

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 233

Seduta del giorno 30 Luglio 2014

PRESENTI

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

ASSENTI

MARCHI DOTT. FRANCESCO

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
TOSI SIG. FLAVIO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' CROCE
BIANCA SITO IN VIA GARDESANE, ATO 3, CIRCOSCRIZIONE 3^,
DENOMINATO "PUA SCHEDA 272"- SCHEDA NORMA N. 272.
RICHIEDENTE: GALVANI LORENZO, GALVANI LINO E GALVANI
GIUSEPPINA. 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 30 aprile 2014 con P.G. 119181, la ditta Galvani Lorenzo, Galvani Lino e Galvani Giuseppina 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 14/04/2013, con atto del notaio Gabriele Noto di Verona, rep. 17418, racc. 9639 - registrato a Verona, il 19 aprile 2013 al n. 7319 serie 1T, trascritto il 22 aprile 2013 R.G. 143556- R.P. n 9398;
- 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. Detto termine scade il giorno **10 agosto 2014**;
- il perimetro dell'ambito di intervento del PUA coincide sostanzialmente con il perimetro fissato dal P.I. e dalle schede norma e ricomprende i mappali identificativi catastali riportati negli accordi di pianificazione soprarichiamati;
- con nota del 8 maggio 2014 P.G. 126.626 il Coordinamento Pianificazione Territoriale ha avviato il procedimento;
- la Conferenza dei Servizi, tenutasi in data 9 giugno 2014 è stata sospesa in quanto i Coordinamenti Pianificazione Territoriale, SUEP, Ambiente, Mobilità e Traffico hanno richiesto chiarimenti e ulteriore documentazione;
- la richiesta di integrazione degli elaborati è stata inviata alla ditta in data 17 giugno 2014 P.G. 164559 con contestuale comunicazione che il termine per la restituzione o l'adozione da parte della Giunta Comunale sarebbe ridecorsa dall'esito della Conferenza dei Servizi;
- in data 9 luglio 2014 P.G. 186613 e in data 10 luglio 2014 P.G. 188116 e in data 14 luglio 2014 P.G. 190493 sono pervenuti gli elaborati predisposti;
- i termini del procedimento pertanto sono ricominciati a decorrere dal 14 luglio 2014 e il termine per l'adozione del PUA è quindi il 10 agosto 2014;
- l'intervento, localizzato nel quartiere di San Massimo (ATO 3 – Circoscrizione 3^a), località Croce Bianca lungo via Gardesane, prevede un insediamento residenziale di 650 mq. di SUL;
- la SUL viene distribuita su n. 2 lotti per l'edificazione di edifici con un massimo di due piani fuori terra, lotti serviti da una strada privata con un'area a parcheggi pubblici prospiciente via Gardesane;

Rilevato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio - allegato sub A - predisposto dal competente Coordinamento Pianificazione Territoriale il PUA "PUA SCHEDA 272" 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 il competente Coordinamento 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.L.vo 152/2006 che dispongono che tutti i processi pianificatori siano accompagnati dalla procedura di VAS, intesa sia quale verifica di assoggettabilità che di vera e propria valutazione e vista la deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n.

1717 del 3 ottobre 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;

Visti:

- il parere espresso dal Consiglio della 3^a Circoscrizione in data 16 giugno 2014, comunicato con nota P.G. 168.183 del 20 giugno u.s.;
- 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 24/07/2014 i Dirigenti Responsabili del Coordinamento Pianificazione Territoriale e del Servizio 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 RESPONSABILE
DEL COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

f.to arch. Mauro Grison

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
DEL SERVIZIO AMMINISTRATIVO
URBANISTICA PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 29/07/2014 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 D.Lgs. n. 267, del 18.08.2000, si dichiara la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione in oggetto".

p. IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

f.to dott.ssa Maria Sacchetti

Tutto ciò premesso;

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica;

Udito il Sindaco, in sostituzione dell'Assessore competente 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, all. sub A, il Piano Urbanistico Attuativo denominato "PUA SCHEDA 272" - Scheda norma n. 272, così come costituito dai seguenti elaborati:

