

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 289

Seduta del giorno 21 Settembre 2015

PRESENTI

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

ASSENTI

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

PRESIEDE
CALEFFI ARCH. GIAN ARNALDO

RELATORE
CALEFFI ARCH. GIANARNALDO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "I PLATANI" - SCHEDA NORMA N. 436 IN LOCALITA' MONTORIO, VIA DEI PLATANI, ATO 7, CIRCOSCRIZIONE 8A. RICHIEDENTE: "IMMOBILIARE I PLATANI SRL". 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 29 maggio 2015 con P.G. 157614 la Ditta "Immobiliare I Platani s.r.l." 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 24/10/2013 con atto del notaio Emanuele De Micheli, Rep. n. 9881, Racc. n. 7221, registrato a Verona in data 06/11/2013 al n. 19820 serie 1T e trascritto a Verona in data 06/11/2013, R.P. n. 25059 e R.G. n. 36854;
- ai sensi dell'art. 20, comma 1 della L.R. n. 11/2004 il PUA, corredato degli elaborati previsti, deve essere adottato dalla Giunta entro il termine di settantacinque giorni o restituito qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- in data 9 giugno 2015 P.G. 165145 è stato comunicato l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della Legge n. 241/1990 e s.m. e i.;
- il PUA è stato esaminato nella conferenza dei servizi del 02/07/2015 in esito alla quale è stato necessario sospendere il procedimento con richiesta di modifiche ed integrazioni comunicate alla ditta con nota dell'ufficio in data 13/07/2015 PG 205142;
- in data 31/07/2015 PG 225248 è pervenuto il seguente parere della 8ª Circoscrizione : *"parere favorevole con l'osservanza di mettere in atto tutte le misure di mitigazione ambientale data la presenza della villa storica (villa Wallner) che dista circa 50 metri dall'intervento"*;
- in data 25/08/2015 P.G. 245168 la ditta richiedente ha depositato documentazione in adeguamento a quanto richiesto dall'ufficio con nota del 13/07/2015 P.G. 205142; pertanto il termine di scadenza dei settantacinque giorni per la restituzione o l'adozione della Giunta Comunale è previsto per il giorno **24 settembre 2015**;
- in data 07/09/2015 si è tenuta la seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi, convocata dalla Direzione Pianificazione Territoriale con nota del 27/08/2015 P.G. 248366, dove è stato acquisito il parere favorevole con prescrizioni dei convenuti;
- le prescrizioni derivate dalla seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi sono relative ad alcune precisazioni non sostanziali da riportare nelle NTA (Tav.11), nel Prontuario per la mitigazione ambientale (TAV. 12), nella Convenzione urbanistica (Tav. 13) e nel Capitolato e preventivo sommario di spesa (TAV. 14);
- ai sensi dell'art. 4 delle N.T.O. del P.I., come risulta dal Parere Tecnico Istruttorio, il PUA propone una variazione del 10% del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal P.I. e dalla scheda norma, ferma restando la capacità insediativa del piano, variazione conseguente alla ricomprensione all'interno dell'ambito l'intero mappale di proprietà della ditta richiedente, distinto catastalmente al Foglio 142 Mappale n. 610, come riportato dall'art. 4 dell'accordo ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 stipulato in data 24/10/2013 soprarichiamato; l'ambito ricomprende quindi i mappali identificativi catastali riportati nell'accordo di pianificazione;
- l'intervento, ricadente nell'ATO 7, Circoscrizione 8ª, prevede la riqualificazione di un contesto compreso all'interno del centro storico minore di Montorio, attraverso la ristrutturazione di alcuni immobili esistenti secondo gli interventi consentiti dai gradi B1 e B2, assegnati dalla scheda norma, per una SUL complessiva pari a 1.000 mq. (uso residenziale U1) disposta su massimo n. 3 piani. Sull'ambito insiste attualmente un edificio residenziale di due piani fuori terra più uno interrato che prospetta su via dei Platani e sul retro una vecchia vetreria, il cui corpo di fabbrica si estende fino al confine ovest della proprietà. Il progetto proposto prevede inoltre la riqualificazione di

via dei Platani attraverso alcune opere di urbanizzazione: integrazione dei sottoservizi mancanti (fognatura) e successivo ripristino manto stradale; posa di una fascia di acciottolato alla base del muro in sasso esistente lungo la via, delineata da un profilo piatto in ferro; rifacimento e prolungamento del marciapiede esistente lato ovest della strada delimitato da un cordolo e ampliamento dell'area verde esistente nell'ultimo tratto di via dei Platani;

- in considerazione della limitata ST, nel PUA in esame è prevista la monetizzazione sostitutiva delle aree a standard non reperibili e delle opere non realizzabili in ambito, per un importo pari ad Euro 73.500,00 (settantatremilacinquecento/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.;

Rilevato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dalla competente Direzione Pianificazione Territoriale il PUA denominato “I PLATANI”, risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- in data 31/07/2015 PG 225248 è pervenuto il seguente parere della 8ª Circoscrizione : *“parere favorevole con l'osservanza di mettere in atto tutte le misure di mitigazione ambientale data la presenza della villa storica (villa Wallner) che dista circa 50 metri dall'intervento”*;
- il PUA è stato adeguato rispetto alle richieste dell'Ufficio trasmesse con nota del 13/07/2015 PG 205142 di diminuire l'altezza dell'edificio prevista in progetto e di introdurre nelle norme specifiche prescrizioni di carattere tipologico ambientale riportando inoltre una serie di indicazioni progettuali che dovranno essere osservate per il progetto edilizio, al fine del rispetto dei caratteri tipologici esistenti e del contesto storico circostante;
- il Soggetto proponente il PUA ha presentato, a firma di tecnico abilitato, screening VINCA/dichiarazione di non assoggettabilità a VINCA, rispetto alla quale il competente ufficio Ambiente ha chiesto che la medesima dichiarazione sia predisposta sul modello aggiornato (Allegato E della DGRV 2299/2014);
- del PUA in esame va altresì redatto il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS con riferimento alla Direttiva 2001/42/CE e al D.L.vo 152/2006 che dispongono che tutti i processi pianificatori siano accompagnati dalla procedura di VAS, intesa sia quale verifica di assoggettabilità che di vera e propria valutazione e vista la deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 del 3.10.2013 di presa d'atto del parere n. 73 del 2.7.2013 della Commissione Regionale VAS “Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 40, comma 1 della L.R.V. n. 13/2012 nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della L.R.V. n. 4/2008” adeguandolo, qualora necessario, ai contenuti del PUA adottato. Si da atto che la verifica prenderà avvio nel momento successivo all'adozione del PUA e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS, pertanto, a seguito della comunicazione da parte del Comune della avvenuta adozione del PUA, tutta la documentazione sarà trasmessa direttamente alla competente struttura regionale a cura del soggetto proponente il PUA dandone contestuale comunicazione al Comune;
- la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA;

