

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 89

Seduta del giorno 02 Aprile 2014

PRESENTI

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

ASSENTI

PISA SIG. LUIGI

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
CASALI AVV. STEFANO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' SAN MASSIMO SITO IN VIA LEONARDI, ATO 3, CIRCOSCRIZIONE N. 3 DENOMINATO "LEONARDI"- SCHEDA NORMA N. 415. RICHIEDENTE: BIONDANI MASSIMILIANO ED ALTRI. 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 delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011;
- in data 05/08/2013 P.G. 211687, la ditta Biondani Massimiliano ed altri, 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. 11/2004, sottoscritto in forma pubblica in data 06/06/2012, con atto del notaio Lorenzo Salvatore di Verona, rep. 19858, racc. 10438 - registrato a Verona, il 12/06/2012 al n.10980 serie 1T, trascritto il 15/06/2012 rg 20607, rp 14769;
- 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;
- il perimetro dell'ambito di intervento del PUA coincide con il perimetro fissato dal P.I. e dalla scheda norma e ricomprende i mappali identificativi catastali riportati nell'accordo di pianificazione sottoscritto;
- con nota 08/08/2013 PG 4217290, l'ufficio ha avviato il procedimento ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/90, e contestualmente alla richiesta di integrazione dei documenti allegati all'istanza, ha rilevato che le carenze documentali riscontrate costituiscono elemento di improcedibilità dell'iter di approvazione, invitando la Ditta a presentare gli elaborati rivisti e aggiornati come da richiesta;
- in data 06/09/2013 PG 441536, 01/10/2013 PG 264494 e 15/10/2013 PG 281075 sono state prodotte le integrazioni richieste, pertanto il termine per la restituzione o l'adozione da parte della Giunta Comunale ricorre nuovamente dal 15/10/2013;
- in data 21/10/2013 la Conferenza dei Servizi convocata, con nota 07/10/2013 PG 270174, per l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti, si è conclusa con esito favorevole condizionato alle modifiche/integrazioni espresse in tale sede;
- la 3^ Circoscrizione ha inviato parere scritto in data 08/11/2013 PG 305835, comunicando che il Consiglio di Circoscrizione nella seduta del 05/11/2013 ha espresso parere favorevole sul PUA con alcune osservazioni;
- in data 29/10/2013 PG 296180, a seguito della Conferenza dei servizi, sono state richieste integrazioni alla documentazione con contestuale sospensione del procedimento ai sensi del combinato disposto art.14 ter comma 8 e art.2 comma 7 della Legge 241/90;
- la ditta richiedente con nota del 31/01/2014 PG 29563 ha provveduto a concludere l'invio delle integrazioni come sopra richieste, pertanto il termine di scadenza dei settantacinque giorni per la restituzione o l'adozione della Giunta è previsto per il 02/04/2014;

Rilevato che:

- l'ambito della scheda norma include il mappale 701 parte, per il quale è stato rilasciato permesso di costruire per la realizzazione del primo stralcio delle opere di urbanizzazione del PUA, pertanto l'elaborato TAV. 3 dovrà essere aggiornato includendo il mappale 701 (parte) di proprietà del Comune di Verona;
- nell'elaborato Tav. 8 *"Individuazione delle aree da cedere o vincolare"* la rappresentazione grafica delle sezioni di progetto non è coerente con le NTA del PUA che riportano all'art. 5 quanto segue: *"Nel caso di terreni con dislivello, tra la parte lato strada e il retro, la quota di riferimento sarà calcolata dalla media del dislivello, creando*

una linea di congiungimento tra le due quote del terreno". Pertanto prevalgono le disposizioni delle NTA e non quanto rappresentato nella tav. 8.

A seguito di approvazione del PUA la Tav. 8 andrà modificata per renderla coerente con le NTA;

- nell'elaborato TAV. 11 Norme di Attuazione all'art. 7 - Varianti al PUA, va eliminato il comma e) "*cambio di destinazione*", in quanto in contrasto con l'art. 21 delle NTO del PI;
- lo schema di convenzione adeguato alla richiesta espressa in Conferenza dei Servizi, in merito alla revisione dell'art.10 – Collaudo, per le altre parti risulta modificato rispetto allo schema di convenzione esaminato in tale sede (elaborato protocollato con l'istanza del 05/08/2013 PG 211687). Tali modifiche non sono state richieste. Pertanto l'elaborato TAV. 13 - Schema di Convenzione, protocollato in data 31/01/2014 PG 29563, non è ritenuto valido. A seguito di approvazione del PUA l'elaborato Tav. 13 – schema di convenzione protocollato in data 05/08/2013 PG 211687, che costituisce l'allegato alla delibera di adozione, andrà modificato per adeguarlo alle richieste espresse in sede di Conferenza dei servizi;

Dato atto che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dal competente Coordinamento Pianificazione Territoriale, il PUA "Leonardi" 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;
- nel PUA in esame è prevista la monetizzazione sostitutiva di parte degli standard per un importo pari a **Euro 32.560,00**, determinato come da delibera della Giunta Comunale n. 334 del 12.09.2012, ai sensi dell'art. 24, comma 3, lett. a) delle N.T.O. del P.I.;
- del PUA in esame va 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";

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.

Il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS non è allegato alla domanda di approvazione del PUA.

Rilevato che:

- in data 13.3.2014 PG 72578 a mezzo raccomandata a.r. è stata inviata formale diffida finalizzata al pagamento delle somme indicate a titolo di "contributo di sostenibilità" e non pagate da parte della ditta promotrice del presente Piano Urbanistico Attuativo;

- gli obblighi relativi alle modalità di pagamento del contributo di sostenibilità sono disciplinati dall'accordo definitivo di pianificazione ex art. 6 L.R.V. n. 11/2004 stipulato in data 6.6.2012 rep. 19858, racc. 10438 a mezzo notaio Salvatore;
- il pagamento di tale contributo è condizione sostanziale dell'accordo di pianificazione per l'attuazione delle previsioni urbanistiche consistenti nella realizzazione degli interventi ricompresi nel presente Piano Attuativo;

Dato atto che quanto sopra evidenziato determina, in esecuzione di quanto contenuto nel citato accordo stipulato in data 6.6.2012, la necessità di condizionare l'approvazione del Piano Attuativo al verificarsi degli obblighi assunti dalla ditta in sede di accordo;

Tutto ciò premesso;

Visti:

- gli elaborati relativi al PUA;
- il parere espresso dal Consiglio di Circoscrizione in data 05/11/2013;
- 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 successive modificazioni integrazioni;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 96/1978 e successive modificazioni integrazioni;
- 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 27/03/2014 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. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

f.to arch. Mauro Grison

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
SERVIZIO AMMINISTRATIVO
URBANISTICA PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiacomò

- che in data 01/04/2014 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267 del 18.08.2000, si attesta la regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto".