1	TAV 1	ESTRATTI DI PI – SCHEDA NORMA – AMBITO DI INTERVENTO	09/07/2014 P.G. 186613
2	TAV 2	ESTRATTI DI PI – VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	30/04/2014 P.G. 119181
3	TAV 3	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE- ELENCO MAPPALI SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE – AMBITO DI INTERVENTO	09/07/2014 P.G. 186613
4	TAV 4	PLANIMETRIA E SEZIONI STATO DI FATTO- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	09/07/2014 P.G. 186613
5	TAV 5	INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI	30/04/2014 P.G. 119181
6	TAV 6A	ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA, IDROGEOLOGICA	30/04/2014 P.G. 119181
7	TAV 6B	STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA	30/04/2014 P.G. 119181
8	TAV 6C	RELAZIONE TECNICA IMPIANTO SCARICO FOGNARIO – SCHEMA IMPIANTO SCARICO FOGNARIO	09/07/2014 P.G. 186613
9	TAV 7	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO- SEZIONI DI PROGETTO	09/07/2014 P.G. 186613
10	TAV 8	AREE SOGGETTE A CESSIONE O VINCOLO D'USO PUBBLICO	14/07/2014 P.G. 190493
11	TAV 9 a	OPERE DI URBANIZZAZIONE: VERDE PUBBLICO-PARCHEGGIO- PLANIMETRIA GENERALE- SEZIONI TIPO- RECINZIONI- ARREDI	09/07/2014 P.G. 186613
12	TAV 9 b	OPERE DI URBANIZZAZIONE: IRRIGAZIONE – PUBBLICA ILLUMINAZIONE- PLANIMETRIA GENERALE- SEZIONI TIPO	09/07/2014 P.G. 186613
13	TAV 9c	OPERE DI URBANIZZAZIONE: ALLACCIAMENTO RETI GAS – ACQUEDOTTO- ENERGIA ELETTRICA – PLANIMETRIA GENERALE	09/07/2014 P.G. 186613

14	TAV 9d	OPERE DI URBANIZZAZIONE:PROGETTO ILLUMINOTECNICO	09/07/2014 P.G. 186613
15	TAV 9e	RELAZIONE TECNICA PROGETTO ILLUMINOTECNICO	09/07/2014 P.G. 186613
16	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	14/07/2014 P.G. 190493
17	TAV 11	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	09/07/2014 P.G. 186613
18	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	30/04/2014 P.G. 119181
19	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	09/07/2014 P.G. 186613
20	TAV 14	ELENCO PREZZI UNITARI- COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE	10/07/2014 P.G. 188116
21	TAV 15	SCREENING VINCA	30/04/2014 P.G. 119181

sia meritevole di adozione ai sensi dell'art.20 della L.R. 11/2004 con le seguenti prescrizioni:

TAV. 7:

- togliere le tabelle relative ai lotti e alla VS in quanto i dati riportati non risultano coerenti con quelli aggiornati a seguito di integrazioni presentate in data 14 luglio 2014.
- correggere la tabella denominata superfici permeabili come segue: togliere il valore di permeabilità riferito alla viabilità comune privata, sostituire il valore pari a 454 mq. riferito al VM con il valore pari a 745 mq. in coerenza con quanto riportato a TAV 8 e aggiornare il totale a 849 mq.

TAV. 10:

- a pag. 1 aggiungere all'elenco elaborati anche le tavole denominate "9d" e "9e"
- a pag. 4, "Verifica dei dati dimensionali" in tabella riportare mq. 68 di VM localizzati lungo la viabilità privata comune ai lotti

TAV. 11:

- a pag. 3 art. 3.1.1 comma b) sostituire "..Superficie in cessione mq. 300 .."con " ..superficie da asservire all'uso pubblico mq. 300..."
- a pag. 4 art. 3.1.2 sostituire, in coerenza con quanto riportato negli elaborati grafici, il comma a) con la seguente frase: "La Superficie permeabile dovrà essere ≥ 149 mq."
- a pag. 4 art. 3.1.2 sostituire comma b) e comma c) come segue:
 - b) DENSITÀ ARBOREA (DA) = n. 15 alberi
 - c) DENSITÀ ARBUSTIVA (Dar) = n. 50 arbusti
- a pag. 5 art. 4. 2 sostituire la TABELLA C con la seguente tabella:

U.M.I. n.	SUL mq.	SF mq.	VM art. 8 NTO - PI	P n.	DC m	DS m	DE m	DA	Dar	Spf	H m
1	325	743	333	max 3	≥ 5	≥ 5	≥ 10	17	80	≥ 333	max 9
2	325	744	344	max 3	≥ 5	≥ 5	≥ 10	17	80	≥ 344	
viabilità comune	-----	303	68	-----	-----	-----	-----	14	40	≥ 68	

TAV. 13 - prevedere le seguenti modifiche finalizzate a garantire coerenza tra gli elaborati:

Art. 4 – CAPACITÀ INSEDIATIVA DELL’AMBITO

- sostituire in tabella “Verde di mitigazione (interno ai lotti 1-2) mq. 454” con “Verde di mitigazione mq. 745”

Art. 5 – ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE

- togliere “comma g) spazi di verde attrezzato” e inserire al 6° capoverso “entro 365 giorni dalla data di rilascio del Permesso di Costruire....” e “.... a terminarli entro 3 anni