Considerato che:

- l'accordo di pianificazione per l'attuazione del PUA in oggetto prevedeva il versamento di un contributo di sostenibilità per un importo pari ad Euro 36.975,00

(trentaseimilanovecentosettantacinque/00); il 10% di tale importo è stato versato con la sottoscrizione dell'atto notarile di accordo, tuttavia ad oggi il proponente il PUA non risulta in regola con il pagamento delle rate del contributo di sostenibilità;

- in data 28.11.2014 con nota P.G. 332448 l'Unità Organizzativa Amministrativo Urbanistica PEEP ha inoltrato nota di richiesta dei pagamenti;
- in data 14/09/2015 la Ditta richiedente ha provveduto al versamento della prima rata per un importo pari a Euro 6,655,50 e pertanto ad oggi il proponente il PUA risulta in regola con il pagamento delle rate del contributo di sostenibilità;

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

Visti:

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

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

- che in data 15/09/2015 il Dirigente della Direzione Pianificazione Territoriale e il Dirigente 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. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto”.

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

f.to arch. Mauro Grison

IL DIRIGENTE DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA
AMMINISTRATIVO URBANISTICA PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

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

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO
FINANZIARIO

f.to dott. Marco Borghesi

Tutto ciò premesso;

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

A voti unanimi;

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 "I PLATANI", di un'area sita nel centro storico di Montorio, Via dei Platani, costituito dai seguenti elaborati allegati:

1	TAV 1A	ESTRATTI PI	29.05.2015 P.G. 157614
2	TAV 1B	DEFINIZIONE AMBITO DI INTERVENTO	25.08.2015 P.G. 245168
3	TAV 1Bbis	VERIFICA VARIAZIONE PERIMETRO AMBITO	25.08.2015 P.G. 245168
4	TAV 2	IDENTIFICAZIONE DEI VINCOLI	29.05.2015 P.G. 157614
5	TAV 3	PLANIMETRIA CATASTALE – SOVRAPPOSIZIONE AMBITO D'INTERVENTO – ELENCO MAPPALI INTERESSATI DAL PUA	29.05.2015 P.G. 157614
6	TAV 4A	CARTOGRAFIA STATO DI FATTO – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	25.08.2015 P.G. 245168
7	TAV 4B	STATO DI FATTO FABBRICATI – Piante, prospetti e sezioni	25.08.2015 P.G. 245168
8	TAV 5	PLANIMETRIA INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI	25.08.2015 P.G. 245168
9	TAV 6A	ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA	29.05.2015 P.G. 157614
10	TAV 6B	STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA – asseverazione di non necessità della valutazione idraulica delle aree oggetto di PUA	29.05.2015 P.G. 157614
11	TAV 7A	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO – Definizione dati metrici e stereometrici – Determinazione standard urbanistici	25.08.2015 P.G. 245168
12	TAV 7B	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO – Opere extra ambito. Particolari di progetto.	25.08.2015 P.G. 245168
13	TAV 8	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE	29.05.2015 P.G. 157614
14	TAV 9	PLANIMETRIA INFRASTRUTTURE A RETE DI PROGETTO – rete acquedotto – rete smaltimento acque reflue, rete smaltimento acque bianche, rete gas, rete illuminazione pubblica, rete elettrica, rete telefonica	25.08.2015 P.G. 245168
15	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	25.08.2015 P.G. 245168
16	TAV 11	NORME DI ATTUAZIONE	25.08.2015 P.G. 245168
17	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	25.08.2015 P.G. 245168
18	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	25.08.2015 P.G. 245168
19	TAV 14	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	25.08.2015 P.G. 245168
20	TAV 15	SCREENING VINCA	29.05.2015 P.G. 157614
21	TAV 15 bis	SCREENING VINCA - Integrazione	25.08.2015 P.G. 245168
22	TAV 16	ANALISI IMPATTO VIABILISTICO	29.05.2015 P.G. 157614

con le seguenti prescrizioni, da riportare nelle NTA (Tav. 11), nel Prontuario per la mitigazione ambientale (TAV. 12), nella Convenzione urbanistica (Tav. 13) e nel Capitolato e preventivo sommario di spesa (TAV. 14):

- nella NTA (TAV. 11):
 - al capitolo "Attuazione degli interventi" inserire quantificandole la ST, la SF e l'area prevista in cessione;
 - alla fine del paragrafo "Caratteristiche delle opere di urbanizzazione" aggiungere *"Prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere acquisita apposita concessione da parte del Consorzio competente per le opere da realizzarsi in prossimità del torrente Olivè. Tali opere non dovranno comportare la riduzione della sezione del corso d'acqua."*;
 - sostituire nelle NTA l'ultimo capoverso del capitolo "Realizzazione degli interventi edilizi" con *"La permeabilità richiesta dal PI è pari al 30% della SF e pari al 30% della ST (costituita dalla SF più la porzione di marciapiede prevista in cessione). Considerato che l'ambito del PUA si riferisce ad un monolotto e quindi la SF coincide sostanzialmente con la ST, si rimanda in sede di presentazione del titolo edilizio dell'edificio, la verifica del rispetto delle superfici permeabili. Per tale verifica, si dovrà far riferimento all'intera ST - superficie territoriale, come sopra specificata. Ai sensi dell'art. 8, comma 1 delle NTO del PI, l'avente titolo può richiedere, mediante asseverazione degli impedimenti tecnici o fisici dell'obbligo di adempiere redatta da un professionista abilitato, la diminuzione della superficie permeabile, sulla base di un progetto di opere sostitutive e/o compensative. Il progetto è approvato unitamente al titolo abilitativo previo parere favorevole del Consorzio di Bonifica competente"*;
 - introdurre al capitolo "Realizzazione degli interventi edilizi" il seguente paragrafo: *"Autorizzazione alla distanza inferiore del passo carraio dall'intersezione: Ai sensi dell'art. 7.2.1. del DM 19/04/2006 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, è ammesso il mantenimento in loco del passo carraio esistente seppur avente distanza inferiore ai 12 m. dall'intersezione con via dei Garofani"*;
 - al paragrafo "Realizzazione degli interventi edilizi" dopo le parole *"non è possibile prevederne di nuove"* aggiungere *"Lo smaltimento dell'acqua piovana all'interno delle bocche da lupo dovrà essere realizzata con idonea tubazione. Al progetto delle opere di urbanizzazione andrà allegata la scheda tecnica con indicato la larghezza, la lunghezza e l'altezza delle bocche da lupo"*;
 - aggiungere al capitolo "Attuazione degli interventi-Realizzazione delle aree per opere di urbanizzazione e servizi":
 - *"E' auspicabile che le acque meteoriche di dilavamento proveniente dai tetti, che non rientrano Igienici"*, (vedi parere Ambiente del 30/06/2015 P.G. 191010);
 - alla fine del capitolo inserire *"Date le dimensioni del cantiere ... emissioni di cantiere"* (vedi parere Ambiente del 30/06/2015 P.G. 191010);
 - all'ultimo capoverso dell'articolo "Distanze" aggiungere *"rispetto la strada"*;
- all'art. 4 del Prontuario di Mitigazione Ambientale (Tav. 12) aggiungere alla lettera b) *"la maglia del grigliato dovrà essere realizzata con colorazione micacea e con trama antitacco."*;
- dovrà essere depositato il modello regionale Allegato E della DGRV 2299/2014 relativa alla Valutazione di incidenza Ambientale;
- nel Capitolato e preventivo sommario di spesa (TAV.14) andranno stralciati gli allacciamenti alle reti esistenti, in quanto non sono da considerarsi quali opere di urbanizzazione riconosciute a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e

