. 255468
13	TAV 09.2.3.A	PROGETTO – RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	04/09/2015 p.g. 255468
14	TAV 09.3.A	PROGETTO – RETE IDRICA – RACCOLTA ACQUE PIOVANE	04/09/2015 p.g. 255468
15	TAV 09.4.A	PROGETTO – RETE TELEFONICA	04/09/2015 p.g. 255468
16	TAV 010.A.1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	07/10/2015 p.g. 289399
17	TAV 11.A.1	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	07/10/2015 p.g. 289399
18	TAV 12.A.1	PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	07/10/2015 p.g. 289399
19	TAV 13.A.1	SCHEMA DI CONVENZIONE	07/10/2015 p.g. 289399
20	TAV 14.A.1	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	07/10/2015 p.g. 289399
21	TAV 15.A	DICHIARAZIONE SCREENING VINCA	04/09/2015 p.g. 255468
22	TAV 16.A	ANALISI DI IMPATTO VIABILISTICO	04/09/2015 p.g. 255468

Le Tav.15.A contiene la dichiarazione dei professionisti attestante che gli interventi in progetto non implicano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000 (non necessità di avviare la procedura di valutazione di incidenza ambientale ai sensi della DGR n. 3173 del 10 ottobre 2006).

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.

AMBITO DI INTERVENTO

La ST della scheda norma è pari a 16.313 mq e corrisponde alla superficie catastale dell'ambito indicata nell'accordo di pianificazione e nel PUA, costituita da parte dei mappali di proprietà del soggetto attuatore, come meglio precisato nella sottostante tabella.

Come stabilito nell'accordo di pianificazione (vedi art. 3.4) e nel progetto di coordinamento condiviso dall'Amministrazione (vedi Decisione di Giunta n. 735/2014), ai sensi dell'art. 4 delle NTO del PI "Criteri e limiti di flessibilità del PI", il PUA propone una variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal PI nella misura massima del 10% della misura lineare dello stesso, variazione conseguente alla ricomprensione dell'area contigua di proprietà del soggetto attuatore, sulla quale insiste un immobile riconosciuto non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola e di cui ne viene prevista la totale demolizione. Tale indicazione ha permesso la redazione di progetto urbanistico unitario, relativo sia all'ambito disciplinato della scheda norma, sia all'ambito interessato dal fabbricato non più funzionale all'attività agricola, attuando così la prescrizione della scheda norma che riporta che l'area di concentrazione edificatoria sia individuata in posizione contigua al tessuto perturbano diffuso sito ad est.

Nella Tav. T03.A è stata effettuata dai progettisti la verifica ai sensi dell'art. 4, comma 1 lett. b) delle NTO:

- perimetro ambito scheda norma = ml 517,57
- massima variazione ammessa = 51,757 ml (10% di 517,57 ml)
- perimetro ambito PUA di progetto = 562,44 ml < 569,33 ml (517,57 + 51,757)

Appaiono quindi rispettati i limiti fissati dal comma 1, lett. b) dell'art. 4 delle NTO del PI.

Gli identificativi catastali del nuovo ambito proposto sono pertanto i seguenti :

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	Part.lla/sub	Superficie Catastale mq
1	Pompele Alessandra – Merci Carlo – Merci Paolo	183	248 (parte)	16.120 mq
2	Pompele Alessandra – Merci Carlo – Merci Paolo	183	251	458 mq
3	Pompele Alessandra – Merci Carlo – Merci Paolo	183	250 (parte)	1.827 mq
TOTALE AMBITO				18.405 mq

L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha quindi una ST pari a **18.405 mq**.

L'ambito ricomprende tutti i mappali identificativi catastali riportati nell'accordo di pianificazione sottoscritto; inoltre i mappali risultano di proprietà dei sottoscrittori dell'accordo medesimo e richiedenti il PUA.

LETTURA DEL PI

In riferimento al PI vigente per l'ambito di interesse si rileva la presenza delle seguenti indicazioni normative:

TAVOLA 1 – Vincoli della Pianificazione:

- art. 31 - Vincolo sismico Classe 3;
- art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi;
- art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi – UNITA' A: alta di pianura e fondovalle;
- art. 52 - Aeroporti - Fasce di rispetto;

TAVOLA 2.2 - Il Paesaggio - Unità di Paesaggio e Ambiti dei Parchi:

- art. 57 - Unità 2 - Ambito Planiziale dell'Acquifero Indifferenziato;

TAVOLA 3.2 - Rete Ecologica – Zonizzazione degli ambiti della rete ecologica:

- art. 62 - Area di Connessione Naturalistica - Ambito di Ammortizzazione della Frangia Urbana;

TAVOLA 5 - Disciplina operativa:

Repertorio Normativo - Sezione 1 - Accordi art. 6 della L.R.n.11/2004 - progressivo n. 233 - Scheda Norma n.195.