Art. 7 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE- sostituire articolo con:

- *“La Ditta Attuatrice, fermi sempre gli obblighi di cui all'articolo 5 (Esecuzione opere di urbanizzazione), si impegna a costituire a favore del Comune di Verona vincolo di destinazione di uso pubblico sulle seguenti aree occorrenti per le opere di urbanizzazione*

<i>AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)</i>	<i>300 mq.</i>
--	----------------

La Ditta Attuatrice, per sé, successori e/o aventi causa a qualunque titolo, assume in perpetuo l’obbligo di manutenzione delle suddette aree con vincolo di uso pubblico e le relative responsabilità esonerandone il Comune, fatto salvo il trasferimento di detto obbligo in uno alla cessione a terzi aventi causa del relativo diritto di proprietà.

Le spese di energia elettrica per l’illuminazione per le aree di urbanizzazione (parcheggio) oggetto di servitù di uso pubblico rimarranno in perpetuo a carico della Ditta Attuatrice fatto salvo il trasferimento di detto obbligo in uno alle cessione a terzi aventi causa del relativo diritto di proprietà.

La Ditta Attuatrice si impegna a cedere gratuitamente a propria totale cura e spese (comprese spese di frazionamenti catastali, notarili e oneri fiscali conseguenti alla cessione) a semplice richiesta del Comune di Verona l’area a parcheggio lungo via Gardesane qualora la stessa risultasse necessaria alla realizzazione del percorso ciclopeditonale lungo via Gardesane previsto nella Tavola Programmatica del PI.

Le superfici da cedere o vincolare potranno variare minimamente in funzione della effettiva realizzazione delle opere fermo restando che le superfici a verde e a parcheggio pubblico non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.

Le aree come sopra identificate rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità della Ditta Attuatrice, restandone esente il Comune di Verona.

Art. 8 – AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA-MONETIZZAZIONI

- togliere articolo in quanto non sono previste monetizzazioni.

Art. 9 – ONERI DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

- correggere importo 45.180,57 Euro con quanto riportato a TAV 14 importo che risulta pari ad Euro 35.973,79

Art.9 – COLLAUDO

- togliere “ (risparmio energetico, clima acustico, impianti, barriere architettoniche, ecc.).” (prescrizione Coordinamento Ambiente)

Art. 14 – CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE

- sostituire l'intero articolo con “La Ditta Attuatrice si impegna a perfezionare il trasferimento e la servitù di uso pubblico, delle aree descritte all'art. 5 e all'art. 7 mediante atto notarile entro 60 (sessanta) giorni dalla data di approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione con esito favorevole.

Art. 16 – CAUZIONE

- correggere importo cauzione sostituire “€ 45.181,00” con “€ 35.973,79”

- 3) 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;
- 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 direttamente alla verifica circa la attivazione o meno delle procedure di valutazione ambientale così come indicato nel parere n. 73 del 02.07.2013 della Commissione Regionale VAS approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 in data 03.10.2013;
- 6) di dichiarare, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma, dell'art. 134 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Il Dirigente Responsabile del Coordinamento 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 02 SET. 2014 al n. 6831

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 30 LUG. 2014

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta



**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione Territoriale

PUA N. 719272

PUA scheda norma 272

Istanza del 30/04/2014

P.G. n. 119181

Verona 18 luglio 2014

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO ALLEGATO ALLA DELIBERA DI ADOZIONE

ISTANZA DI PUA presentata in data 30 aprile 2014 PG 119181

DENOMINAZIONE PUA: " PUA SCHEDA 272 "

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE del 14.04.2013, atto notaio Gabriele Noto, Rep. 17418, Raccolta n. 9639, registrato a Verona in data 19/04/2013, al n. 7319 serie 1T; trascritto in data 22.04.2013 R.G. 143556 – R.P. n 9398.

PROPONENTE: Galvani Lorenzo, Galvani Lino e Galvani Giuseppina

LOCALITA': Croce Bianca- Via Gardesane Verona

ATO: 3

CIRCOSCRIZIONE: 3^a

AVVIO DEL PROCEDIMENTO in data 08-05-2014 p.g. n. 126626

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO:

Arch. Chiara Tassello

TECNICI ISTRUTTORI:

Arch. Cristina Simone

TERMINI PER L'ADOZIONE: 10.08.2014

PROGETTISTI : Ing. Paolo Schena

REFERENTE : Ing. Paolo Schena

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

Con istanza in data 30/04/2014 P.G. 119181 è stata presentata la proposta di Piano Urbanistico attuativo relativa all'attuazione della scheda norma n 272 di via Gardesane.