secondaria. Aggiornare in conformità anche l'importo delle opere riconosciute a scomputo indicato nello schema di convezione urbanistica;

- nella Convenzione urbanistica (Tav. 13):
 - nella tabella all'art. 4 specificare la ST, la SF e il marciapiede;
 - all'art.5 lasciare il punto a) strade e marciapiedi;
 - all'art.5 stralciare il punto e) in quanto viene previsto il solo allacciamento;
 - all'art.8 sostituire "monetizzerà" con *"ha monetizzato"* e poi stralciare le parole "in sede di permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione";
 - al primo capoverso dell'art. 13 sostituire "il rilascio del permesso di costruire" con *"l'inizio dei lavori"*;
 - sostituire la prima parte del penultimo capoverso dell'art. 5 con: *"Le opere di urbanizzazione la cui gestione compete al AGSM Verona s.p.a. , in quanto operante in sede di esclusiva derivante da disposizione normativa o convenzionale, saranno oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte di AGSM Verona s.p.a. (con oneri a carico della Ditta Attuatrice) nei seguenti casi:"*;
 - sostituire il primo capoverso dell'art.9 con *"La Ditta Attuatrice avrà diritto allo scomputo dell'importo delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria fino alla concorrenza dell'ammontare complessivo dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione così come risultante dallo stato finale dei lavori, IVA esclusa, quale risultante dal certificato di collaudo o di regolare esecuzione, importo preventivato nel quadro economico allegato al PUA in oggetto in euro(ved. Preventivo sommario di spesa – Tav. 14) e dall'importo versato per la mancata realizzazione delle opere di verde e parcheggi pari a euro, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione primarie e secondarie."*;

- 3) di approvare la delimitazione dell'ambito di intervento, come risulta nel Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A, per le ragioni esplicitate in premessa;
- 4) di stabilire che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3 - lett. b del D.P.R. n. 380/2001, rispondenti ai criteri di cui all'art. 15 del Regolamento Edilizio e pertanto il PUA non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;
- 5) che, ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. n. 11/2004, il Piano è depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e del deposito è data notizia mediante affissione di manifesti. Nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizione mentre chiunque può presentare osservazioni;
- 6) di comunicare il presente provvedimento alla ditta richiedente la quale dovrà provvedere direttamente alla verifica circa la attivazione o meno delle procedure di valutazione ambientale così come indicato nel parere n. 73 del 02.07.2013 della Commissione Regionale VAS approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 in data 03.10.2013;
- 7) di dare atto che la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA;

8) di dichiarare, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

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

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

L'ASSESSORE DELEGATO
CALEFFI ARCH. GIAN ARNALDO

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

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

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 gg. da oggi -8 OTT. 2015 al n. 9192

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

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta

PUA N. 719_436

Accordi art. 6 – Sezione 1 del Rep. Normativo progr. n. 216 Scheda Norma n. 436

Istanza del 29 maggio 2015 P.G. 157614

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

Allegato alla Delibera di Adozione

ISTANZA DI PUA presentata in data 29 maggio 2015 PG. 157614

DENOMINAZIONE PUA: “ I PLATANI ”

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE: atto del 24/10/2013, ditta “IMMOBILIARE I PLATANI SRL”, notaio Emanuele De Micheli, Rep. n. 9881, Raccolta n.7221, registrato a Verona in data 06/11/2013 al n.19820 serie 1T e trascritto a Verona in data 06/11/2013, R.P. n.25059 e R.G. n.36854.

PROPONENTE: “IMMOBILIARE I PLATANI S.R.L.”

LOCALITA': Via dei Platani, loc. Montorio, Verona.

ATO: 7

CIRCOSCRIZIONE: 8^a

AVVIO DEL PROCEDIMENTO in data 9 giugno 2015 P.G. 165145

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: arch. Chiara Tassello

TECNICO ISTRUTTORE : arch. Barbara Ceschi

TERMINI PER L'ADOZIONE: 24/09/2015

PROGETTISTI : arch. Corrado Grazioli

REFERENTE : arch. Corrado Grazioli

PREMESSE

In data 29/05/2015 P.G. 157614 la ditta attuatrice, successivamente all'improcedibilità della precedente richiesta (PG 96269 del 07/04/2014), ha presentato nuova istanza di approvazione di PUA.

Con nota del 09/06/2015 P.G. 165145, è stata inoltrata alla ditta “Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della L.n. 241/90 e s.m. e i”.

In data 02/07/2015 si è tenuta la prima seduta della Conferenza dei Servizi, indetta e convocata dalla Direzione Pianificazione Territoriale con nota del 19/06/2015 P.G. 178970, in esito alla quale è stato necessario sospendere il procedimento con richiesta di modifiche ed integrazioni comunicate alla ditta con nota del 13/07/2015 P.G. 205142.

In data 31/07/2015 P.G. 225248 è pervenuto parere favorevole condizionato della 8^a Circoscrizione.

In data 25/08/2015 P.G. 245168 il progettista ha depositato documentazione in adeguamento a quanto richiesto dall'Ufficio con nota del 13/07/2015 P.G. 205142.

In data 07/09/2015 si è tenuta la seduta conclusiva della Conferenza dei Servizi, convocata dalla Direzione Pianificazione Territoriale con nota del 27/08/2015 P.G. 248366, dove è stato acquisito il parere favorevole e/o con prescrizioni non sostanziali dei convenuti in atti.

Da una verifica dell'ufficio risulta, con riferimento all'accordo di pianificazione sottoscritto in data 24/10/2013, che il sottoscrittore dell'accordo e proponente il PUA non risulta in regola con il pagamento delle rate del contributo di sostenibilità. A tal proposito si rileva che in data 28.11.2014 con PG 332448 l'U.O. Amministrativo Urbanistica PEEP ha inoltrato nota di richiesta dei pagamenti.

