

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 294

Seduta del giorno 07 Ottobre 2014

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
CASALI AVV. STEFANO
CORSI P. I. ENRICO
MARCHI DOTT. FRANCESCO
TOFFALI AVV. ENRICO
LELLA SIG. ANTONIO

ASSENTI

PISA SIG. LUIGI
LESO SIG. RA ANNA
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
BENETTI SIG. ALBERTO

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
MARCHI DOTT. FRANCESCO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' MADONNA DI CAMPAGNA SITO IN VIA DOLOMITI - VIA MONTE ROSA, ATO 6, DENOMINATO "DOLOMITI" - SCHEDA NORMA N. 454. RICHIEDENTE: FURIA CLAUDIO. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 L.R. 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 17/12/2012 è stato sottoscritto in forma pubblica l'accordo di pianificazione, ex art. 6 L.R. n. 11/2004, relativo alla scheda norma n. 454 - 2° Bando, con atto del notaio Vincenzo Quaratino in Verona, Rep. 137832, Raccolta n. 35356 - registrato a Verona il 04/01/2013 e trascritto il 09/01/2013;
- in data 20/06/2014 (PG. 168626) è stata depositata dal proponente sig. Claudio Furia l'istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "DOLOMITI", per la trasformazione dell'ambito di trasformazione regolato dalla scheda norma 454 - 2° Bando; dal controllo preliminare della documentazione presentata non sono state rilevate carenze sostanziali o elaborati inadeguati, tali da comportarne l'improcedibilità;
- in data 27 giugno 2014 (PG. 174597) è stata notificata al tecnico arch. Giulio Martini, referente per le comunicazioni su nomina dalla ditta, comunicazione di avvio del procedimento; ai sensi dell'art. 20, comma 1 della L.R. n. 11/2004 il PUA deve essere adottato dalla Giunta entro il termine di settantacinque giorni o restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- l'ambito di intervento del PUA è conforme a quanto definito in sede di accordo stipulato in data 17/12/2012, allineando - ai sensi delle NTO, art. 4 e del Regolamento Edilizio comunale, art. 13, 2° comma - il perimetro che nella scheda norma 454 ricomprendeva anche la banchina stradale di proprietà comunale lungo via Dolomiti, al mappale identificativo catastale 92, Fg. 310, riportato nell'accordo sottoscritto;
- l'ambito è caratterizzato da un'area di oltre 6000 mq. attualmente incolta, collocata nella Circoscrizione 7^a del Comune di Verona in loc. San Michele Extra - Madonna di Campagna; delimitata a nord da Via Dolomiti e ad ovest da via Monte Rosa, mentre a sud e ad est confina con l'ambito di trasformazione regolato dalla scheda norma 402; l'attuale piano di campagna è situato ad una quota ribassata rispetto alla viabilità esistente e l'intervento ne prevede un innalzamento variabile fra i 2 ed i 3 mt. circa; il Piano prevede la realizzazione di un insediamento residenziale (U1-abitativo) per mq. 1550 di SUL, secondo le carature stabilite dalla scheda norma 454; l'insediamento sarà suddiviso in 7 lotti, con la previsione di realizzare al loro interno un'abitazione tri-familiare, quattro bi-familiari e due uni-familiari; nel rispetto di quanto indicato dalla scheda norma, le aree pubbliche (VS, P2) sono localizzate sul lato ovest del lotto, lungo via Monte Rosa, mentre il verde di mitigazione VM ricade interamente su aree private che saranno vincolate in favore del Comune, concorrendo alla VS; l'accessibilità carrabile all'ambito residenziale, sia pubblica che privata, viene concentrata sul lato ovest (da via Monte Rosa), liberando via Dolomiti da passi carrai che potrebbero generare situazioni conflittuali sia con la linea del Filobus in previsione, sia con le punte di traffico legate agli orari scolastici; l'insediamento non viene attraversato da strade di scorrimento in quanto interamente servito da parcheggi pertinenziali interrati, mentre l'accessibilità pedonale è garantita direttamente da via Dolomiti o da un percorso pedonale est-ovest che serve cinque dei sette fabbricati previsti; le dotazioni minime di aree per servizi (NTO - artt. 14 e 20) sono soddisfatte sia in termini di parcheggio P2 (464 mq. > 155 mq.) che in termini di standard complessivo (973 mq. > 720 mq.), includendo un giardino pubblico (403 mq.) collocato sull'angolo tra via Monte Rosa e via Dolomiti, fruibile dal quartiere e dagli utenti della Scuola Elementare "Don Marcante";

- in data 03/07/2014 (PG. 180516) è stata indetta e convocata una Conferenza di Servizi per effettuare l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento amministrativo in oggetto, al fine di acquisire i pareri, intese, concerti, nulla osta od assensi utili all'espletamento dell'attività amministrativa;
- in data 17/07/2014 si è tenuta la Conferenza dei Servizi e in tale sede, a seguito di specifiche richieste da parte degli uffici coinvolti, l'iter di adozione è stato sospeso al fine di permettere al richiedente di integrare gli elaborati in conformità ai pareri favorevoli con prescrizioni espressi [per approfondimenti si rinvia al parere istruttorio ivi allegato SUB A];
- con successiva nota in data 31/07/2014 (PG. 206931) è stata comunicata alla ditta la sospensione del procedimento amministrativo in oggetto, corredata di specifiche indicazioni e richieste di modifica e/o integrazione degli elaborati depositati con l'istanza di PUA;
- in data 11/08/2014 (PG. 216414) sono stati depositati dalla Ditta i nuovi elaborati, per le sole parti aggiornate secondo le richieste emerse in sede di Conferenza di servizi del 17/07/2014; l'esame della documentazione depositata ha portato a rilevare ulteriori carenze relative alla copia digitale di alcuni elaborati, integrati dalla Ditta con nota di trasmissione del 22/08/2014 (PG. 225440), come da richiesta dell'ufficio scrivente in data 22/08/2014 (PG. 225089);
- su convocazione del 25/08/2014 (PG. 226474) si è tenuta in data 04/09/2014 la Conferenza di servizi conclusiva, terminata con esito favorevole e con la richiesta di perfezionamenti marginali che saranno introdotti d'ufficio con la proposta di deliberazione da sottoporre alla Giunta Comunale per l'adozione del PUA;
- i termini del procedimento sono pertanto ripresi dopo 35 gg. di sospensione ed il termine per l'adozione o la restituzione da parte della Giunta scade il giorno **08/10/2014**;