Con Comunicazione in data 28/05/2014 P.G. 145739 è stata convocata la Conferenza di Servizi per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione del PUA denominato "PUA SCHEDA 272"

La Conferenza dei servizi, tenutasi in data 09/06/2014 è stata sospesa in quanto i Coordinamenti Pianificazione Territoriale, SUEP, Ambiente, Mobilità e Traffico hanno richiesto chiarimenti e ulteriore documentazione.



La richiesta di integrazione degli elaborati è stata inviata alla Ditta in data 17/06/2014 P.G. 164559 con contestuale comunicazione che il termine per la restituzione o l'adozione da parte della Giunta Comunale sarebbe ridecorsa dall'esito della Conferenza dei servizi.

In data 09/07/2014 P.G. 186613 e in data 10/07/2014 P.G. 188116 e in data 14/07/2014 P.G. 190493 sono pervenuti gli elaborati predisposti.

Il termini del procedimento pertanto sono ricominciati a decorrere dal 14/07/2014 e il termine per l'adozione del PUA è il 10/08/2014.

Il progetto di Piano risulta composto dai seguenti elaborati, costituenti la proposta di PUA con progetto preliminare delle opere di urbanizzazione :

1	TAV 1	ESTRATTI DI PI – SCHEDA NORMA – AMBITO DI INTERVENTO	09/07/2014 P.G. 186613
2	TAV 2	ESTRATTI DI PI – VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	30/04/2014 P.G. 119181
3	TAV 3	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE- ELENCO MAPPALI SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE – AMBITO DI INTERVENTO	09/07/2014 P.G. 186613
4	TAV 4	PLANIMETRIA E SEZIONI STATO DI FATTO- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	09/07/2014 P.G. 186613
5	TAV 5	INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI	30/04/2014 P.G. 119181
6	TAV 6A	ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA, IDROGEOLOGICA	30/04/2014 P.G. 119181
7	TAV 6B	STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA	30/04/2014 P.G. 119181
8	TAV 6C	RELAZIONE TECNICA IMPIANTO SCARICO FOGNARIO – SCHEMA IMPIANTO SCARICO FOGNARIO	09/07/2014 P.G. 186613
9	TAV 7	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO- SEZIONI DI PROGETTO	09/07/2014 P.G. 186613
10	TAV 8	AREE SOGGETTE A CESSIONE O VINCOLO D'USO PUBBLICO	14/07/2014 P.G. 190493
11	TAV 9 a	OPERE DI URBANIZZAZIONE: VERDE PUBBLICO-PARCHEGGIO- PLANIMETRIA GENERALE- SEZIONI TIPO- RECINZIONI- ARREDI	09/07/2014 P.G. 186613
12	TAV 9 b	OPERE DI URBANIZZAZIONE: IRRIGAZIONE – PUBBLICA ILLUMINAZIONE- PLANIMETRIA GENERALE- SEZIONI TIPO	09/07/2014 P.G. 186613
13	TAV 9c	OPERE DI URBANIZZAZIONE: ALLACCIAMENTO RETI GAS – ACQUEDOTTO- ENERGIA ELETTRICA – PLANIMETRIA GENERALE	09/07/2014 P.G. 186613
14	TAV 9d	OPERE DI URBANIZZAZIONE:PROGETTO ILLUMINOTECNICO	09/07/2014 P.G. 186613
15	TAV 9e	RELAZIONE TECNICA PROGETTO ILLUMINOTECNICO	09/07/2014 P.G. 186613
16	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	14/07/2014 P.G. 190493
17	TAV 11	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	09/07/2014 P.G. 186613
18	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	30/04/2014 P.G. 119181
19	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	09/07/2014 P.G. 186613
20	TAV 14	ELENCO PREZZI UNITARI- COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE	10/07/2014 P.G. 188116
21	TAV 15	SCREENING VINCA	30/04/2014 P.G. 119181

In merito a tali elaborati si rileva che

SCHEMA SINOTTICO DATI RILEVANTI

Localizzazione dell'intervento	via Gardesane
ST	mq 2.090
SUL – USO Residenziale (U1)	mq 650



SUL totale di progetto	mq 650
Abitanti insediabili	n 10
Tipologie costruttive	mono-bi o trifamiliari
Città pubblica (cessione)	mq 300
Tipologie aree per servizi (standard)	
verde	mq ----
parcheggi compreso arredo urbano	mq 300
TOTALE aree per servizi (standard)	mq 300
Preventivo sommario di spesa per OO.UU.	€. 35.973,79
OPERA PUBBLICA	NO

AMBITO DI INTERVENTO

L'ambito del PUA, sito in località Croce Bianca lungo via Gardesane, risulta un'area larga all'incirca 20 m e lunga 90m. E' un'area a prato, libera da edifici.