I contenuti essenziali della scheda norma n. 195 e del repertorio normativo sono:

ST	16.313 mq
SUL– U1 Uso Abitativo	980 mq
numero massimo di piani	n. 2



VS	min 50%
SpF	min 30%
SpT	min 30%
Da	3 alberi/100mq preferibilmente realizzando o potenziando, qualora esistenti i filari sui bordi dei lotti
Dar	3 arbusti/100mq
Scheda Norma	Direttiva: <u>coordinamento con la proposta n. 462</u> Prescrizione: l'area di concentrazione edificatoria sia individuata in posizione contigua al tessuto perturbano diffuso sito ad est.
Altre indicazioni progettuali del Repertorio Normativo – Sezione 1 n.233	1. Premesso che il PI ha già valutato la necessità dei servizi esistenti e programmati del quartiere, in fase di progettazione dei PUA delle schede norma nn.195, 295, 462, 468, 385, 464, 403, 201, 244, 246, 291, 407, <u>saranno effettuati ulteriori approfondimenti analitici promuovendo azioni di coordinamento tra gli interventi previsti dalle schede norma in modo che la progettazione dei singoli interventi risulti congruente con le scelte urbanistiche programmate per il contesto.</u> 2. Ai fini della conclusione degli Accordi, è condizione necessaria e non derogabile la sottoscrizione unitaria da parte di tutti i proponenti le manifestazioni nn. 462-468-295-195, di un progetto di coordinamento unitario che localizzi lo sviluppo viabilistico, la collocazione degli standard e la distribuzione delle diverse SUL attribuite all'interno delle aree AC a questo scopo individuata.

Si sottolinea che la SUL prevista del PUA ammonta a 1.380 mq essendo computati anche 400 mq derivanti dal riconoscimento ai sensi dell'art.151 delle NTO del fabbricato agricolo contiguo all'ambito (come stabilito nell'art. 3.4 dell'accordo sottoscritto e nel progetto di coordinamento di seguito descritto).

IL PROGETTO DI COORDINAMENTO

Sia la scheda norma (con la direttiva) che il repertorio normativo (indicazioni 1. e 2.) hanno sottolineato la necessità di redigere un progetto di coordinamento *"in modo che la progettazione dei singoli interventi risulti congruente con le scelte urbanistiche programmate per il contesto"*.

Il suddetto progetto di coordinamento, che è stato predisposto dal Comune, condiviso dall'Amministrazione (vedi Decisione di Giunta n. 735/2014) e quindi allegato all'accordo di pianificazione sottoscritto, unitamente ad uno schema esemplificativo, dà indicazioni circa: la viabilità carraia e ciclo-pedonale (intra ed extra-ambito), la localizzazione preferenziale dello standard a parcheggio, gli allargamenti stradali, la localizzazione delle AC e disegna inoltre un corridoio ecologico ad ovest degli ambiti, attraversato da un percorso ciclo-pedonale.

Nel progetto di coordinamento e nell'accordo sottoscritto, in particolare il perimetro dell'ambito di intervento ricomprende un'area contigua di proprietà del soggetto attuatore sita ad est dell'ambito, sulla quale insiste parte di un fabbricato che, ai sensi dell'art. 151 delle NTO del PI, è stato riconosciuto non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola (Determina Dirigenziale n. 3505 del 05.08.2013).

Si evidenzia altresì che il progetto di coordinamento disegna una maggior area di concentrazione edificatoria, consentendo così di distribuire la SUL in una più ampia SF, perseguendo l'obiettivo proprio del progetto di coordinamento di dare maggior qualità all'intervento urbanistico (*comma 9 dell'art.155 NTO "Il coordinamento prescritto in alcune schede norma ha l'obiettivo di garantire una maggiore qualità urbana Il Coordinamento tra ambiti di progettazione avviene tramite un apposito progetto predisposto dal Comune o, in alternativa, dai privati e successivamente vidimato dal Comune..."*).

COERENZA CON IL PROGETTO DI COORDINAMENTO E CON LO SCHEMA PROGETTUALE ALLEGATI ALL'ACCORDO E CON LA SCHEDA NORMA

Il PUA risulta conforme al progetto di coordinamento sopra descritto e risponde allo schema esemplificativo allegato all'accordo, approvati dall'Amministrazione.

Il "non allineamento" del PUA rispetto alla scheda norma, evidenziato dalla Progettazione Urbanistica Qualità Urbana in sede di conferenza dei servizi conclusiva, appare risolto nel progetto di coordinamento predisposto, in considerazione di quanto di seguito riportato.