ASPETTI ESSENZIALI DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

L'accordo prevede all'art. 4.1 quanto segue :

- *“Rientra nell'ambito delle obbligazioni del soggetto attuatore anche la progettazione e realizzazione delle predette opere (opere di urbanizzazione primaria e secondaria) - anche se ricadenti al di fuori dell'ambito di intervento - che risultassero necessarie per il collegamento con la viabilità ed i pubblici servizi esistenti.”*
- *“In attuazione delle previsioni dell'art.157 – Contributo di Sostenibilità – delle NTO del PI, a contribuire al finanziamento o alla realizzazione diretta delle opere pubbliche previste dal PI per l'importo di Euro 36.975,00 (diconsi euro trentaseimilanovecentosettantacinque/00), così determinato (1.000-630,25) mq x 100,00 €/mq = €*



36.975,00 €). Il valore della SUL è ottenuto sottraendo a quella ammessa con scheda pari a 1.000,00 mq sottratta di 630,25 mq di SUL abitativa esistente, così come computata nella perizia asseverata allegata al presente accordo, di cui si prende atto.”

- “In applicazione dell’art. 4 - Criteri e limiti di flessibilità del PI delle NTO le parti come sopra costituite convergono fin d’ora che il provvedimento di approvazione del PUA o del Comparto Urbanistico può modificare il PI senza che sia necessaria l’approvazione di una variante secondo i seguenti criteri e limiti: variazione del perimetro dell’ambito d’intervento previsto dal PI nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi, a seguito della totale ricomprensione all’interno dell’ambito dell’intero mappale n.610, come rappresentato nella planimetria allegata alla presente; tale ricomprensione è necessaria al fine di includere tutta la proprietà all’interno dell’ambito in modo da coinvolgerla totalmente nel progetto di PUA”.

VERIFICA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto di Piano, relativo alla scheda norma n. 436, risulta composto dai seguenti elaborati costituenti la proposta di PUA :

1	TAV 1A	ESTRATTI PI	29.05.2015 p.g. 157614
2	TAV 1B	DEFINIZIONE AMBITO DI INTERVENTO	25.08.2015 p.g. 245168
3	TAV 1Bbis	VERIFICA VARIAZIONE PERIMETRO AMBITO	25.08.2015 p.g. 245168
4	TAV 2	IDENTIFICAZIONE DEI VINCOLI	29.05.2015 p.g. 157614
5	TAV 3	PLANIMETRIA CATASTALE – SOVRAPPOSIZIONE AMBITO D'INTERVENTO – ELENCO MAPPALI INTERESSATI DAL PUA	29.05.2015 p.g. 157614
6	TAV 4A	CARTOGRAFIA STATO DI FATTO – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	25.08.2015 p.g. 245168
7	TAV 4B	STATO DI FATTO FABBRICATI – Piante, prospetti e sezioni	25.08.2015 p.g. 245168
8	TAV 5	PLANIMETRIA INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI	25.08.2015 p.g. 245168
9	TAV 6A	ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA	29.05.2015 p.g. 157614
10	TAV 6B	STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA – asseverazione di non necessità della valutazione idraulica delle aree oggetto di PUA	29.05.2015 p.g. 157614
11	TAV 7A	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO – Definizione dati metrici e stereometrici – Determinazione standard urbanistici	25.08.2015 p.g. 245168
12	TAV 7B	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO – Opere extra ambito. Particolari di progetto.	25.08.2015 p.g. 245168
13	TAV 8	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE	29.05.2015 p.g. 157614
14	TAV 9	PLANIMETRIA INFRASTRUTTURE A RETE DI PROGETTO – rete acquedotto – rete smaltimento acque reflue, rete smaltimento acque bianche, rete gas, rete illuminazione pubblica, rete elettrica, rete telefonica	25.08.2015 p.g. 245168
15	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	25.08.2015 p.g. 245168
16	TAV 11	NORME DI ATTUAZIONE	25.08.2015 p.g. 245168
17	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	25.08.2015 p.g. 245168
18	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	25.08.2015 p.g. 245168
19	TAV 14	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	25.08.2015 p.g. 245168
20	TAV 15	SCREENING VINCA	29.05.2015 p.g. 157614
21	TAV 15 bis	SCREENING VINCA - Integrazione	25.08.2015 p.g. 245168
22	TAV 16	ANALISI IMPATTO VIABILISTICO	29.05.2015 p.g. 157614

Le Tav.15 e la Tav.15 bis contengono le dichiarazioni del professionista 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). Tale dichiarazione dovrà essere redatta utilizzando il modello regionale Allegato E della DGRV 2299/2014, come indicato in conferenza dei servizi dall'ufficio Ambiente;

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.

IL CONTESTO, LO STATO DI FATTO E L'INTERVENTO

Trattasi di un intervento di riqualificazione di un contesto compreso all’interno del centro storico minore di Montorio, in prossimità del parco di Villa Wallner, villa veneta risalente alla metà del 14° secolo, attraverso la ristrutturazione di alcuni immobili esistenti secondo gli interventi consentiti dal grado B1 e B2, assegnati dalla scheda norma.

Sull'ambito insiste attualmente un edificio residenziale, di due piani fuori terra più uno interrato, che prospetta su via dei Platani, avente caratteristiche tipologiche tipiche dell'architettura del luogo. Al corpo residenziale è aderente sul retro una vecchia vetreria, il cui corpo di fabbrica si estende fino al confine ovest della proprietà.

La superficie dell'ambito è pressoché satura di costruzioni, rimanendo scoperta solo una modesta area a nord in corrispondenza del cancello carraio (mappale n. 610). Su via dei Platani insistono poi, su suolo pubblico, alcune scalette in pietra di accesso ai piani terra.

L'immobile prospetta su Via dei Platani, percorso che conduce alla "Chiesetta della Madonnina", oggi semidiroccata. La strada è carrabile fino all'altezza dell'accesso all'edificio sito a sud dell'ambito di intervento e prosegue, oltre due dissuasori, con un percorso pedonale inerbito, diretto alla chiesetta, oggi chiuso da un cancello per motivi di sicurezza.

Via dei Platani è delimitata ad est da un muro storico in acciottolato delimitante nel primo tratto il parco di Villa Wallner e in un secondo, un'area coltivata.

Il progetto proposto prevede la riqualificazione di via dei Platani attraverso alcune opere di urbanizzazione: integrazione dei sottoservizi mancanti (fognatura) e successivo ripristino manto stradale; posa di una fascia di acciottolato alla base del muro in sasso esistente lungo la via, delineata da un profilo piatto in ferro; rifacimento e prolungamento del marciapiede esistente lato ovest della strada in conglomerato ecologico colore ecru delimitato da un cordolo in calcestruzzo bocciardato e ampliamento dell'area verde esistente nell'ultimo tratto di via dei Platani.