Lungo il confine est è presente una strada privata, assoggettata a servitù di passaggio, che dà accesso al fabbricato di altra proprietà localizzato a sud dell'ambito d'intervento.

Il perimetro dell'ambito di intervento del PUA coincide con il perimetro fissato dal PI e dalla scheda norma e ricomprende i mappali identificativi catastali riportati nell'accordo di pianificazione sottoscritto e più precisamente:

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale mq
1	Galvani Lorenzo Galvani Lino Galvani Giuseppina	201	129	2.090
TOTALE AMBITO				2.090 mq

Tutti i mappali sono di proprietà dei sottoscrittori dell'accordo di pianificazione e richiedenti il PUA. L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha quindi una ST pari a mq 2.090.

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

Si è riscontrata la rispondenza del progetto presentato con lo schema progettuale della scheda norma. La collocazione delle aree a standard a nord dell'ambito garantisce la fattibilità per la realizzazione della futura pista ciclabile lungo via Gardesane, progettualità prevista dalla disciplina programmatica del PI (6.4 Tavola Progetto speciale dell'Agorà della Croce Bianca), coerentemente a quanto riportato nell'accordo di pianificazione all'art. 4.1 che recita:

:" Il soggetto attuatore si impegna a cedere gratuitamente al Comune, in sede di convenzione per l'attuazione del PUA, l'area lungo via Gardesane necessaria per la realizzazione di un percorso ciclabile bidirezionale separato dalla carreggiata stradale da un'aiuola alberata invalicabile e di un percorso pedonale,



separati dalla sede stradale, secondo le prescrizioni che verranno dagli Uffici Comunali, per tutto il fronte della scheda (lato nord del mappale 129 individuata in rosso nello schema preallegato".

Viene condiviso che la strada interna all'ambito rimanga di proprietà privata, mantenendo comunque la servitù di accesso al lotto intercluso sito a sud dell'ambito d'intervento. Tale strada darà accesso a soli tre lotti e sarà a fondo cieco.

ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL PI

In riferimento al PI vigente, si rileva la vigenza della seguente disciplina:

TAVOLA 1 – Vincoli

Art.31 – Vincolo sismico classe 3

Art.37 – Strade Romane fasce di rispetto

Art.39 – Area di ricarica degli acquiferi

Art.43 – Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi – Inità A : Alta di Pianura e fondovalle

TAVOLA 2 – Il Paesaggio

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

TAVOLA 5.- Disciplina operativa

Scheda norma 272 B2 Ato 3

Repertorio normativo – Sezione 1- accordi art. 6 L.R.1/2004 – Scheda norma 272 B2 - ATO3

La TAV 15 contiene la dichiarazione del professionista della 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.

DESCRIZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

Il PUA prevede la realizzazione di due UMI con destinazione residenziale, secondo tipologie mono-bi o trifamiliari, di massimo tre piani fuori terra, per una SUL complessiva pari a 650 mq

Gli accessi ai lotti vengono garantiti da una strada privata, che sarà realizzata sul sedime della strada esistente lungo il confine est dell'ambito, strada che manterrà la servitù di passaggio per consentire l'accesso all'immobile sito a sud.

L'area risulta per lo più pianeggiante, dalle sezioni del terreno riportate nello stato fatto si rileva una maggior altezza del terreno a sud, di circa 1 m rispetto a via Gardesane. Dagli elaborati di progetto presentati si rileva un riporto di terreno all'interno dei lotti e un lieve sterro di terreno lungo il confine ovest.

Il progetto prevede aree da destinare a verde di mitigazione ambientale all'interno dei lotti.

Per quanto riguarda le aree pubbliche o di uso pubblico, a nord dell'ambito in lungo via Gardesane, il PUA prevede la realizzazione dell'accesso carrabile alla lottizzazione e un parcheggio.

Tale soluzione è stata concordata in sede di conferenza di servizi ritenendo che l'area verde proposta in prima battuta non avesse un'utilità pubblica.

Il progetto prevede ora solo la realizzazione di un parcheggio. Si rileva che tale problematica era stata sollevata anche dalla Circoscrizione.



Si rileva altresì, che in sede di Conferenza di Servizi, è stato concordato di mantenere tale area privata ad uso pubblico con promessa cessione della stessa a semplice richiesta del Comune, qualora risultasse necessaria alla realizzazione del percorso ciclopedonale lungo via Gardesane previsto dalla Disciplina Programmatica.

VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie catastale pari a 2.090 mq.