Rispetto alla scheda norma si evidenzia che l'AC sia nel Progetto di Coordinamento allegato all'accordo, sia nel PUA, pur rimanendo collocata ad est in contiguità con il tessuto edilizio esistente, viene espansa ad ovest. Tale operazione è finalizzata ad una maggiore qualità dell'impianto urbanistico, riducendo l'impatto conseguente all'intervento, in

 5



considerazione dei valori ambientali del contesto. Si osserva altresì che il progetto di coordinamento ed il PUA riconducono l'ambito a caratteristiche periurbane, in omogeneità con il tessuto circostante. La concentrazione edificatoria in un ambito minore avrebbe comportato indici fondiari disomogenei rispetto all'intorno. Si sottolinea che, rispetto alla prima soluzione proposta, l'Ufficio, in seguito ad approfondimenti, ha richiesto di inspessire la fascia di mitigazione prevista ad ovest dell'ambito di intervento, al fine di una maggiore rispondenza del PUA alle indicazioni della scheda norma, in particolare alla prescrizione che prevede che l'AC sia individuata in posizione contigua al tessuto perturbano diffuso sito ad est.

Rispondendo alla richiesta dell'Ufficio, la soluzione progettuale definitiva, presentata in data 06/08/2015, prevede la rimodulazione del progetto attraverso la riduzione del numero di lotti proprio al fine di ottenere una maggior fascia di verde di mitigazione tra l'edificato e la campagna. L'indicazione di un'ampia fascia di mitigazione verde è riportato nello schema grafico della scheda norma e viene assolto nel progetto di PUA con la previsione di un'area forestata e di un'area VM interna ai lotti privati.

DESCRIZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO E OSSERVAZIONI SUL PUA

Il territorio attorno all'ambito di intervento è caratterizzato dalla presenza a nord del Forte Chievo e di Villa Pullè e ad est del Canale del Consorzio di Bonifica Alto Veronese. A nord dell'ambito insistono altri ambiti di trasformazione (schede norma n.462-468-295 - accordi ad oggi non sottoscritti) e a sud-ovest l'area agricola e alcune case sparse. Tra l'ambito del PUA ed il tessuto periurbano che si attesta su Via Bionde, è presente un'esigua area con attuale destinazione agricola sulla quale insiste l'immobile riconosciuto non più funzionale all'attività agricola ai sensi dell'art. 151 delle NTO del PI, di proprietà della Ditta attuatrice, che viene ricompreso nell'ambito di progettazione.

L'accesso all'ambito avviene da nord attraverso una controstrada a senso unico di marcia ospitante anche i parcheggi. Il progetto prevede la realizzazione di marciapiedi lungo Str.lla Bionde e lungo la controstrada. Si prevede l'allargamento di Str.lla Bionde (a doppio senso di marcia) al fine di raggiungere un sezione stradale pari a 7 m.

L'area è più bassa di circa 1 m. rispetto a Str.lla Bionde e all'area interessata dall'immobile non più funzionale. Non prevedendo sostanziali movimenti di terra, le quote altimetriche del PUA risultano per lo più mantenute. Il raccordo con Str.lla Bionde avverrà con due rampe di ridotta pendenza all'inizio e alla fine della controstrada.

Il PUA propone 7 lotti secondo una tipologia a villette singole, binate, due edifici e (o accorpendo le UMI) a schiera, con massimo n. 2 piani. Nei cinque lotti disposti a raggiera è prevista poi un'ampia fascia di Verde di mitigazione verso sud-ovest in coerenza con l'indicazione della scheda norma.

All'interno dell'ambito è prevista ad est una strada privata per l'accesso ai lotti 4, 5, 6 e 7; tale strada permette il solo collegamento pedonale con la strada privata a sud extra-ambito di proprietà del soggetto attuatore (due aiuole alberate e una recinzione ne impediscono il passaggio carraio - vedi TAV. 7.A e art. 9 NTA).

Nella parte sud-ovest dell'ambito è prevista la realizzazione di un'area forestata di 4.089 mq in cessione al Comune. Nella relazione illustrativa e sulla Tav.9.1 viene riportato il "progetto di forestazione" con lo schema del sesto d'impianto delle alberature, opportunamente valutato in sede di conferenza dei servizi dalla Direzione Strade Giardini Arredo Urbano.

L'area forestata è delimitata da un percorso ciclo-pedonale, di larghezza pari a 2,50 m. in stabilizzato miscelato con calce tipo "calcestre", che fa parte di un più ampio percorso, previsto nel progetto di coordinamento, che interessa anche gli ambiti delle S.N. 468 e 462 posti a nord. Partendo da Str.lla Bionde al limite nord-ovest dell'ambito, il percorso prosegue nella prima parte all'interno della fascia di verde per poi costeggiare le recinzioni dei lotti privati, corre per un tratto in parallelo rispetto alla strada privata che delimita il perimetro sud dell'ambito, al fine di ridurre al massimo la promiscuità delle percorrenze e sbocca sull'esistente strada sterrata extra-ambito di proprietà del soggetto attuatore sita a sud dell'ambito.