L'unico accesso veicolare all'ambito è costituito dal già esistente accesso carraio a nord dell'ambito lungo via dei Platani, sito ad una distanza inferiore ai 12 metri dall'incrocio con Via dei Garofani, relativamente al quale è già stata ottenuta dal Settore Traffico e Mobilità, in sede di conferenza dei servizi, l'autorizzazione alla distanza inferiore dall'intersezione.

AMBITO DI INTERVENTO

Come riportato dall'art. 4 dell'accordo ex art. 6 della L.R. n. 11/2004, stipulato in data 24/10/2013 rep. 9881 e racc. 7221, il PUA propone, ai sensi dell'art. 4 delle NTO del PI - Criteri e limiti di flessibilità del PI, una variazione del 10% del perimetro dell'ambito di intervento previsto dalla scheda norma, ferma restando la capacità insediativa del piano, al fine di ricomprendere all'interno dell'ambito l'intero mappale di proprietà della ditta richiedente, distinto catastalmente al Foglio 142 Mappale n. 610 (vedi elaborato 1B bis).

Si rileva che il lato est del perimetro dell'ambito del PUA si discosta leggermente da quello rappresentato sulla scheda norma coincidente invece con il fronte dell'edificio su via dei Platani, in quanto la proprietà catastale (ambito del piano) comprende una piccola porzione del marciapiede lungo la strada. Tale porzione di proprietà privata viene prevista nel piano in cessione gratuita al Comune.

Il nuovo ambito di PUA ricomprende quindi i seguenti mappali catastali:

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	Mappale	Superficie Catastale mq
1	Immobiliare I Platani Srl	142	126	565 mq
9	Immobiliare I Platani Srl	142	610	263 mq
TOTALE AMBITO				828 mq

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

La ST dell'ambito è pari quindi a 828 mq. Si sottolinea che la scheda norma non fornisce alcuna indicazione circa la ST.

LETTURA DELLA DISCIPLINA URBANISTICA

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

TAVOLA 1 – Vincoli della Pianificazione:

- art. 27 - Vincolo Paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42: P.C.R.V. n. 578 del 16.10.1987 (Zone N-E e S-E del C.S. e Lungadige Attiraglio);
- art. 31 - Vincolo sismico Classe 3;
- art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi;
- art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi : UNITA' E – Elevata di pianura e fondovalle;

TAVOLA 2.1 - Il Paesaggio - Tutela del Paesaggio:

- artt.57-84 - Elementi di natura storica: Centri Storici Minori;
- lungo Via dei Platani: artt. 57-28 - Elementi di natura storica: Aree archeologiche a rischio (b - c);
- art. 57 - Elementi di natura storica: Paesaggio storico

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

- art. 57 - Unità 5 - Ambiti della Pianura Valliva (tra Versanti Collinari);

TAVOLA 3.1 - Rete Ecologica - Ambiti ed Elementi di Interesse Naturalistico ed Ambientale:

- nessuna indicazione;

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

- nessuna indicazione;

TAVOLA 4B/1 - Disciplina Regolativa Centri Storici Minori - Disciplina urbanistica ed edilizia:

- art. 75 - gradi del tessuto regolativo sono: A5 - B1 - B2.

TAVOLA 4B/2 - Disciplina Regolativa Centri Storici Minori - Disposizioni per la qualità urbana ed edilizia:

- art. 85 - Spazi aperti ed elementi di connessione: Spazi Pubblici (la strada);

TAVOLA 5 - Disciplina operativa:

- art. 84 - Centro Storico Montorio;

- Repertorio Normativo - Sezione 1 - Accordi Art.6 della L.R.n.11/2004 - progressivo n. 216 - Scheda Norma n .436 B2 - ATO7.

- Repertorio Normativo - Sezione 8 - Impatto idraulico manifestazioni di interesse: asseverazione.

I contenuti essenziali della scheda norma n. 436 e del repertorio normativo sono:

ST	/
SUL - U1	
Uso Abitativo	1.000 mq
numero massimo di piani	3
VS	/
SpF	min 30%
SpT	min 30%
Da	/
Dar	/
Prescrizione:	<u>l'intervento dovrà attuarsi secondo quanto indicato dalla norma del PI Centri storici e corti rurali.</u>

La scheda norma prevede 1000 mq di SUL residenziale, suddivisa su massimo 3 piani di altezza. Prescrive che l'intervento dovrà attuarsi secondo quanto stabilito dalla norma del PI dei Centri storici. Non assegna parametri di ST, VS, DA e DAR, mentre stabilisce la SpT e la SpF pari al 30%.

I gradi di intervento attribuiti agli immobili dalla scheda norma sono B1 per i corpi principali (attuali residenza-vetreria) e B2 per il corpo minore sito a nord aderente all'unità edilizia adiacente, immobile che, dagli elaborati grafici e documentazione fotografica presentati, non è più esistente in seguito a crollo.

Si evidenzia che la disciplina regolativa del PI ha assegnato all'immobile residenziale la categoria A5, in ragione del valore tipologico stilistico del fronte principale. Per quanto la scheda norma assegni all'immobile residenziale il grado B1, consentendo così maggiore libertà di azione a livello di interventi edilizi (infatti, previa analisi filologica, agli immobili contrassegnati dalla categoria B1 sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione) si ritiene vadano comunque tutelati i valori presenti, con la riproposizione del fronte in loco e l'adozione di canoni stilistici coerenti con il contesto.

In merito a ciò si rileva che le NTA e il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del PUA, riportano una serie di indicazioni progettuali che dovranno essere rispettate per il progetto edilizio, al fine del rispetto dei caratteri tipologici esistenti.

Circa l'altezza, rispetto alla proposta iniziale, il PUA presenta un'altezza ridotta, al fine di abbattere l'impatto del nuovo rispetto al contesto: + 9,44 m. rispetto al caposaldo individuato su via Olivè. Su tale soluzione è stato acquisito il parere favorevole della Progettazione Urbanistica Qualità Urbana in sede di conferenza dei servizi.

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

La proposta progettuale, recependo le categorie di intervento assegnate dalla scheda norma e comprendendo anche il mappale n. 610 sul quale insiste l'immobile con categoria B2 risulta coerente con il PI, con la scheda norma e con lo schema allegato all'accordo.

VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie ST pari a 828 mq.

La SUL con destinazione d'uso U1 - Abitativi assegnata dal PI è pari a 1.000 mq :

LOTTE / U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	SUL - (Superficie Utile Lorda)
1	809,65 mq	1.000 mq
	TOTALE 809,65 mq	TOTALE mq 1.000

L'edificio avrà al massimo n. 3 piani, come da scheda norma.