La SUL con destinazione d'uso residenziale (U1) dell'ambito di trasformazione nel progetto di PUA è così suddivisa :

LOTTE / U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
1	743 mq	333 mq	325 mq
2	744 mq	344 mq	325 mq
3	viabilità comune a lotto 1 e lotto 2 303 mq	68 mq	-----
	TOTALE mq.1.790	TOTALE mq 745	TOTALE mq 650

Le aree pubbliche previste sono :

AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	300 mq
TOTALE	300 mq

SF + Superfici per aree pubbliche (o di uso pubblico) = superficie catastale AMBITO PUA.

1.790 mq + 300 mq = 2.090 mq

VERIFICA STANDARD URBANISTICO

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

Standard complessivo: 300 mq (*numero abitanti teorici * 30mq/ab; numero di abitanti teorici = SUL /66,7= 650/66,7= 10 abitanti teorici*)

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a 65 mq (SUL*1/10)

Il PUA prevede:

AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	300 mq
TOTALE	300 mq

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a mq 300 risultano assolvere lo standard complessivo.

La dotazione di aree per parcheggio pubblico previste dal PUA pari a mq 300 risulta assolvere lo standard richiesto.

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della ST (mq ST * 50% = mq 1.045) nel PUA è così conteggiata:



VS	AREE PUBBLICHE	300 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	745 mq
TOTALE		1.045 mq

Il progetto del PUA assolve alla quota di VS dovuta.

La Superficie Permeabile Territoriale - SPt richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 60) pari al 30% della ST ($ST \cdot 30\% = 627 \text{ mq}$) è così verificata:

Nelle aree pubbliche o di uso pubblico = mq 149.

Nelle aree private = mq 745

$Spt = 149 + 745 = 894 \text{ mq} > 627 \text{ mq}$

La Superficie Permeabile Fondiaria - SPf richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 60) pari al 30% della SF ($SF \cdot 30\% = 537 \text{ mq}$) è così verificata:

SPf = 745 mq > 537 mq

La Da e la Dar richiesta è pari a $Da = n \ 63$ e $Dar = n \ 63$

Il PUA prevede :

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	15	100
LOTTO 1	17	80
LOTTO 2	17	80
viabilità comune a lotto 1 e lotto 2	14	40
TOTALE	63	250

Quanto proposto assolve il parametro richiesto, tuttavia si evidenzia che nell'elaborato denominato TAV11 (NTA del PUA) all'art. 3.1.2 e all'art. 4.2 vengono riportate quantità di DA e Dar inferiori, pertanto tali valori andranno adeguati ai minimi richiesti dalla norma (Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n. 60)).

Si evidenzia inoltre che secondo quanto emerso in sede di conferenza di servizi ed evidenziato dal Coordinamento Strade, non potranno essere piantumati alberi ad una distanza inferiore ai tre metri dai confini di proprietà lungo il lato ovest , sud ed est.

CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE RETI DI SOTTOSERVIZI

Dagli elaborati denominati Tav 5 (INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI) e Tav 10 (RELAZIONE ILLUSTRATIVA) si evince che, essendo presenti, lungo via Gardesane, la rete dell'energia elettrica, dell'acquedotto, della rete gas metano, della rete rete Telecom, Il PUA non necessita di nuove reti, essendo possibili gli allacciamenti alla rete esistente. Non essendo però presente lungo via Gardesane la rete fognaria il progetto prevede di realizzare all'interno dei lotti un impianto per la raccolta dei reflui e lo smaltimento mediante subirrigazione previa fitodepurazione.(TAV 6C)



Lo smaltimento delle acque bianche avverrà nel suolo attraverso tre sistemi di accumulo /smaltimento(costituiti da una vasca di accumulo con fondo aperto a dispersione delle dimensioni di m 3X3,5X3) che saranno realizzati rispettivamente uno nell'area a parcheggio e due nei lotti.

Gli interventi relativi all'illuminazione pubblica riguardano la realizzazione di un palo di illuminazione localizzato nel parcheggio.

Il progetto fa riferimento alle specifiche tecniche del Coordinamento Strade Giardini e arredo urbano, del Coordinamento mobilità e Traffico e degli enti gestori.

Negli elaborati del Pua non viene redatto un quadro economico dei lavori delle opere di urbanizzazione. L'elaborato denominato TAV 14 " Elenco prezzi – computo metrico " (aggiornato alle integrazioni e prescrizioni emerse in sede di Conferenza di Servizi e depositato 2014 P.G. 188116) riporta un importo totale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione pari a € 35.973,79 che risulta inferiore a € 60.450,00 (importo massimo scomputabile = 650 mq*93 €/mq).

Il preventivo sommario è stato verificato in sede di Conferenza di Servizi dai suddetti Coordinamenti ed enti gestori.