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
FINANZIARIO

f.to dott. Marco Borghesi

Tutto ciò premesso;

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

A voti unanimi;

DELIBERA

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 L.R. 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 "Leonardi" – Scheda norma n. 415, così come costituito dai seguenti elaborati, allegati come parte integrante e sostanziale al presente provvedimento:

1	TAV 1	Estratto Piano degli interventi	05 Agosto 2013
2	TAV 2	Rappresentazione vincoli gravanti sull'area	05 Agosto 2013
3	TAV 3	Planimetria catastale	31 Gennaio 2014
4	TAV 4	Cartografia dello stato di fatto, piano quotato	31 Gennaio 2014
5	TAV 5	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti	31 Gennaio 2014
6	TAV 6	Analisi geologica, geomorfologica ed idrogeologica	05 Agosto 2013
7	TAV 6B	Studio di compatibilità idraulica	06 Settembre 2013
8	TAV 8	Individuazione delle aree da cedere o da vincolare	31 Gennaio 2014
9	TAV 9A	Rete acquedotto	31 Gennaio 2014
10	TAV 9B	Rete acque bianche	31 Gennaio 2014
11	TAV 9C	Fognatura – acque nere	31 Gennaio 2014
12	TAV 9D	Energia elettrica	31 Gennaio 2014
13	TAV 9E	Gasdotto	31 Gennaio 2014
14	TAV 9F	Telecom	31 Gennaio 2014
15	TAV 9G	Telecomunicazioni	31 Gennaio 2014
16	TAV 9H	Illuminazione pubblica	31 Gennaio 2014
17	TAV 10	Relazione illustrativa del progetto di PUA	31 Gennaio 2014
18	TAV 11	Norme di attuazione	31 Gennaio 2014
19	TAV 12	Prontuario per la mitigazione Ambientale	05 Agosto 2013

20	TAV 13	Schema di convenzione	05 Agosto 2013
21	TAV 14	Preventivo sommario di spesa e quadro economico	31 Gennaio 2014
22	TAV 15	Screening VINCA	05 Agosto 2013
23	TAV 16	Analisi impatto viabilistico	05 Agosto 2013

con le seguenti prescrizioni:

- l'elaborato TAV. 3 dovrà essere aggiornato includendo il mappale 701 parte di proprietà del Comune di Verona;
- l'elaborato Tav. 8 andrà modificato per renderlo coerente con l'art. 5 delle NTA del PUA;
- nell'elaborato TAV. 11 Norme di Attuazione all'art. 7 - Varianti al PUA, va eliminato il comma e);
- nell'elaborato Tav. 13 – Schema di convenzione, protocollato in data 05/08/2013 PG 211687, all'art. 10 Collaudo, va eliminata la dicitura “e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti e barriere architettoniche)”;

- 3) di stabilire che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22 comma 3, lett. b) del DPR 380/2001, rispondenti ai criteri di cui all'art. 15 del Regolamento Edilizio e pertanto il PUA non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;
- 4) che l'approvazione del presente PUA è condizionata al rispetto o al pagamento dell'importo dovuto a titolo di contributo di sostenibilità, indicato all'art. 7 dell'accordo stipulato in data 6.6.2012, anche mediante escussione della garanzia fideiussoria allegata all'accordo stesso;
- 5) che, ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. 11/2004, il Piano è depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e del deposito è data notizia mediante affissione di manifesti. Nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizione mentre chiunque può presentare osservazioni.

I Dirigenti Responsabili del Coordinamento Pianificazione Territoriale e del Servizio Amministrativo Urbanistica PEEP proponenti provvederanno 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 15 APR. 2014 al n. 2965

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 01-04-2014

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta

Coordinamento Pianificazione Territoriale

PUA N. 7190415

Piano Attuativo,

Istanza del 05 agosto 2013

P.G. n. 211687

Verona
05/03/2014

**PARERE TECNICO ISTRUTTORIO COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO denominato "Leonardi"**

AMBITO DI TRASFORMAZIONE OGGETTO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE relativo alla Scheda norma n. 415, secondo bando, CIRCOSCRIZIONE 3^A, ATO 3 del PI, Repertorio Normativo sez. 1, Numero di Repertorio 75, consistente in un intervento di tipo residenziale da attuarsi mediante PUA.

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE: Atto Notaio Lorenzo Salvatore del 06/06/2012

Repertorio n. 19858, racc. 10438

Registrato a Verona il 12/06/2012, al n. 10980 serie 1T

Trascritto a Verona il 15/06/2012 rg 20607, rp 14769

ISTANZA DI PUA presentata in data 05 agosto 2013 PG 211687

DENOMINAZIONE PUA: "Leonardi"

PROPONENTE: Biondani Massimiliano ed altri

LOCALITA': San Massimo

ATO: 3

CIRCOSCRIZIONE: 3^A

AVVIO DEL PROCEDIMENTO in data 08/08/2013 p.g. n. 217290

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: Arch. Sonia Braggio

TECNICO ISTRUTTORE: Arch. Monica Margherita Assunto

PROGETTISTA E REFERENTE: Arch. Antonella Biondani

TERMINI PER L'ADOZIONE: 02/04/2014

1. PREMESSE

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23/12/2011 è stato approvato definitivamente il Piano degli Interventi del Comune di Verona che ha recepito l'accordo pubblico-privato ex art.6 disciplinato dalla scheda norma n.415, che prevede l'attuazione tramite Piano Urbanistico Attuativo di un intervento a destinazione residenziale nel quartiere di San Massimo. La scheda norma n.415 riporta la seguente prescrizione: "Va realizzato il collegamento tra via Sardegna e via Leonardi";