Am 4

Le aree pubbliche previste nel progetto sono:

STRADE	----- mq
AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	----- mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	----- mq
ALTRO (porzione di MARCIAPIEDE previsto in cessione)	18,35 mq
TOTALE	18,35 mq

SF + Superfici per aree pubbliche = superficie AMBITO PUA.

809,65 mq + 18,35 mq = 828 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 **450 mq** (numero di abitanti teorici = $SUL \text{ assegnata dalla scheda } mq \text{ } 1.000 / 66,7 \text{ mq/ab} = 15 \text{ ab} * 30 \text{ mq/ab} = mq \text{ } 450$).

La dotazione minima dei **Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico P2** richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a **100 mq** (1mq / 10mq SUL – Destinazione d'uso U1 abitativi – Carico urbanistico primario Cu Basso).

Il PUA non prevede la realizzazione di aree a servizi (parcheggio e verde) in considerazione del difficile reperimento delle stesse vista l'esigua dimensione dell'ambito di trasformazione (monolotto occupato quasi interamente da costruzioni) e propone quindi ai sensi dell'art. 32, comma 2 L.R. n. 11/2004 e dall'art. 20, comma 10 delle NTO del PI, la monetizzazione delle aree e delle opere.

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

A tali aree è stato attribuito un valore pari a 90 €/mq (Zona territoriale n.3 Nord – vedi art.157 delle NTO del PI). Nella medesima deliberazione di Giunta viene inoltre stabilito che:

- il costo delle opere a verde pubblico primario è pari a 76,00 euro/mq;
- il costo delle opere a parcheggio P2 viene stabilito pari a 64,00 euro/mq.

Pertanto, l'importo da corrispondere a compensazione delle aree e delle opere di urbanizzazione non realizzate, viene così calcolato:

	Aree Servizi dovute	Totale da monetizzare	Valore delle aree (D.G.C. n.334/2012 90,00 Euro/mq)	Valore delle opere (DGC n.334/2012)	Totale monetizzazione (aree + opere)
Parcheggio P2 1 mq/10 mq SUL	100 mq	100 mq	9.000,00 Euro	6.400,00 Euro (64,00 Euro/mq x 100 mq)	15.400,00 Euro
Verde a standard	350 mq	350 mq	31.500,00 Euro	26.600,00 Euro (76,00 Euro/mq x 350 mq)	58.100,00 Euro
Totale	450 mq	450 mq	40.500,00 Euro	33.000,00 Euro	73.500,00 Euro

L'importo dovuto per la mancata cessione delle aree è pari a 40.500,00 €. L'importo dovuto per la mancata realizzazione delle opere è pari a 33.000,00 €.

L'importo complessivo dovuto per la mancata cessione e realizzazione delle aree e opere a servizi è pari a (40.500,00 + 33.000,00 €) = **73.500 €**. La cifra corrisponde a quanto proposto dalla ditta attuatrice (vedi tav. 10 – Relazione illustrativa e convenzione urbanistica).

L'importo pari a 33.000,00 € viene riconosciuto, ai sensi dell'art. 24, comma 4 delle NTO del PI, a scomputo dal contributo dovuto per gli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria.

Si sottolinea che nelle N.T.A. del PUA è confermata la possibilità di realizzare le funzioni accessorie di cui all'articolo 159 delle N.T.O. del P.I. e si prevede che l'eventuale realizzazione delle stesse sia subordinata, qualora prevista, alla preventiva monetizzazione delle aree a servizi dovute.

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO - AMBIENTALI

La VS, la Da e la Dar non sono previste.

La Superficie Permeabile Territoriale – SpT richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI è pari al 30% della ST ($ST * 30\% = 828 \text{ mq} = 248,40 \text{ mq}$)

La Superficie Permeabile Fondiaria – SpF richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI è pari al al 30% della SF ($ST*30\% = 809,65 \text{ mq} = 242,89 \text{ mq}$)

Il progetto di PUA non verifica la superficie permeabile esistente e di progetto, rimandando tale verifica alla fase edilizia, poiché la ST coincide sostanzialmente con la SF. Nelle NTA viene riportato che, nel caso non sia rispettata la percentuale

richiesta dal PI, il progetto delle opere sostitutive e/o compensative, dovrà far riferimento alla superficie territoriale (SF più la piccola porzione di marciapiede prevista in cessione).

Il progettista ha depositato, secondo quanto previsto dal repertorio Normativo del PI - Sezione 8 - Impatto idraulico manifestazioni di interesse, asseverazione che l'intervento non comporta variazione significativa del regime idraulico (Tav. 6B). Di tale asseverazione il Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta - Zerpano Adige Guà ha preso atto in sede di conferenza dei servizi.

Si rileva poi che è previsto l'attraversamento del torrente Olivè per il posizionamento della fognatura.

CONSIDERAZIONI LEGATE ALLA RETE DEI SOTTOSERVIZI E ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Il nuovo insediamento risulta servito dalle reti dei sottoservizi dell'acquedotto (viene previsto l'allaccio alla rete esistente), del gas (idem), dell'energia elettrica (viene previsto un nuovo pozzetto in via dei Platani e l'allacciamento alla rete esistente), dell'illuminazione pubblica (non sono previste modifiche alla rete esistente su via dei Platani) e della rete telefonica (viene previsto un nuovo pozzetto in via dei Platani e l'allacciamento alla rete esistente), tutte presenti in via dei Platani. La rete della fognatura risulta invece presente su via Olivè. Viene pertanto prevista la posa di una nuova condotta e l'allacciamento alla rete principale di Via Olivè. La condotta di progetto per confluire nell'esistente dovrà attraversare il torrente che corre lungo via Olivè. A tal fine viene previsto un impianto di sollevamento all'interno della proprietà privata. Per l'attraversamento del torrente, prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, dovrà essere acquisita apposita concessione del Consorzio competente. La stessa verrà rilasciata a condizione che non venga ridotta la sezione del corso d'acqua, come esplicitato in sede di conferenza dei servizi dall'Ente medesimo.

In merito al marciapiede lungo via dei Platani, si rileva che l'esistente in cemento, che si sviluppa per circa la metà del fronte dell'edificio, ha una larghezza pari a circa 1.10 m. (vedi Tav. 4A); più a sud trovano collocazione, come illustrato nello stato di fatto, alcuni scalette in pietra di accesso alle residenze.