Il tratto di strada privata extra-ambito (carrabile), identificata catastalmente al Fg. 183 mapp. 250, sulla quale si innesta il percorso ciclo-pedonale, verrà vincolato ad uso pubblico (220 mq) al fine di rendere possibile il collegamento pubblico con Via Bionde. In merito poi a quanto emerso in sede di conferenza dei servizi si prende atto della dichiarata assenza di servitù a favore di terzi sull'area in oggetto (art. 7 dello schema di convenzione) ad eccezione della servitù d'acquedotto a favore del Consorzio di Bonifica Veronese (come indicato nel parere dello stesso del 23.09.2015 P.G. 274105). Come indicato in sede di conferenza dei servizi dal Patrimonio e dell'U.O. Amministrativo Urbanistica PEEP, lo schema di convenzione urbanistica è stato integrato demandando alla ditta attuatrice, per sé, successori ed avente causa a qualunque titolo, nel caso in cui l'area di sedime della strada su cui istituire vincolo d'uso pubblico fosse gravata da servitù non risultante in atti in favore di altre ditte non firmatarie del PUA, ad acquisire l'assenso di queste ultime prima della realizzazione delle opere e dell'istituzione del vincolo d'uso pubblico. Ogni intervento ricadente nella suddetta area di servitù dovrà essere realizzato previo parere favorevole e/o autorizzazione da parte del Consorzio.

Nelle aiuole del parcheggio pubblico e lungo str.lla Bionde vengono messe a dimora arbusti e alberature e realizzato l'impianto di irrigazione a goccia, nel mentre non viene previsto alcun impianto di irrigazione e di illuminazione per l'area forestata (soluzione già condivisa dai convenuti in conferenza dei servizi).

 6



Il PUA nell' "Analisi preventiva dell'impatto viabilistico" (Tav.16) ipotizza che Str.lla Bionde sia a senso unico di marcia. Si precisa che tale studio, seppur facente parte degli elaborati di PUA, non comporta alcun vincolo per le scelte future dell'Amministrazione.

Nelle NTA si prevede la possibilità di trasferimento di SUL tra i lotti per una percentuale massima pari al 20%, previo atto notarile registrato e trascritto, e la possibilità di accorpare i lotti contigui sommando le grandezze previste per ogni singolo lotto.

Si fa presente che nel PUA sono ammessi accessi pedonali ai lotti dal percorso ciclo-pedonale, purchè la recinzione sia arretrata di 1,50 m. Lungo il percorso non si prevede nè l'illuminazione pubblica nè alcuna attrezzatura, in quanto concepito come percorso "naturale". Nei giardini privati vengano messe a dimora minimo tre piante a chioma ampia per lotto, al fine creare spazi verdi e ombreggiati lungo la controstrada del PUA.

VERIFICA DATI DIMENSIONALI DEL PUA

L'ambito di PUA ha una ST = 18.405 mq.

La SUL assegnata dal PI è pari a 980 mq alla quale sono aggiunti 400 mq, derivanti dal riconoscimento dell'immobile non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola ai sensi dell'art.151 delle NTO PI, per un totale di 1.380 mq di SUL.

Infatti l'art. 152 delle NTO del PI dispone che : " ... gli interventi di cui alla precedente comma 1 possono prevedere anche la modifica della destinazione d'uso legittimamente preesistente a destinazione residenziale U1/1 nel limite massimo di 400 mq. di SUL ".

Nella relazione illustrativa (Tav. 10.A) i progettisti quantificano la SUL del fabbricato esistente riconosciuto non più funzionale alle esigenze dell'azienda agricola (superiore a 400 mq) fornendo anche i riferimenti dei titoli autorizzativi.

La SUL con destinazione d'uso U1 – Abitativi è così suddivisa :

LOTTE U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria catastale)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)		
			U1/1	U1	di cui max ad usi accessori (20% U1)
1,	1.738 mq	735 mq	107 mq	263 mq	53 mq
2	1.789 mq	558 mq	54 mq	131 mq	26 mq
3	2.175 mq	625 mq	54 mq	131 mq	26 mq
4	2.033 mq	542 mq	54 mq	131 mq	26 mq
5	1.107 mq	238 mq	43 mq	108 mq	21 mq
6	1.246 mq	--- mq	44 mq	108 mq	22 mq
7	1.265 mq	---- mq	44 mq	108 mq	22 mq
	TOTALE 11.353 mq		TOTALE 400 mq	TOTALE 980 mq	TOTALE 196 mq
	STRADA PRIVATA 488 mq	---- mq			
	TOTALE 11.841 mq	TOTALE 2.698 mq	TOTALE 1.380 mq (di cui 400 mq U1/1)		

Si rileva che il PUA propone una superficie coperta massima pari al 30% dei lotti privati (1-7) e che il VM concorre alla VS ai sensi dell'art. 9, comma 1 delle NTO del PI.