In data 11.04.2012 PG 84054 il Soggetto attuatore ha presentato richiesta di permesso di costruire relativo al progetto definitivo del 1^a stralcio delle opere di urbanizzazione primaria, finalizzate alla realizzazione della strada pubblica suddetta;

Con deliberazione di Giunta n. 140 è stato approvato lo schema di accordo definitivo di pianificazione ex art.6 della LR 11/2004 relativo alla scheda norma n.415 sottoscritto dal soggetto attuatore, che riporta all'art. 4.2 quanto segue: "con il presente accordo il Soggetto attuatore si impegna ad attuare il primo stralcio delle

Coordinamento Pianificazione Territoriale

opere di urbanizzazione, anticipatamente rispetto al PUA e a seguito dell'approvazione del relativo progetto definitivo da parte del dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale, secondo le modalità ed i tempi definiti da successivo atto unilaterale d'obbligo e comunque entro 180 giorni dal rilascio del relativo permesso di costruire, salvo impedimenti non dipendenti dal Soggetto attuatore" ed è stato autorizzato il Dirigente ad approvare il progetto definitivo del 1° stralcio delle opere di urbanizzazione primaria individuate nella tavola agli atti della Delibera suddetta;

Con Determina dirigenziale n.2357 del 28/05/2012 è stato approvato il progetto definitivo del 1^ stralcio delle opere di urbanizzazione primaria, finalizzate alla realizzazione di una strada pubblica prevista nell'ambito della scheda norma n.415; Il progetto approvato prevede opere extra ambito finalizzate al collegamento della strada di lottizzazione con la strada esistente per un importo pari a euro 62.227,68.

In data 6/06/2012 l'accordo di pianificazione è stato tradotto in atto pubblico con atto notaio Lorenzo Salvatore (REP.19858 RACC.10438) registrato a Verona il 12.06.2012 n. 10980 serie 1T, trascritto a Verona il 15/06/2012 rg 20607, rp 14769.

L'atto unilaterale d'obbligo, che stabilisce i tempi e le modalità di attuazione delle opere suddette, stipulato il 6 giugno 2012 con atto del notaio dott. Lorenzo Salvatore (Rep. 19859 e Racc. 10439) registrato a Verona 1 serie 1T n. 10986 il 12.06.2012, prevede all'art. 4 - Scomputo delle somme sostenute, "richiamato l'art.7.3 dell'Accordo di pianificazione, la Ditta attuatrice avrà diritto allo scomputo dell'importo delle presenti opere preventivate in euro 86.885,39 (entro l'ambito) ed euro 62.227,78 (extra ambito) dagli oneri di urbanizzazione e/o dal contributo di sostenibilità secondo le modalità definite nella successiva convenzione del PUA.

In data 16/07/2012 PG 164797 è stato rilasciato il Permesso di costruire relativo alle opere suddette;

In data 02/08/2012 PG 174675 è stato comunicato l'inizio dei lavori.

In data 01 febbraio 2013 P.G. n. 37076, Il soggetto sottoscrittore dell'accordo definitivo di pianificazione ha presentato istanza di validazione inerente la variazione delle previsioni della scheda norma n. 415, per chiedere un incremento del 15 % della SUL attribuita dalla Scheda norma e ai sensi e per gli effetti di quanto stabilito all'art. 14 del Regolamento edilizio è stato presentato il progetto preliminare di PUA. All'interno dell'accordo definitivo di pianificazione stipulato, le parti hanno convenuto in merito all'applicazione dell'art.4 - Criteri e limiti di flessibilità del PI.

Con determina dirigenziale n. 699 del 19/02/2013 è stata validata la variazione massima del 15% pari a 472 mq.

In merito al Progetto preliminare di PUA, nella relazione istruttoria allegata alla Determina, l'ufficio esprimeva alcune riserve in merito alla collocazione del parcheggio pubblico a sud, chiedendo quanto segue "nel progetto di PUA, dovrà essere ricollocato ai margini del cul de sac, senza creare un ulteriore tratto di strada a fondo cieco".

In data 29/07/2013 PG 205952 la Ditta ha comunicato la fine dei lavori relativi al 1^ stralcio delle opere di urbanizzazione del PUA suddetto, ma non è stato ancora depositato il collaudo finale delle opere medesime.

In data 05/08/2013 la Ditta ha presentato istanza di approvazione del PUA.

La documentazione allegata all'istanza non risultava completa, pertanto l'Ufficio ha disposto l'interruzione del procedimento in data 08/08/2013 PG 217290. In data 06/09/2013 PG 441536 la Ditta ha ripresentato la documentazione. In data 01/10/2013 PG 264494 la Ditta ha sostituito la tav.8 e la tav.11 e in data 15/10/2013 PG281075 ha completato le integrazioni richieste con la sostituzione dei computi metrici pertanto i tempi ricominciano nuovamente a decorrere da questa data.

In data 21/10/2013 si è tenuta la Conferenza dei servizi convocata in data 07/10/2013 PG 270174, con l'espressione dei seguenti pareri in merito al PUA:

Favorevole con prescrizioni del Coordinamento SUEP;

Favorevole con prescrizioni del Coordinamento Strade;

Favorevole con prescrizioni del Coordinamento Traffico;

Favorevole con prescrizioni di AGSM;

Coordinamento Pianificazione Territoriale

Favorevole di Acque Veronesi;
Favorevole con prescrizioni di Coordinamento Ambiente;
Favorevole del Consorzio di Bonifica Veronese.
Favorevole della Provincia.
Favorevole con prescrizioni del Patrimonio

In data 08/11/2013 pg 305835 è pervenuto il parere favorevole della 3^a Circoscrizione con le seguenti osservazioni:

1. Verificare la possibilità di creare un collegamento con via XXIV Giugno;
2. Realizzare una pista ciclopedonale che si colleghi con quella di via Sardegna.