Il PUA propone il rifacimento e il prolungamento (con eliminazione delle scalette) del marciapiede, portandolo ad una larghezza pari a 1.30 m. comprensiva del cordolo. Viene proposto quale materiale del nuovo marciapiede il "conglomerato ecologico" colore ecru che, seppur non rientra tra i materiali previsti dal prontuario del PI quale miglior prassi per le pavimentazioni in centro storico, è stato valutato positivamente in sede di conferenza dei servizi dagli uffici competenti. Positivo il giudizio anche in relazione al superamento delle barriere architettoniche e alla larghezza prevista del marciapiede che non raggiunge i 1,50 m, ma viene tollerato in considerazione alla ristretta corsia carrabile di via dei Platani la cui sezione varia da 4,60 m. a 3,45 m circa nell'ultimo tratto.

Nelle NTA viene prevista la possibilità di riproporre sul nuovo marciapiede le bocche da lupo già esistenti. A tal riguardo vengono fornite precise indicazioni nel prontuario per la qualità architettonica (Tav. 12). Ne viene poi vietata la realizzazione di nuove. Inoltre, a seguito di quanto segnalato nel parere della Direzione Patrimonio Espropri del 24/06/2015 PG 182376, è stato introdotto nello schema di convenzione urbanistica che, nel caso di realizzazione delle bocche da lupo sul marciapiede pubblico, in seguito all'agibilità dell'edificio (anche parziale) dovrà essere regolarizzata al competente ufficio comunale l'occupazione del suolo pubblico ai sensi del Regolamento per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche (Cosap) approvato con D.C.C. n. 123/98;

Il quadro economico dei lavori per le opere di urbanizzazione (TAV.14 - Capitolato e preventivo sommario di spesa) risulta con importo di € 19.267,19. Si sottolinea che non risultano stralciati dal conteggio delle opere a scomputo gli allacciamenti alla rete esistente che non sono da considerarsi quali opere di urbanizzazione a scomputo (vedi parere AGSM del 02/7/2015 P.G. 2077).

VALUTAZIONI

In merito al parere pervenuto in data 31/07/2015 con P.G. 225248 della 8ª Circoscrizione *"parere favorevole con l'osservanza di mettere in atto tutte le misure di mitigazione ambientale data la presenza della villa storica (villa Wallner) che dista circa 50 metri dall'intervento"*, si sottolinea che la necessità di osservare specifiche misure di mitigazione, vista la presenza nella vicinanze di Villa Wallner, è emersa in sede della prima seduta della conferenza dei servizi, in seguito alla quale è stato richiesto alla ditta attuatrice con nota del 13/07/2015 P.G. 205142, di diminuire l'altezza dell'edificio prevista in progetto e di introdurre nelle norme specifiche prescrizioni di carattere tipologico-ambientale. La documentazione inoltrata in data 25/08/2015 P.G. 245168 assolve a quanto richiesto.

Le NTA e il prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale del PUA, riportano inoltre una serie di indicazioni progettuali che dovranno essere osservate per il progetto edilizio, al fine del rispetto dei caratteri tipologici esistenti e del contesto storico circostante.

Appare condivisibile la proposta della ditta di effettuare la verifica della superficie permeabile in sede di titolo edilizio, in considerazione della ridotta dimensione dell'ambito di piano (monolotto quasi già saturo di costruzioni) e la sostanziale coincidenza della ST con la SF, che si differenzia solamente per una piccola porzione di marciapiede previsto in cessione. Nel caso non sia possibile rispettare la percentuale della superficie permeabile richiesta dal PI, dovrà essere presentato in sede edilizia il progetto delle opere sostitutive e/o compensative che dovrà ottenere il parere favorevole del Consorzio di Bonifica competente. Per la verifica si dovrà comunque far riferimento alla superficie dell'intero ambito ST (SF più la porzione di marciapiede prevista in cessione). Si ritiene che quanto sopra debba essere meglio specificato nelle NTA del PUA.

In seguito ad accertamenti con AGSM circa il parere espresso in sede di conferenza dei servizi, il quadro economico dei lavori per le opere di urbanizzazione (TAV.14 - Capitolato e preventivo sommario di spesa) e l'importo indicato nello schema di convenzione urbanistica dovranno essere aggiornati stralciando gli allacciamenti alle reti esistenti, in quanto

 6

non sono da considerarsi quali opere di urbanizzazione riconosciute a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

Il versamento per la monetizzazione delle aree a servizi va effettuato prima della stipula della convenzione urbanistica e pertanto prima del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. Andrà quindi corretto lo schema della convenzione urbanistica in tal senso.

Andranno infine apportate alcune correzioni/precisazioni allo schema di convenzione urbanistica e integrati gli elaborati depositati con alcune prescrizioni e/o indicazioni dei pareri degli Uffici e degli Enti gestori espressi in conferenza e/o pervenuti.

TUTTO CIÒ PREMESSO E CONSIDERATO

si ritiene che il disegno urbano proposto e l'impostazione generale del PUA sia coerente con le previsioni della scheda norma, e con il Piano degli Interventi. La soluzione urbanistica proposta appare condivisibile.

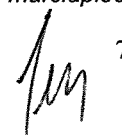
si rileva altresì, che il presente P.U.A. non contiene precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3 del DP.R.n. 380/2001, rispondenti ai requisiti minimi fissati dall'art.15 del Regolamento Edilizio Comunale vigente; pertanto gli interventi da esso previsti non potranno essere realizzati in base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

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

1	TAV 1A	ESTRATTI PI	29.05.2015 p.g. 157614
2	TAV 1B	DEFINIZIONE AMBITO DI INTERVENTO	25.08.2015 p.g. 245168
3	TAV 1Bbis	VERIFICA VARIAZIONE PERIMETRO AMBITO	25.08.2015 p.g. 245168
4	TAV 2	IDENTIFICAZIONE DEI VINCOLI	29.05.2015 p.g. 157614
5	TAV 3	PLANIMETRIA CATASTALE – SOVRAPPOSIZIONE AMBITO D'INTERVENTO – ELENCO MAPPALI INTERESSATI DAL PUA	29.05.2015 p.g. 157614
6	TAV 4A	CARTOGRAFIA STATO DI FATTO – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	25.08.2015 p.g. 245168
7	TAV 4B	STATO DI FATTO FABBRICATI – Piante, prospetti e sezioni	25.08.2015 p.g. 245168
8	TAV 5	PLANIMETRIA INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI	25.08.2015 p.g. 245168
9	TAV 6A	ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA	29.05.2015 p.g. 157614
10	TAV 6B	STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA – asseverazione di non necessità della valutazione idraulica delle aree oggetto di PUA	29.05.2015 p.g. 157614
11	TAV 7A	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO – Definizione dati metrici e stereometrici – Determinazione standard urbanistici	25.08.2015 p.g. 245168
12	TAV 7B	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO – Opere extra ambito. Particolari di progetto.	25.08.2015 p.g. 245168
13	TAV 8	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE	29.05.2015 p.g. 157614
14	TAV 9	PLANIMETRIA INFRASTRUTTURE A RETE DI PROGETTO – rete acquedotto – rete smaltimento acque reflue, rete smaltimento acque bianche, rete gas, rete illuminazione pubblica, rete elettrica, rete telefonica	25.08.2015 p.g. 245168
15	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	25.08.2015 p.g. 245168
16	TAV 11	NORME DI ATTUAZIONE	25.08.2015 p.g. 245168
17	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	25.08.2015 p.g. 245168
18	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	25.08.2015 p.g. 245168
19	TAV 14	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	25.08.2015 p.g. 245168
20	TAV 15	SCREENING VINCA	29.05.2015 p.g. 157614
21	TAV 15 bis	SCREENING VINCA - Integrazione	25.08.2015 p.g. 245168
22	TAV 16	ANALISI IMPATTO VIABILISTICO	29.05.2015 p.g. 157614