CONCLUSIONI

Con riferimento all'accordo di pianificazione sottoscritto in data 14/04/2013 i sottoscrittori dell'accordo e proponenti il PUA risultano in regola con il pagamento delle rate del contributo di sostenibilità .

Si ricorda altresì che l'intervento previsto dal presente PUA non contiene precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3 del DPR 380/2001, rispondenti ai criteri approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n 61 del 03.10.2002 e pertanto non potrà essere realizzato tramite Denuncia Inizio Attività.

Vista la conformità agli strumenti urbanistici vigenti, vista l'istruttoria e le risultanze emerse in Conferenza di Servizi , si ritiene che il PUA denominato "PUA SCHEDA 272" e composto dagli elaborati di seguito elencati:

1	TAV 1	ESTRATTI DI PI – SCHEDA NORMA – AMBITO DI INTERVENTO	09/07/2014 P.G. 186613
2	TAV 2	ESTRATTI DI PI – VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	30/04/2014 P.G. 119181
3	TAV 3	ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE- ELENCO MAPPALI SOVRAPPOSIZIONE MAPPA CATASTALE – AMBITO DI INTERVENTO	09/07/2014 P.G. 186613
4	TAV 4	PLANIMETRIA E SEZIONI STATO DI FATTO- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	09/07/2014 P.G. 186613
5	TAV 5	INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI	30/04/2014 P.G. 119181
6	TAV 6A	ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA, IDROGEOLOGICA	30/04/2014 P.G. 119181
7	TAV 6B	STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA	30/04/2014 P.G. 119181
8	TAV 6C	RELAZIONE TECNICA IMPIANTO SCARICO FOGNARIO – SCHEMA IMPIANTO SCARICO FOGNARIO	09/07/2014 P.G. 186613
9	TAV 7	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO- SEZIONI DI PROGETTO	09/07/2014 P.G. 186613
10	TAV 8	AREE SOGGETTE A CESSIONE O VINCOLO D'USO PUBBLICO	14/07/2014 P.G. 190493
11	TAV 9 a	OPERE DI URBANIZZAZIONE: VERDE PUBBLICO-PARCHEGGIO- PLANIMETRIA GENERALE- SEZIONI TIPO- RECINZIONI- ARREDI	09/07/2014 P.G. 186613
12	TAV 9 b	OPERE DI URBANIZZAZIONE: IRRIGAZIONE – PUBBLICA ILLUMINAZIONE- PLANIMETRIA GENERALE- SEZIONI TIPO	09/07/2014 P.G. 186613
13	TAV 9c	OPERE DI URBANIZZAZIONE: ALLACCIAMENTO RETI GAS – ACQUEDOTTO- ENERGIA ELETTRICA – PLANIMETRIA GENERALE	09/07/2014 P.G. 186613
14	TAV 9d	OPERE DI URBANIZZAZIONE:PROGETTO ILLUMINOTECNICO	09/07/2014 P.G. 186613
15	TAV 9e	RELAZIONE TECNICA PROGETTO ILLUMINOTECNICO	09/07/2014 P.G. 186613
16	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	14/07/2014 P.G. 190493



17	TAV 11	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	09/07/2014 P.G. 186613
18	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	30/04/2014 P.G. 119181
19	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	09/07/2014 P.G. 186613
20	TAV 14	ELENCO PREZZI UNITARI- COMPUTO METRICO OPERE DI URBANIZZAZIONE	10/07/2014 P.G. 188116
21	TAV 15	SCREENING VINCA	30/04/2014 P.G. 119181

sia meritevole di adozione ai sensi dell'art.20 della L.R. 11/2004 con le seguenti prescrizioni:

- TAV. 7 :

- togliere le tabelle relative ai lotti e alla VS in quanto i dati riportati non risultano coerenti con quelli aggiornati a seguito di integrazioni presentate in data 14/07/2014.
- correggere la tabella denominata superfici permeabili come segue: togliere il valore di permeabilità riferito all'viabilità comune privata, sostituire il valore pari a 454 mq riferito al VM con il valore pari a 745 mq in coerenza con quanto riportato a TAV 8 e aggiornare il totale a 849 mq

- TAV. 10 :

- a pag. 1 aggiungere all'elenco elaborati anche le tavole denominate "9d" e "9e"
- a pag. 4 , " Verifica dei dati dimensionali" in tabella riportare mq 68 di VM localizzati lungo la viabilità privata comune ai lotti

- TAV. 11 :