Con nota del 29/10/2013 PG 296180 sono state inviate alla Ditta e al progettista le richieste di adeguamento alle seguenti prescrizioni relative al PUA:

- gli elaborati: Tav. 4A; Tav.7A, 7B, 7C, 7D, 9I, 9L, 14/A, 14/B, 14/C e 14/D non sono necessari, pertanto non faranno parte della documentazione del PUA, si richiede l'adeguamento degli altri elaborati del PUA come segue:

- La Tav.3 Planimetria catastale dovrà riportare tutti i mappali ricadenti all'interno dell'ambito della scheda norma, quindi vanno riportati anche i mappali n.692 parte e n.701 parte, di proprietà del Comune di Verona;

- La Tav.8 dovrà essere aggiornata tenendo conto che il dato relativo alla SF dei lotti dovrà ricomprendere la superficie privata con vincolo di destinazione a VM; vanno riportate le misure delle strade dei marciapiedi e va corretto il dato relativo alla Da che è pari a 157 anziché 147.

Si precisa che la seguente tavola dovrà riportare esclusivamente i dati dimensionali relativi alle singole UMI (SF, VM, IPT, IPF, Da, Dr), e l'individuazione delle aree in cessione a verde e parcheggio. Tutti i dati necessari a verificare la quota di VS dovuta, standard ecc... vanno riportati nella Relazione illustrativa.

- Tutti gli elaborati vanno resi coerenti con le previsioni plano volumetriche contenute nella tav.8 e nella tav.11.

- L'elaborato 14 dovrà essere unico e denominato "Preventivo sommario di spesa e quadro economico" e dovrà essere predisposto includendo tutte le opere realizzate e da realizzare all'interno dell'ambito del PUA.

L'importo relativo alle opere extra ambito già realizzate, è stato già preventivato in euro 62.227,78, (importo già approvato con Det.2357 del 28/05/2012) e sarà certificato dal collaudatore.

- Nello schema di convenzione all'art.10 – Collaudo viene erroneamente indicato che la documentazione relativa al risparmio energetico, clima acustico, impianti e barriere architettoniche sarà allegata alla comunicazione di fine lavori. Tale documentazione attiene, invece, al titolo abilitativo edilizio (permesso di costruire dell'edificio) e dovrà pertanto essere depositata in questa sede.

Bisogna pertanto di provvedere alla revisione del sopra citato art. 10 dello schema di convenzione secondo quanto sopra indicato.

- Le NTA vanno aggiornate come segue:

Dopo l'art. 7, va aggiunto un nuovo art.8 denominato "Prescrizioni per la redazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione del PUA" con le seguenti indicazioni:

- *Come richiesto dal Coordinamento Patrimonio*
 1. Il Permesso di costruire della Cabina elettrica dovrà essere oggetto di un provvedimento concessorio da parte del Coordinamento Patrimonio.
- *Come richiesto da Agsm spa*
 2. Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione dovrà essere redatto secondo le specifiche tecniche dell'ente gestore Agsm e provvisto delle relazioni di calcolo
- *Come richiesto dal Coordinamento Mobilità e Traffico*
 3. Il varco di uscita dal parcheggio collocato a nord, non può essere inferiore a 6 m e dovrà essere regolato da opportuna segnaletica.
 4. In sede di progetto definitivo dovrà essere rivista l'organizzazione del parcheggio e del verde collocati a sud dell'ambito, per garantire una più agevole manovra di uscita dal parcheggio stesso.
- *Come richiesto dal Coordinamento Ambiente*
 5. In merito allo smaltimento delle acque meteoriche, come previsto dal comma 5 dell'art.39 delle Norme Tecniche di attuazione del Piano di Tutela delle Acque (DCR n.107 del 05/11/2009, come modificata dalla DCR n.842 del 15/05/2012), "il recapito potrà avvenire anche negli strati superficiali del sottosuolo, purché sia preceduto da un idoneo trattamento in continuo di sedimentazione e, se del caso, di disoleazione delle acque ivi convogliate".

Dopo l'art. 8, va aggiunto un nuovo art.9 denominato "Direttive per il rilascio del permesso di costruire dei fabbricati con le seguenti indicazioni:

Coordinamento Pianificazione Territoriale

1. redazione di una valutazione previsionale di clima acustico secondo le linee guida dell'ARPAV, pubblicate sul BURV n. 92/2008, che riportano i criteri per l'elaborazione di detta documentazione ai sensi dell'art. 8, comma 3 della Legge n. 447 del 1995;
2. redazione di una relazione previsionale sui requisiti acustici passivi secondo quanto previsto dall'art. 4 del regolamento comunale per la disciplina delle attività rumorose. A tal proposito si fa presente che con determina dirigenziale n. 4537 del 02 ottobre 2012, reperibile al seguente link http://portale.comune.verona.it/ngcontent.cfm?a_id=35892, sono state approvate delle linee guida per la redazione della relazione previsionale sui requisiti acustici passivi degli edifici ai sensi del D.P.C.M. 05 dicembre 1997.
3. acquisizione di un parere radioprotezionistico da parte di ARPAV per quanto riguarda la presenza della stazione radio base in prossimità dell'intervento;
4. Le acque reflue domestiche derivanti dall'intervento devono essere opportunamente scaricate in fognatura dinamica comunale, secondo le specifiche tecniche dettate dall'ente gestore Acque Veronesi scari;
5. Al fine di garantire un maggior risparmio delle risorse naturali, e come indicato nell'Allegato A alla D.G.R.V. 80/2011, è auspicabile che le acque meteoriche di dilavamento provenienti dai tetti, che non rientrano tra le superfici sulle quali possano essere presenti sostanze pericolose o pregiudizievoli per l'ambiente, siano riutilizzate per l'irrigazione di aree verdi, per uso antincendio o per lo sciacquone dei servizi igienici.
6. Eventuali materiali oggetto di scavo devono essere gestiti secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia. Se gestiti come rifiuto, tali materiali sono sottoposti alla disciplina di cui alla parte IV del D.Lgs 152/2006. Per i cantieri in procedura di VIA/AIA, con volumi di scavo superiori ai 6000 mc, si rimanda al DM 161 del 06 ottobre 2012. Per tutti gli altri casi, si rammenta che in data 20.08.2013 sulla gazzetta ufficiale n. 194 è stata pubblicata la legge di conversione 98/2013 relativa al Decreto del Fare (DL 69/2013), con riferimento agli art. 41 e 41 bis, per la gestione delle terre e rocce da scavo. L'autocertificazione per la gestione delle terre e rocce da scavo dovrà essere presentata ad ARPAV, secondo le modalità indicate dalla circolare della Regione Veneto del 23.09.2013.
7. Per il PUA in oggetto, si ritengono di rilievo le seguenti azioni previste dal Piano di Azione e Risanamento della Qualità dell'Aria:
AC – STRU10 – “Promozione dell'installazione di sistemi individuali di regolazione delle temperature per gli impianti centralizzati (valvole termostatiche)”;
APIAN – STRU2 – “Adozione di norme o piani di gestione territoriale che contribuiscano alla riduzione dell'inquinamento atmosferico e alla mitigazione dell'impatto (inserire distanze per costruire dalle strade, connettività delle reti ciclabili, barriere verdi, altezze camini, zone cuscinetto, ecc)”.
Si riportano di seguito alcuni esempi di applicazione delle azioni sopra riportate:
 - in fase di presentazione dei progetti edilizi, contabilizzazione del calore;
 - prevedere una copertura delle piazzole dei parcheggi (per esempio, con delle coperture fisse o con delle alberature) per limitare le emissioni evaporative di precursori dell'ozono dalle macchine in sosta.Date le dimensioni del cantiere e i notevoli movimenti terra previsti, è necessario adottare le migliori tecniche disponibili per limitare le emissioni nella fase dei lavori, tra le quali si valuti l'adozione di:
 - un impianto di lavaggio delle ruote dei camion in uscita dal cantiere, indirizzandosi per i sistemi ad alta pressione con raccolta e depurazione dell'acqua;
 - compattazione delle piste di cantiere;
 - limitazione della velocità sulle piste di cantiere;
 - utilizzo di irroratori per limitare il sollevamento delle polveri;
 - copertura dei carichi di materiali polvirulenti e dei depositi di materiali polvirulenti poco movimentati;
 - limitare per quanto possibile le altezze di getto dei materiali;
 - privilegiare per quanto possibile l'impiego di mastice d'asfalto e di bitumi a caldo con bassa tendenza di esalazione di fumo;
 - privilegiare l'uso di carburanti a basso tenore di zolfo e usare veicoli omologati secondo la direttiva 2004/26/CE Fase IIIB o, in alternativa, veicoli muniti di filtri antiparticolato con certificazione VERT;
 - eseguire la manutenzione periodica dei macchinari come previsto dalle case fornitrici;
 - informare le maestranze di come comportarsi per ridurre le emissioni di cantiere.E' necessario attivarsi per tempo e con potenzialità adeguata per la fornitura di energia elettrica per il cantiere, possibilmente con l'opzione di un contratto che preveda la fornitura di energia prodotta da fonti energetiche rinnovabili (FER), per evitare la necessità di usare i gruppi elettrogeni in casi diversi dall'emergenza.
8. Per il PUA in oggetto, si ritengono di rilievo le seguenti azioni previste dal Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile:
 - FER 01 – “Solare Fotovoltaico su Edifici Privati”: in sede di presentazione delle necessario titolo edilizio, le opere dovranno valutare l'opportunità di sfruttare l'energia fotovoltaica;

Coordinamento Pianificazione Territoriale

- RES 05 – “Politiche volte all’efficienza Energetica del Parco Edilizio Privato”.

Si riportano di seguito alcuni esempi di applicazione delle azioni sopra riportate:

- adozione della tecnologia fotovoltaica nelle opere dei futuri progetti edilizi;
 - adozione di un sistema di riscaldamento/raffrescamento centralizzato per tutto il PUA o per i singoli edifici contabilizzando il consumi, valutando anche l’opzione della cogenerazione;
- Si ricorda che il D.Lgs. 28/2011 prevede, per le nuove costruzioni, lo sfruttamento delle energie rinnovabili. I sistemi di illuminazione esterna presenti e di progetto dovranno garantire il rispetto della normativa vigente sull’inquinamento luminoso (L.R. Veneto 17/2009).

In data 31 gennaio 2014 PG 29563 la Ditta ha provveduto a protocollare gli elaborati adeguati alle richieste sopra espresse.

VERIFICA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto di Piano risulta composto dai seguenti elaborati:

1	TAV 1	Estratto Piano degli interventi	05 Agosto 2013
2	TAV 2	Rappresentazione vincoli gravanti sull’area	05 Agosto 2013
3	TAV 3	Planimetria catastale	31 Gennaio 2014
4	TAV 4	Cartografia dello stato di fatto, piano quotato	31 Gennaio 2014
5	TAV 5	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti	31 Gennaio 2014
6	TAV 6	Analisi geologica, geomorfologica ed idrogeologica	05 Agosto 2013
7	TAV 6B	Studio di compatibilità idraulica	06 Settembre 2013
8	TAV 8	Individuazione delle aree da ecdere o da vincolare	31 Gennaio 2014
9	TAV 9A	Rete acquedotto	31 Gennaio 2014
10	TAV 9B	Rete acque bianche	31 Gennaio 2014
11	TAV 9C	Fognatura – acque nere	31 Gennaio 2014
12	TAV 9D	Energia elettrica	31 Gennaio 2014
13	TAV 9E	Gasdotto	31 Gennaio 2014
14	TAV 9F	Telecom	31 Gennaio 2014
15	TAV 9G	Telecomunicazioni	31 Gennaio 2014
16	TAV 9H	Illuminazione pubblica	31 Gennaio 2014
17	TAV 10	Relazione illustrativa del progetto di PUA	31 Gennaio 2014
18	TAV 11	Norme di attuazione	31 Gennaio 2014
19	TAV 12	Prontuario per la mitigazione Ambientale	05 Agosto 2013



20	TAV 13	Schema di convenzione	05 Agosto 2013
21	TAV 14	Preventivo sommario di spesa e quadro economico	31 Gennaio 2014
22	TAV 15	Screening VINCA	05 Agosto 2013
23	TAV 16	Analisi impatto viabilistico	05 Agosto 2013