con le seguenti prescrizioni, da riportare nelle NTA (Tav.11), nel Prontuario per la mitigazione ambientale (TAV. 12), nella Convenzione urbanistica (Tav. 13) e nel Capitolato e preventivo sommario di spesa (TAV. 14):

- nella NTA (TAV. 11):
 - all'inizio capitolo "Attuazione degli interventi" inserire : *"Il dimensionamento del PUA in oggetto è il seguente: ST = 828 mq; SUL con destinazione U1= 1.000 mq; SF totale = 809,65 mq; area prevista in cessione (porzione di marciapiede) = 18,35 mq;"*;
 - alla fine del paragrafo "Caratteristiche delle opere di urbanizzazione" aggiungere *"Prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione dovrà essere acquisita apposita concessione da parte del Consorzio competente per le opere da realizzarsi in prossimità del torrente Olivè. Tali opere non dovranno comportare la riduzione della sezione del corso d'acqua.";*
 - sostituire nelle NTA l'ultimo capoverso del capitolo *"Realizzazione degli interventi edilizi"* con *"La permeabilità richiesta dal PI è pari al 30% della SF e pari al 30% della ST (costituita dalla SF più la porzione di marciapiede*

 7

prevista in cessione). Considerato che l'ambito del PUA si riferisce ad un monolotto e quindi la SF coincide sostanzialmente con la ST, si rimanda in sede di presentazione del titolo edilizio dell'edificio, la verifica del rispetto delle superfici permeabili. Per tale verifica, si dovrà far riferimento all'intera ST - superficie territoriale, come sopra specificata. Ai sensi dell'art. 8, comma 1 delle NTO del PI, l'avente titolo può richiedere, mediante asseverazione degli impedimenti tecnici o fisici dell'obbligo di adempiere redatta da un professionista abilitato, la diminuzione della superficie permeabile, sulla base di un progetto di opere sostitutive e/o compensative. Il progetto è approvato unitamente al titolo abilitativo previo parere favorevole del Consorzio di Bonifica competente”;

- introdurre al capitolo “Realizzazione degli interventi edilizi” il seguente paragrafo: “Autorizzazione alla distanza inferiore del passo carraio dall'intersezione: Ai sensi dell'art. 7.2.1. del DM 19/04/2006 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, è ammesso il mantenimento in loco del passo carraio esistente seppur avente distanza inferiore ai 12 m. dall'intersezione con via dei Garofani”.
- al paragrafo “Realizzazione degli interventi edilizi” dopo le parole “non è possibile prevederne di nuove” aggiungere “Lo smaltimento dell'acqua piovana all'interno delle bocche da lupo dovrà essere realizzata con idonea tubazione. Al progetto delle opere di urbanizzazione andrà allegata la scheda tecnica con indicato la larghezza, la lunghezza e l'altezza delle bocche da lupo”;
- aggiungere al capitolo “Attuazione degli interventi-Realizzazione delle aree per opere di urbanizzazione e servizi”:
 - “E' auspicabile che le acque meteoriche di dilavamento proveniente dai tetti, che non rientrano Igienici”, (vedi parere Ambiente del 30/06/2015 P.G. 191010);
 - alla fine del capitolo inserire “Date le dimensioni del cantiere ... emissioni di cantiere” (vedi parere Ambiente del 30/06/2015 P.G. 191010);
- all'ultimo capoverso dell'articolo “Distanze” aggiungere “rispetto la strada”;
- all'art. 4 del Prontuario di Mitigazione Ambientale (Tav. 12) aggiungere alla lettera b) “la maglia del grigliato dovrà essere realizzata con colorazione micacea e con trama antitacco.”;
- dovrà essere depositato il modello regionale Allegato E della DGRV 2299/2014 relativa alla Valutazione di incidenza Ambientale;
- nel Capitolato e preventivo sommario di spesa (TAV.14) andranno stralciati gli allacciamenti alle reti esistenti, in quanto non sono da considerarsi quali opere di urbanizzazione riconosciute a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria. Aggiornare in conformità anche l'importo delle opere riconosciute a scomputo indicato nello schema di convezione urbanistica;
- nella Convenzione urbanistica (Tav. 13):
 - nella tabella all'art. 4 specificare la ST, la SF e il marciapiede;
 - all'art.5 lasciare il punto a) strade e marciapiedi;
 - all'art.5 stralciare il punto e) in quanto viene previsto il solo allacciamento;
 - all'art.8 sostituire “monetizzerà” con “ha monetizzato” e poi stralciare le parole “in sede di permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione”;
 - al primo capoverso dell'art. 13 sostituire “il rilascio del permesso di costruire” con “l'inizio dei lavori”;
 - sostituire la prima parte del penultimo capoverso dell'art. 5 con: “Le opere di urbanizzazione la cui gestione compete al AGSM Verona s.p.a. , in quanto operante in sede di esclusiva derivante da disposizione normativa o convenzionale, saranno oggetto di progetto, realizzazione e collaudo direttamente da parte di AGSM Verona s.p.a. (con oneri a carico della Ditta Attuatrice) nei seguenti casi.”;
 - sostituire il primo capoverso dell'art.9 con “La Ditta Attuatrice avrà diritto allo scomputo dell'importo delle spese sostenute per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dall'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria fino alla concorrenza dell'ammontare complessivo dei costi sostenuti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione così come risultante dallo stato finale dei lavori, IVA esclusa, quale risultante dal certificato di collaudo o di regolare esecuzione, importo preventivato nel quadro economico allegato al PUA in oggetto in euro(ved. Preventivo sommario di spesa – Tav. 14) e dall'importo versato per la mancata realizzazione delle opere di verde e parcheggi pari a euro, ammettendosi la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione primarie e secondarie”.

Verona, 7 settembre 2015

Il Tecnico Istruttore
arch. Barbara Ceschi

Il Responsabile del Procedimento
arch. Chiara Tassello

Il Dirigente del Coordinamento Pianificazione
arch. Mauro Grisoni