Si evidenzia che le NTA del PUA all'art. 8 ammettono la possibilità di realizzare le destinazioni accessorie previste dall'art. 159 delle NTO del PI purchè, complessivamente considerate in termini di SUL, non superino il limite massimo del 20% della predetta destinazione d'uso principale U1.

Le aree pubbliche previste nel progetto sono :

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	1.060 mq
--	----------

 7

ALLARGAMENTO STRADALE	199 mq
AREE PARCHEGGIO (compreso arredo urbano)	496 mq
VERDE PUBBLICO	4.089 mq
AREA CABINA ELETTRICA	96 mq
ITINERARIO CICLO-PEDONALE	624 mq
TOTALE	6.564 mq

SF + Superfici per aree pubbliche = superficie AMBITO PUA.

11.841 mq + 6.564 mq = 18.405 mq

VERIFICA STANDARD URBANISTICO

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

Standard complessivo da rispettare è pari a **630 mq** (U1 Abitativo : SUL mq 1.380 / 66,7 mq/ab = 21 abitanti teorici * 30 mq/ab = 630 mq).

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI "Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati" è pari a **138 mq** (U1 Abitativo CuB : SUL mq 1.380 *1mq/10mq di SUL = 138 mq).

Il PUA prevede quali aree a servizi:

AREE PARCHEGGIO P2 (compreso arredo urbano)	496 mq
VERDE PUBBLICO	4.089 mq
ITINERARIO CICLO PEDONALE (art. 31 comma 2 lett. g della L.R. n. 11/2004)	624 mq
TOTALE	5.209 mq

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a 4.680 mq :

- risultano assolvere lo standard complessivo minimo richiesto (5.209 mq > 630 mq);
- risultano assolvere la dotazione di aree per parcheggio pubblico P2 (496 mq > 138 mq);

Circa le destinazioni accessorie, l'art.159 comma 5 delle NTO del PI prevede che "Le destinazioni accessorie sono ... rilevanti ai fini della determinazione del carico urbanistico ai sensi dell'art. 14 – Dotazioni minime di parcheggi pubblici e privati."

Nell'ipotesi di maggior carico urbanistico (U2/1 o U3/3.1 o U3/3.2 o U3/4) derivante dall'insediamento delle possibili destinazioni accessorie all'uso abitativo (U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/3.2, U3/4, U4/1 lett. a, b, c, d, e ed U5/3) ed escludendo i 400 mq di SUL derivanti dall'applicazione dell'art. 152 delle NTO del PI (vedi sopra), lo standard a parcheggio da assolvere per tali usi sarebbe pari a 98 mq, già soddisfatti nel progetto del PUA.

Nelle NTA viene chiaramente indicata per ogni lotto la quantità di SUL con destinazione U1/1 e di SUL per gli usi accessori ammessi.

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO - AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della ST catastale (mq 18.405 * 50% = 9.203 mq) nel PUA è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE	6.564 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE – VM (interno alla superficie fondiaria dei lotti - art. 9, comma 1 delle NTO del PI.)	2.698 mq
	TOTALE	9.262 mq

VS di progetto = 9.262 mq > 9.203 mq dovuta. Il progetto del PUA assolve alla quota di VS dovuta.

[Firma] 8



La **Permeabilità** richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI progressivo n. 233 è pari a :

SPT - Superficie Permeabile Territoriale - 30% della ST (18.405 * 30% = **5.522 mq**)

SPf - Superficie Permeabile Fondiaria - 30% della SF (11.841 * 30% = **3.553 mq**)

Il PUA prevede:

LOTTI / U.M.I.	SF (Superficie fondiaria)	SC max (Sup. max Coperta)	SpF (Superficie Permeabile Fondiaria)
1	1.738 mq	30 % = 521 mq	60 % = 1.043 mq
2	1.789 mq	30 % = 537 mq	60 % = 1.073 mq
3	2.175 mq	30 % = 652 mq	60 % = 1.305 mq
4	2.033 mq	30 % = 610 mq	60 % = 1.220 mq
5	1.107 mq	30 % = 332 mq	60 % = 664 mq
6	1.246 mq	30 % = 374 mq	60 % = 748 mq
7	1.265 mq	30 % = 379 mq	60 % = 759 mq
STRADA PRIVATA	488 mq	0% = --- mq	0% = --- mq
	TOTALE 11.841 mq	3.405 mq = ~ 29% SF	6.812 mq = ~ 57% SF