AMBITO DI 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	Part.lla/sub	Superficie mq
1	Biondani Massimiliano ed altri	247	859	1
2	Biondani Massimiliano ed altri	247	860	26
3	Biondani Massimiliano ed altri	247	861	2139
4	Biondani Massimiliano ed altri	247	862	383
5	Biondani Massimiliano ed altri	247	863	12
6	Biondani Massimiliano ed altri	247	864	45
7	Biondani Massimiliano ed altri	247	865	27
8	Biondani Massimiliano ed altri	247	866	49
9	Biondani Massimiliano ed altri	247	867	27
10	Biondani Massimiliano ed altri	247	868	15
11	Biondani Massimiliano ed altri	247	869	6
12	Biondani Massimiliano ed altri	247	767	5045
13	Biondani Massimiliano ed altri	247	871	33
14	Biondani Massimiliano ed altri	247	872	31
14	Comune di Verona	247	170 parte	385
15	Comune di Verona	247	695	618
16	Comune di Verona	247	692 parte	
17	Comune di Verona	247	701 parte	

La ST riportata nell'Accordo risulta pari a circa 7839 mq. Tale superficie è intesa al netto delle superfici di proprietà del Comune di Verona, pertanto non coincide con la superficie dell'ambito del PUA.

Nel prosieguo dell'istruttoria si farà riferimento alla ST della scheda norma.

L'ambito della scheda norma e quello catastale sono coincidenti.

FLESSIBILITÀ ART. 4 COMMA 1 LETTERA D)

Ai sensi dell'art. 4 delle NTO del PI il PUA propone una variazione degli indici stereometrici della scheda norma nella misura massima del 15% e sempre nei limiti di dimensionamento del PAT per l'ATO in cui ricade l'intervento. L'incremento di SUL è assoggettato al contributo di sostenibilità.

All'interno dell'accordo definitivo di pianificazione stipulato, le parti hanno già convenuto in merito all'applicazione dell'art.4 - Criteri e limiti di flessibilità del PI. L'importo del contributo di sostenibilità riportato all'art.7 dell'accordo è già comprensivo dell'importo dovuto per l'incremento di Sul richiesto.

Con determina dirigenziale n. 699 del 19/02/2013 è stata validata la variazione massima del 15% pari a 472 mq.



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

L'accordo stipulato è provvisto di uno schema di utilizzo delle aree, che risponde alle prescrizioni della scheda norma e che prevede in particolare:

- La collocazione prevalentemente a nord dell'ambito, dell'Area di concentrazione edilizia, che viene articolata in due parti, una in adiacenza all'edificio già esistente su via Aosta ed uno collocato più a sud in adiacenza al parco pubblico denominato Cuore verde;
- La collocazione a sud della Vs.
- La sistemazione della viabilità esistente attraverso la strada di collegamento tra via Sardegna e via Leonardi, su cui si immette la nuova strada di lottizzazione che dà accesso ai lotti;
- La collocazione di un'area a parcheggio dinanzi all'edificio della Fratellanza;
- Il collegamento della pista ciclopeditone, esistente nel parco pubblico, con via Sardegna;

Il progetto preliminare di PUA, su cui l'Ufficio si è espresso favorevolmente in data 19/02/2013 con Determina n.699, rispondeva alle indicazioni progettuali dello schema allegato all'accordo, con la sola prescrizione di disporre il parcheggio a sud, ai margini del cul de sac.

La presente proposta di PUA rivede e risistema quanto riportato nel progetto preliminare di PUA, rispondendo a quanto espresso dall'Ufficio in merito alla disposizione del parcheggio a sud.

Gli altri aspetti progettuali dello schema di accordo vengono per lo più assolti. In particolare la prescrizione n.1 della scheda norma in merito al collegamento tra via Sardegna e via Leonardi è stata ampiamente rispettata, visto che ad oggi la strada risulta già completata in quanto è stata realizzata in anticipo visto rispetto al PUA.

Considerato quanto riportato si ritiene che il PUA in oggetto, presenti un assetto urbanistico in linea di massima compatibile con quanto proposto dalla scheda norma e dallo schema progettuale allegato all'accordo.

ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL PI

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

TAVOLA 1 – Vincoli

Art.31 – Vincolo sismico Classe 3

Art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi

Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi - UNITA A

Art.52 - Aeroporti e fasce di rispetto

Art.55 - Impianti generati campi elettrici, magnetici – Fasce di rispetto

Art.56 – Fascia cimiteriale del Cimitero di San Massimo

TAVOLA 3 – Il Paesaggio

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

TAVOLA 5.- Disciplina operativa

Repertorio Normativo - Sezione 1 - Accordi Art. 6 – Scheda norma n. 415

All'interno della TAV 15 si mette in evidenza come il PUA risulti esterno ai siti natura 2000 presenti all'interno del territorio comunale, e pertanto si dichiara che non è necessario avviare alcuna procedura di valutazione di incidenza ai sensi della DGR n. 3173 del 10 ottobre 2006.

VALUTAZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

La proposta di PUA, legata all'attuazione della scheda norma 415, prevede la realizzazione di una superficie residenziale di 3150 mq attribuita dalla scheda norma e di 472 mq risultante dalla maggiorazione ai sensi dell'art.4 delle NTO del PI, per una superficie totale di 3622 mq.

L'ambito d'intervento, avente forma stretta e allungata, si inserisce in un contesto già prevalentemente urbanizzato, caratterizzato da situazioni già esistenti, a cui il disegno di Piano ha dovuto rapportarsi e da un dislivello esistente di circa 1,60 tra nord e sud dell'ambito.

La necessità di migliorare la viabilità esistente con il completamento del collegamento tra via Sardegna e via Leonardi, espressa dalla prescrizione n.1 della scheda norma, ha comportato la suddivisione dell'ambito in due parti.

Pertanto la Sul è stata articolata in tre UMI: La UMI 1 collocata a nord, in adiacenza al tessuto residenziale già esistente e la UMI 2 e 3 a sud sul lato ovest dell'ambito in adiacenza al Parco pubblico, con accesso dalla nuova strada di lottizzazione realizzata utilizzando una strada già esistente di proprietà del soggetto attuatore, ma utilizzata anche dai frontisti, che si intende mantenere anche a tale scopo.

Si prevede la realizzazione di edifici di max 3 piani per le 3 UMI come da scheda norma.