- a pag 3 art. 3.1.1 comma b) sostituire "..Superficie in cessione mq 300 .."con " ..superficie da asservire all'uso pubblico mq 300..."
- a pag.4 art. 3.1.2 sostituire, in coerenza con quanto riportato negli elaborati grafici, il comma a) con la seguente frase: " La Superficie permeabile dovrà essere ≥ 149 mq "
- a pag.4 art. 3.1.2 sostituire comma b) e comma c) come segue:
b) DENSITÀ ARBOREA (DA) = n 15 alberi
c) DENSITÀ ARBUSTIVA (Dar) = n 50 arbusti
- a pag. 5 art. 4. 2 sostituire la TABELLA C con la seguente tabella :

U.M.I. n	SUL mq	SF mq	VM art. 8 NTO - PI	P n.	DC m	DS m	DE m	DA	Dar	Spf	H m
1	325	743	333	max 3	≥ 5	≥ 5	≥ 10	17	80	≥ 333	max 9
2	325	744	344	max 3	≥ 5	≥ 5	≥ 10	17	80	≥ 344	
viabilità comune	-----	303	68	-----	-----	----	-----	14	40	≥ 68	

TAV. 13 - prevedere le seguenti modifiche finalizzate a garantire coerenza tra gli elaborati :

- Art. 4 – CAPACITÀ INSEDIATIVA DELL'AMBITO

- sostituire in tabella "Verde di mitigazione (interno ai lotti 1-2) mq 454" con ""Verde di mitigazione mq 745"

- Art. 5 – ESECUZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE



- togliere "comma g) spazi di verde attrezzato" e inserire al 6° capoverso"entro 365 giorni dalla data di rilascio del Permesso di Costruire...." e ".... a terminarli entro 3 anni"

- Art. 7 - CESSIONE DELLE AREE DI URBANIZZAZIONE- sostituire articolo con :

"La Ditta Attuatrice, fermi sempre gli obblighi di cui all'articolo 5 (Esecuzione opere di urbanizzazione), si impegna a costituisce a favore del Comune di Verona vincolo di destinazione di uso pubblico sulle seguenti aree occorrenti per le opere di urbanizzazione

<i>AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)</i>	<i>300 mq</i>
--	---------------

La Ditta Attuatrice, per sé, successori e/o aventi causa a qualunque titolo, assume in perpetuo l'obbligo di manutenzione delle suddette aree con vincolo di uso pubblico e le relative responsabilità esonerandone il Comune, fatto salvo il trasferimento di detto obbligo in uno alla cessione a terzi aventi causa del relativo diritto di proprietà.

Le spese di energia elettrica per l'illuminazione per le aree di urbanizzazione (parcheggio) oggetto di servitù di uso pubblico rimarranno in perpetuo a carico della Ditta Attuatrice fatto salvo il trasferimento di detto obbligo in uno alle cessione a terzi aventi causa del relativo diritto di proprietà.

La Ditta Attuatrice si impegna a cedere gratuitamente a propria totale cura e spese (comprese spese di frazionamenti catastali, notarili e oneri fiscali conseguenti alla cessione) a semplice richiesta del Comune di Verona l'area a parcheggio lungo via Gardesane qualora la stessa risultasse necessaria alla realizzazione del percorso ciclopeditonale lungo via Gardesane previsto nella Tavola Programmatica del PI.

Le superfici da cedere o vincolare potranno variare minimamente in funzione della effettiva realizzazione delle opere fermo restando che le superfici a verde e a parcheggio pubblico non potranno essere in alcun caso inferiori a quelle suddette.

Le aree come sopra identificate rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità della Ditta Attuatrice, restandone esente il Comune di Verona.

Art. 8 – AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA- MONETIZZAZIONI

- togliere articolo in quanto non sono previste monetizzazioni.

Art. 9 – ONERI DI URBANIZZAZIONE A SCOMPUTO

- correggere importo 45.180,57 € con quanto riportato a TAV 14 importo che risulta pari a € 35.973,79

Art.9 – COLLAUDO

- togliere " (risparmio energetico, clima acustico,impianti, barriere architettoniche, ecc.).." (prescrizione Coordinamento Ambiente)

Art. 14 – CONSEGNA DELLE AREE E DELLE OPERE



**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione Territoriale

– sostituire l'intero articolo con " La Ditta Attuatrice si impegna a perfezionare il trasferimento e la servitù di uso pubblico , delle aree descritte all'art. 5 e all'art.7 mediante atto notarile entro 60 (sessanta) giorni dalla data di approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione con esito favorevole.

Art. 16 – CAUZIONE

- correggere importo cauzione sostituire "€ 45.181,00" con "€ 35.973,79"

Data 18/07/2014

Il tecnico istruttore
Arch. Cristina Simone

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Chiara Tassello

Il Dirigente del Coordinamento Pianificazione
Arch. Mauro Grison