Dalle NTA e dalla Tav. 7.A e dalla tabella sopra riportata, si evince che il PUA prevede:

- superficie permeabile nelle **aree pubbliche** = **mq 4.089**
- superficie permeabile nelle **aree private** = **mq 6.812**

La **SPT** pari a **10.901 mq** assolve la **SPT** richiesta sopra riportata (10.901 mq > 5.522 mq - pari a circa il 60 % della ST);
La **SPf** pari a **6.812 mq** assolve la **SPf** richiesta sopra riportata (6.812 mq > 3.553 mq - pari a circa il 57% della SF totale comprensiva della strada privata);

La **Da** e la **Dar** richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 233) è pari a:

- **Da** - densità arborea = n. 553 (3 alberi/100 mq ST)
- **Dar** - densità arbustiva= n. 553 (3 arbusti/100 mq ST)

Il PUA prevede :

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREE PRIVATE	127	254
AREE PUBBLICHE	427	300
TOTALE	554	554

Il PUA assolve la **Da** e la **Dar** richiesta dalla norma.

CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE RETI DI SOTTOSERVIZI E ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Lungo St.Ila Bionde sono presenti le dorsali di connessione delle reti principali quali energia elettrica, illuminazione pubblica, gas, acqua, e telefonica. Nella zona risulta assente la rete della fognatura.

Gli interventi previsti in progetto sono:

- **rete gas**: realizzazione di soli allacciamenti ai lotti con raccordo dalla rete esistente su St.Ila Bionde; pertanto non sono computate tra le opere riconosciute a scomputo degli oneri tabellari, come da indicazione del parere di AGSM del 16/06/2015.

- **rete elettrica**: viene previsto, come richiesto dal parere di AGSM del 16.06.2015, la posa di una nuova cabina elettrica tipo DG 2061, collocata lungo la controstrada a nord, in prossimità del parcheggio pubblico. In sede di permesso di costruire delle opere di urbanizzazione se non verrà confermata da AGSM la necessità di realizzare la cabina, l'area ad essa destinata sarà destinata a verde pubblico come indicato nello schema di convenzione. Vengono poi previsti cavidotti interrati sulla controstrada che arrivano ad intercettare la linea esistente su str.Ila Bionde. La canalizzazione interrata per arrivare ad intercettare linee BT su Via Bionde (opera extra ambito) viene prevista a cura e spese di AGSM, come indicato nel parere di AGSM soprarichiamato.

- **rete illuminazione pubblica**: ricostituzione della linea di illuminazione pubblica lungo il nuovo marciapiede e la posa di 6 nuovi pali di cui 4 con doppie armature in modo da poter illuminare sia la strada esistente che quella nuova.

Si ricorda che è già stato condiviso e ammesso in sede di conferenza dei servizi l'assenza di illuminazione pubblica nel percorso ciclo-pedonale.

Am 9

- **rete telefonica:** spostamento della linea aerea esistente a nord con posa e collegamento di una nuova linea interrata dalla quale si distaccano gli allacciamenti (vedi Relazione Tav. 10).

- **rete acquedotto:** allacciamenti alla rete esistente su St.Ila Bionde; inoltre viene realizzato un nuovo tratto a ovest dell'ambito al fine di "chiudere l'anello idrico" collegando la rete esistente lungo la strada privata a sud dell'ambito. Viene poi installato un idrante soprassuolo lungo il nuovo marciapiede.

- **rete acque reflue:** in conformità a quanto indicato nel parere di Acque Veronesi del 11/06/2015 prot.n.9154, viene eliminata la previsione della posa lungo la nuova contro-strada di una tubazione e relative camerette di collegamento per consentire in futuro il collegamento nel caso l'ente gestore ampliasse la rete nella zona. All'art.14 delle NTA viene specificato che la gestione delle acque reflue di ogni singolo lotto dovrà avvenire con trattamento primario in fossa imhof con successiva convogliamento in vasca a tenuta senza alcuna possibilità di dispersione al suolo. Su tale indicazione e previsione è stato acquisito il parere favorevole dell'Ambiente con nota del 07/10/2015 P.G. 290605.

- **rete acque bianche:** realizzazione di un nuovo impianto di raccolta e dispersione delle acque piovane lungo St.Ila Bionde, extra-ambito. Lo stesso verrà collegato a quello previsto, all'interno dell'ambito, nella contro-strada e nel parcheggio. Verranno posati 6 pozzi perdenti, come da relazione di compatibilità idraulica (Tav.6.1).