Il disegno di piano prevede inoltre, la risistemazione della piazza pubblica su terreno di proprietà comunale, antistante il fabbricato adibito a circolo ricreativo e la realizzazione di un parcheggio pubblico, parte su proprietà comunale, parte su proprietà privata. Una porzione di parcheggi pubblici è collocata lungo la nuova strada di lottizzazione e la restante parte, a sud dell'ambito a servizio dell'area a verde.

Il Pua prevede inoltre opere finalizzate alla sistemazione del tratto di strada già esistente, al collegamento di detta strada a via Leonardi e via Sardegna, utilizzando aree extra ambito e opere destinate alla realizzazione di un nuovo attraversamento pedonale rialzato su via Sardegna. Tali opere costituiscono il 1° stralcio delle opere di urbanizzazione realizzato anticipatamente rispetto al PUA, come già riportato in premessa, e per le quali è stata depositata la fine dei lavori il 29/07/2013 PG 205952.

Considerato quanto sopra riportato, il disegno urbano proposto risulta coerente con quanto è previsto nella scheda norma.

VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie catastale di proprietà privata pari a mq.7839

La SUL con destinazione d'uso residenziale 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	Mq 2131	Mq 196	Mq 1305
2	Mq 1096	Mq 236	Mq 1012
3	Mq 1558	Mq 438	Mq 1305
	TOTALE mq 4785	TOTALE mq 870	TOTALE mq 3622

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

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	Mq 1841
AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	Mq 750
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	Mq 463
TOTALE	Mq 3054

SF (4785 mq) + Superfici per aree pubbliche o di uso pubblico (3054 mq) = superficie catastale AMBITO PUA di proprietà privata 7839 mq

VERIFICA STANDARD URBANISTICO

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

Lo Standard complessivo da rispettare è **1620 mq** così calcolato:
(numero di abitanti teorici = $3622 / 66,7 = 54 \text{ ab}$) * 30 mq/ab

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a 653 mq, come risulta dalla tabella sotto riportata:

Uso del territorio	SUL		P2 – Pubblici
U1	3622	1mq/10 mq SUL	363 MQ
20% SUL, usi ammessi art.159	725	4mq/10 mq SUL	290 MQ
TOTALE			653 MQ

Il PUA prevede:

AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	Mq 750
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	Mq 463
TOTALE	Mq 1213

La dotazione di aree per parcheggio pubblico previste dal PUA pari a mq 750 risultano assolvere lo standard minimo richiesto a parcheggio.

Tuttavia, da quanto riportato in tabella, si evince che le dotazioni di servizi totale previste dal PUA pari a mq 1213, non assolvono lo standard complessivo. Pertanto si propone la monetizzazione delle restanti aree a standard pari a 407 mq.

La D.G.C. n.334 del 12/09/2012, stabilisce i valori di riferimento per la monetizzazione sostitutiva delle aree e delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.24 comma 3 lettera a) delle NTO del PI.

A tali aree (407 mq) è stato attribuito un valore pari a 80,00 euro/mq (Zona Borgo Milano/San Massimo). Pertanto l'importo da corrispondere a compensazione delle aree per opere di urbanizzazione è il seguente **32.560 euro**.

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della ST catastale ($\text{mq ST} * 50\% = \text{mq 3920}$) nel PUA è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	Mq 3054
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE interno alla superficie fondiaria dei lotti)	Mq 870
	TOTALE	Mq 3924

Coordinamento Pianificazione Territoriale

Il progetto del PUA assolve alla quota di VS dovuta.

Per quanto attiene i parametri ecologico –ambientali riportati all'interno del repertorio normativo si ha:

Nr. Progr.	Nr Rep.	ATO	Superficie permeabile territoriale	Superficie permeabile fondiaria	Densità arborea (DA)	Densità arbustiva (Dar)
75	415	3	30%	30%	2 alberi/100 m ²	2 arbusti/100 m ²

La Permeabilità richiesta pari al 30% della ST ($ST \cdot 30\% = 2352 \text{ mq}$) è così verificata:

Nelle aree pubbliche o di uso pubblico = 953 mq

Nelle aree private = 30% SF = 1436 mq

Il totale pari a 2389 mq assolve quanto richiesto dalla norma.

La Da e la Dar è pari a Da = n. 157 alberi e Dar = n.157 arbusti

Il PUA prevede :

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	61	61
LOTTO 1	43	43
LOTTO 2	22	22
LOTTO 3	31	31
TOTALE	157	157

CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE RETI DI SOTTOSERVIZI

Il progetto delle opere di urbanizzazione è articolato in due stralci.

Il 1^a stralcio è stato realizzato anticipatamente rispetto al PUA e prevedeva la realizzazione esclusivamente della strada di collegamento tra via Sardegna e via Leonardi con la relativa segnaletica stradale, la rete delle acque meteoriche, l'illuminazione pubblica. Tali opere comprendono un attraversamento pedonale rialzato su via Sardegna, collocato fuori l'ambito del PUA.

Come previsto nell'atto unilaterale d'obbligo l'anticipazione del 1^a stralcio ha comportato una spesa pari ad euro 86.885,39 (entro l'ambito) + 62.227,78 (extra l'ambito) per un totale di 149.113,17, spesa che sarà certificata nel collaudo.

La realizzazione delle altre reti e della strada di lottizzazione sono oggetto del secondo stralcio.

Il quartiere è già servito da tutti i sottoservizi necessari. Le reti principali del gas, idrica, illuminazione pubblica, energia elettrica, telecom sono localizzate sulle strade prossime all'ambito, via Sardegna o via Leonardi, pertanto si prevede esclusivamente la realizzazione di piccoli tratti di estensione delle reti.

In particolare per la rete acquedotto si prevede la chiusura dell'anello esistente, vista la presenza di una tubazione su via Leonardi e una su via Sardegna. Il lotto 1 si va ad allacciare direttamente alla tubazione esistente su via Leonardi, mentre i lotti 2 e 3 vanno ad innestarsi sul tratto di estensione da realizzare sulla nuova strada di lottizzazione.

Per la rete delle acque nere, si prevede l'estensione del tratto esistente su via Sardegna fino alla strada di nuova lottizzazione.

Lo smaltimento delle acque meteoriche sarà garantito mediante la realizzazione di pozzi perdenti, come è stato già fatto per il tratto di strada già realizzato.

Coordinamento Pianificazione Territoriale

Per la rete dell'energia elettrica si prevede l'estensione della linea esistente su via Sardegna e la collocazione di una nuova cabina elettrica nel parcheggio posto di fronte all'edificio della fratellanza. Il sedime della cabina elettrica è già di proprietà comunale.

Si prevede inoltre l'interramento di una linea aerea esistente.

Il progetto prevede l'estensione della rete gas esistente su via Leonardi fino alla strada di nuova lottizzazione.

E' prevista l'illuminazione di tutte le aree pubbliche, compresa la piazza pubblica, dinanzi all'edificio della Fratellanza e il tratto di pista ciclabile di nuova realizzazione.

L'estensione della rete telecom va a collegarsi ad un pozzetto esistente all'incrocio tra via Brigata Aosta e via Leonardi.

Nell'intervento viene prevista anche, fuori ambito, la sistemazione della piazzetta esistente antistante il fabbricato adibito a circolo ricreativo "La Fratellanza" con l'esecuzione del prolungamento della pista ciclabile e realizzazione dell'area verde con rifacimento della pavimentazione attuale in asfalto.

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

Il costo delle opere di urbanizzazione da realizzare risultante dal quadro economico (TAV.14) è pari a **690.000 euro**. Tale importo è comprensivo delle opere già realizzate con il primo stralcio. Quest'ultimo va certificato con il collaudo.

L'importo massimo scomputabile è pari a 690.000 euro.

A titolo indicativo si rileva che l'importo del contributo di permesso di costruire commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, afferente alla SUL concessa, ammonta ad 204.281 euro così calcolati:

SUL U1 – Abitativa 3622 mq x 56,40 €/mq = 204.281 euro

CONCLUSIONI

Il progetto è stato esaminato in Conferenza di servizi il giorno 21/10/2013, dove è stato acquisito il parere favorevole e favorevole con prescrizioni dei convenuti.

Il Consiglio di Circoscrizione ha espresso parere favorevole nella seduta del 05 novembre 2013 con le seguenti osservazioni:

1. Verificare la possibilità di creare un collegamento con via XXIV Giugno;
2. Realizzare una pista ciclopedonale che si colleghi con quella di via Sardegna;

che l'Ufficio ha valutato nel seguente modo: non accoglibile la prima, in quanto le aree a sud del lotto risultano di proprietà di terzi e non incluse nell'ambito del PUA;

Già ottemperata la seconda, in quanto il PUA prevede già un collegamento ciclopedonale tra la pista ciclabile collocata nel cuore verde e la pista di via Sardegna;

Il progetto di PUA prevede la monetizzazione sostitutiva di parte delle aree dovute a standard. Pertanto l'importo da corrispondere a compensazione delle aree per opere di urbanizzazione è pari a **32.560 euro**.

In data 31 gennaio 2014 PG 29563 la Ditta ha provveduto a protocollare gli elaborati adeguati alle richieste espresse in Conferenza dei servizi.

Si evidenziano le seguenti criticità:

- L'ambito della scheda norma include il mappale 701 parte, per il quale è stato rilasciato permesso di costruire per la realizzazione del primo stralcio delle opere di urbanizzazione del PUA, pertanto l'elaborato TAV.3 dovrà essere aggiornato includendo il mappale 701 (parte) di proprietà del Comune di Verona;
- Nell'elaborato Tav.8 "Individuazione delle aree da cedere o vincolare" la rappresentazione grafica delle sezioni di progetto non è coerente con le NTA del PUA che riportano all'art.5 quanto segue: "Nel caso di terreni con dislivello, tra la parte lato strada e il retro, la quota di riferimento sarà

Coordinamento Pianificazione Territoriale

calcolata dalla media del dislivello, creando una linea di congiungimento tra le due quote del terreno"; Pertanto prevalgono le disposizioni delle NTA e non quanto rappresentato nella tav.8.

A seguito di approvazione del PUA la tav.8 andrà modificata per renderla coerente con le NTA.

- Nell'elaborato TAV. 11 Norme di Attuazione all'art. 7 - Varianti al PUA, va eliminato il comma e) *"cambio di destinazione"*, in quanto in contrasto con l'art. 21 delle NTO del PI.
- Lo schema di convenzione adeguato alla richiesta espressa in Conferenza dei servizi, in merito alla revisione dell'art.10 – Collaudo, per le altre parti risulta modificato rispetto allo schema di convenzione esaminato in tale sede (elaborato protocollato con l'istanza del 05/08/2013 PG 211687). Tali modifiche non sono state richieste. Pertanto l'elaborato TAV.13 - Schema di Convenzione, protocollato in data 31/01/2014 PG 29563, non è ritenuto valido. A seguito di approvazione del PUA l'elaborato Tav.13 – Schema di convenzione protocollato in data 05/08/2013 PG 211687, che costituisce l'allegato alla delibera di adozione, andrà modificato per adeguarlo alle richieste espresse in sede di Conferenza dei servizi (come sotto riportato).

TUTTO CIÒ PREMESSO

si esprime parere favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti del PUA in oggetto con le seguenti prescrizioni:

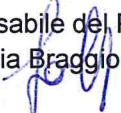
1. L'elaborato TAV.3 dovrà essere aggiornato includendo il mappale 701 parte di proprietà del Comune di Verona;
2. L'elaborato Tav.8 andrà modificato per renderlo coerente con l'art.5 delle NTA del PUA;
3. Nell'elaborato TAV. 11 Norme di Attuazione all'art. 7 - Varianti al PUA, va eliminato il comma e);
4. Nell'elaborato Tav.13 – Schema di convenzione, protocollato in data 05/08/2013 PG 211687, all'art. 10 Collaudo, va eliminata la dicitura *"e da altre leggi speciali in materia (risparmio energetico, clima acustico, impianti e barriere architettoniche)"*.

Data 10/03/2014

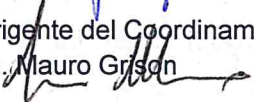
Il tecnico istruttore

Arch.  Monica Margherita Assunto

Il Responsabile del Procedimento

Arch.  Sonia Braggio

Il Dirigente del Coordinamento Pianificazione

Arch.  Mauro Grison