Nel PUA viene prevista la rimozione della canaletta per l'irrigazione esistente in proprietà (Tav. 04.A) a nord dell'ambito in quanto "ramo non più utilizzato a tale scopo" (Tav.10). In sede di Conferenza dei Servizi istruttoria il Consorzio (parere P.G. 169924 del 12/06/2015) ha segnato che la stessa non risulta di sua competenza ma di ditte private. Nelle NTA pertanto è stato inserito che dovrà essere comunque garantito ogni possibile diritto irriguo in essere. Per quanto riguarda il canale 566/DX a ovest e a sud, segnalato nel parere del Consorzio del 12.06.2015 P.G. 169924, si osserva che viene indicata sulla Tav. 7.A una fascia di rispetto pari a 3,00 m. per le piantagioni. Inoltre, come indicato nel parere del Consorzio soprarichiamato viene riportato nelle NTA che ogni intervento in deroga al Regolamento consorziale per le reti irrigue strutturate, e dovrà essere approvato e concordato singolarmente, e definitivamente autorizzato dallo Consorzio con idonea Concessione precaria.

Il progetto fa riferimento alle specifiche tecniche di Strade Giardini e arredo urbano, di Mobilità e Traffico e degli Enti gestori.

Il quadro economico dei lavori per le opere di urbanizzazione (TAV. 14) risulta con importo di € 262.408,11 > € 128.340,00 = importo massimo scomputabile (93,00 €/mq * 1.380 mq = 128.340,00 €).

Viene prevista la manutenzione dell'area forestata per 5 anni, come richiesto in conferenza dei servizi, per un importo pari a € 11.175,30.

L'importo delle opere ammesse a scomputo dal contributo di permesso di costruire ammonta da Preventivo sommario di spesa (elaborato 14) a € 262.408,11.

CONCLUSIONI

In merito al parere del Consiglio della 3ª Circoscrizione, pervenuto in data 31/07/2015 P.G. 225546 espresso nella seduta del 27/07/2015, *"parere favorevole con la proposta che la manutenzione dell'area verde, che lambisce la ciclabile, sia di 5 anni minimo e non di 3"*, si sottolinea che nel preventivo sommario di spesa la manutenzione dell'area forestata è stata portata a 5 anni. Si precisa altresì che la polizza che verrà costituita a garanzia dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione non sarà completamente svincolata al collaudo favorevole delle stesse, ma verrà trattenuto un importo pari a € 11.175,30 a garanzia della manutenzione dell'area forestata per 5 anni, così come concordata.

Si prende atto di quanto indicato all'art.7 dello schema di convenzione urbanistica circa l'assenza di servitù che gravano sul tratto (pari a 220 mq) di strada extra-ambito di proprietà del soggetto attuatore, ad eccezione della servitù d'acquedotto a favore del Consorzio di Bonifica Veronese (atto notarile del 21/04/1894 allegato al parere P.G. 274105 del 23/09/2015), sulla quale la Ditta si impegna a istituire vincolo d'uso pubblico per il passaggio ciclo-pedonale per il collegamento pubblico con Via Bionde. Si prende inoltre atto che lo schema di convenzione urbanistica è stato integrato demandando alla ditta attuatrice, per sé, successori ed avente causa a qualunque titolo, nel caso in cui l'area di sedime della strada su cui istituire vincolo d'uso pubblico fosse gravata da servitù in favore di altre ditte non firmatarie del PUA, l'acquisizione dell'assenso di queste ultime prima della realizzazione delle opere e dell'istituzione del vincolo d'uso pubblico. Inoltre ogni intervento ricadente nella suddetta area di servitù dovrà essere realizzato previo parere favorevole e/o autorizzazione da parte del Consorzio.

Si rileva che la richiesta dell'arretramento dei cancelletti pedonali privati sul percorso ciclo-pedonale è stata assolta con l'introduzione di una specifica norma nelle NTA.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

si ritiene che il disegno urbano proposto e l'impostazione generale del PUA sia compatibile con le previsioni della scheda norma e con il Piano degli Interventi.

si rileva altresì, che il presente P.U.A. non contiene precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3 del D.P.R.n. 380/2001, rispondenti ai requisiti minimi fissati dall'art. 15 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; pertanto gli interventi da esso previsti non potranno essere realizzati in base a Denuncia Inizio Attività.

si esprime pertanto parere favorevole e di conformità alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti per il PUA in oggetto e si ritiene che il PUA denominato "PARCO BIONDE RESIDENZA OLISTICA" - scheda norma n.195 - sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R.n. 11/2004, così come composto dai seguenti elaborati:

	Tav.	DESCRIZIONE	DATA presentazione
1	TAV 01.A	ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE – ELENCO DEI MAPPALI INTERESSATI DALL'INTERVENTO – ESTRATTO PIANO DEGLI INTERVENTI	04/09/2015 p.g. 255468
2	TAV 02.A.1	STATO DI FATTO - VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	07/10/2015 p.g. 289399
3	TAV 03.A	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE. ELENCO MAPPALI INTERESSATI DALL'INTERVENTO	04/09/2015 p.g. 255468
4	TAV 04.A	STATO DI FATTO - RILIEVO TOPOGRAFICO - PERIMETRO AMBITO – INDIVIDUAZIONE CAPOSALDO - RILIEVO DEL VERDE - SEZIONI LONGITUDINALI E TRASVERSALI	04/09/2015 p.g. 255468
5	TAV 05.A	STATO DI FATTO – RETI DEI SOTTOSERVIZI ESISTENTI: IDRICA, ELETTRICA, TELEFONICA, FOGNATURA, ILLUMINAZIONE PUBBLICA E GAS	04/09/2015 p.g. 255468
6		RELAZIONE GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA	11/05/2015 p.g. 136286
7		RELAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA	11/05/2015 p.g. 136286
8	TAV 07.A	PROGETTO – PLANIVOLUMETRICO DI PROGETTO CON INDICAZIONE DELLA PARTIZIONE DEL SUOLO – INDICAZIONE DELLE AREE DA CEDERE O VINCOLARE.	04/09/2015 p.g. 255468
9	TAV 08.A	INDICAZIONI DELLE AREE DA CEDERE O VINCOLARE	04/09/2015 p.g. 255468
10	TAV 09.1.A	PROGETTO – OPERE DI URBANIZZAZIONE – STRADE, PARCHEGGI E AREE VERDI – PLANIMETRIA, SEZIONI TIPO E PARTICOLARI	04/09/2015 p.g. 255468
11	TAV 09.2.1.A.1	PROGETTO – RETE ENERGIA ELETTRICA	07/10/2015 p.g. 289399
12	TAV 09.2.2.A	PROGETTO – RETE GAS	04/09/2015 p.g. 255468
13	TAV 09.2.3.A	PROGETTO – RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	04/09/2015 p.g. 255468
14	TAV 09.3.A	PROGETTO – RETE IDRICA – RACCOLTA ACQUE PIOVANE	04/09/2015 p.g. 255468
15	TAV 09.4.A	PROGETTO – RETE TELEFONICA	04/09/2015 p.g. 255468
16	TAV 010.A.1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	07/10/2015 p.g. 289399
17	TAV 11.A.1	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	07/10/2015 p.g. 289399
18	TAV 12.A.1	PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	07/10/2015 p.g. 289399
19	TAV 13.A.1	SCHEMA DI CONVENZIONE	07/10/2015 p.g. 289399
20	TAV 14.A.1	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	07/10/2015 p.g. 289399
21	TAV 15.A	DICHIARAZIONE SCREENING VINCA	04/09/2015 p.g. 255468
22	TAV 16.A	ANALISI DI IMPATTO VIABILISTICO	04/09/2015 p.g. 255468

con le seguenti prescrizioni da riportare nelle Tav. 11.A.1 NTA, Tav. 13.A.1 Schema di convenzione e Tav. 14.A.1 Capitolato e preventivo sommario di spesa del PUA:

- Tav.11.A.1 NTA :

- all'art.14 stralciare le parole "allegare alle NTA il suddetto schema";
- allegare alle NTA lo "Schema distribuzione EE" allegato al parere di AGSM P.G. 275798 del 24/09/2015;

- Tav.13.A.1 Schema di convenzione :



- all'art.1 dopo la parola "Veronese" inserire *"per il canale dispensatore 566/DX che transita al limite sud ed ovest dell'ambito di intervento, di cui all'atto notarile del 21 aprile 1894 n. rep. 7382 Notaio Baraldi Dott. Enrico"*;
 - nella tabella all'art. 4 dopo la parola "accessorie" aggiungere *"art.159, commi 5 e 6 delle NTO del PI"*;
 - al 5° paragrafo dell'art. 7 stralciare la seguente frase *"Infine , si prende atto che la ... a favore di terzi."* e la tabella *"Percorso ciclo-pedonale – superficie extra ambito"*;
 - spostare l'intero 5° paragrafo dopo il 2° paragrafo;
- **Tav. 14.A.1 Capitolato e preventivo sommario di spesa:**
- stralciare "manutenzione ridotta" dalla descrizione del progressivo n. 13 a pag. 5.

Verona, 13 ottobre 2015

Il tecnico istruttore
arch. Barbara Ceschi

Il Responsabile del Procedimento
arch. Chiara Tassello

Il Dirigente della Pianificazione
arch. Mauro Grisoni