Rilevato che:

- come riportato all'art. 4 e all'art. 7 dell'accordo di pianificazione stipulato, il contributo per il finanziamento di opere pubbliche previste dal P.I. è pari ad Euro 108.500,00 e viene corrisposto in numerario con le modalità previste dall'accordo stesso;
- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dal competente Coordinamento Progettazione Urbanistica e Qualità Urbana il PUA "Dolomiti" risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- ai sensi delle NTO del PI, art. 4, e del Regolamento Edilizio comunale, art. 13 2° comma, il PUA adegua il perimetro dell'ambito di intervento in conformità ai contenuti dell'accordo (art. 3) mediante una modifica non significativa nei limiti del 10% del perimetro, finalizzata al mero allineamento al mappale catastale di proprietà del Soggetto attuatore, che comporta l'esclusione della banchina stradale di proprietà comunale lungo via Dolomiti;
- il Soggetto proponente il PUA ha presentato, a firma di tecnico abilitato, dichiarazione di non assoggettabilità a V.Inc.A. e che il competente Coordinamento Ambiente non ha espresso rilievi a riguardo;
- con riferimento alla Direttiva 2001/42/CE e al D.Lgs. 152/2006 che dispongono che tutti i processi pianificatori siano accompagnati dalla procedura di VAS - vista la deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 del 03.10.2013 di presa d'atto del parere n. 73 del 02.07.2013 della Commissione Regionale VAS "Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n.58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 40, comma 1 della L.R.V. n. 13/2012 nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della L.R.V. n. 4/2008" - per il PUA in esame va altresì redatto il *Rapporto Ambientale Preliminare* per l'avvio della procedura di verifica

di assoggettabilità a VAS adeguandolo, qualora necessario, ai contenuti del PUA adottato;

si dà atto che la verifica prenderà avvio successivamente all'adozione del PUA e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS; pertanto, a seguito della comunicazione da parte del Comune della avvenuta adozione del PUA, sarà cura della ditta richiedente il PUA trasmettere tutta la documentazione alla competente struttura regionale, dandone contestuale comunicazione al Comune;

la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, costituiscono presupposto per l'approvazione del PUA;

Visti:

- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione, approvato con DCC n. 96/1978 e ss.mm.ii.;
- il parere favorevole espresso dal Consiglio di Circoscrizione 7^a in data 22 settembre 2014 (Prot. n. 253556);
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A;
- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
- la Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11 e ss.mm.ii.;
- il vigente Statuto Comunale;
- la deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717/2013 n materia di VAS;

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

- che in data 01/10/2014 il Dirigente Responsabile del Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana e il Responsabile 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 PROGETTAZIONE
URBANISTICA QUALITA' URBANA

f.to arch. Paolo Boninsegna

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
SERVIZIO AMMINISTRATIVO URBANISTICA
PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 03/10/2014 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) che la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 L.R. n. 11/2004, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento (allegato sub A), il Piano Urbanistico Attuativo denominato "Dolomiti" – Scheda norma n. 454, così come costituito dai seguenti allegati, depositati dalla Ditta in data 15 settembre 2014 (PG.246455):

NR.	Tavola	TITOLO/DESCRIZIONE
01	TAV 1	STATO ESISTENTE (estratti P.I., scheda norma, ambito di intervento, vincoli gravanti sull'area, planimetria catastale e dati catastali)
	TAV 2	
	TAV 3	
02	TAV 4	PLANIMETRIA GENERALE – STATO ESISTENTE (confini di proprietà, rilievo quotato, sezioni, quota di caposaldo)
03	TAV 5	AMBITO DI INTERVENTO – STATO ESISTENTE (infrastrutture a reti esistenti)
04	TAV 6/ a	ANALISI GEOLOGICA - GEOMORFOLOGICA – IDROGEOLOGICA STATO ESISTENTE
05	TAV 6/ b	INDAGINE AMBIENTALE E GESTIONE MATERIALI DI SCAVO STATO ESISTENTE – STATO DI PROGETTO
06	TAV 6/ c	STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA - STATO DI PROGETTO
07	TAV 7/8	PLANIMETRIA DEL LOTTO – STATO DI PROGETTO (progetto, planivolumetrico, sezioni quotate, aree da cedere o vincolare)
08	TAV 9/ a	PLANIMETRIA GENERALE – STATO DI PROGETTO (opere di urbanizzazione e infrastrutture a rete, rete illuminazione pubblica, linea filoviaria futura)
09	TAV 9/ a1	PLANIMETRIA GENERALE – STATO DI PROGETTO (progetto illuminazione pubblica)
10	TAV 9/ b	PLANIMETRIA GENERALE – STATO DI PROGETTO (opere di urbanizzazione e infrastrutture a rete, rete energia elettrica rete gas)
11	TAV 9/ b1	PLANIMETRIA GENERALE – STATO DI PROGETTO (progetto distribuzione elettrica agsm)
12	TAV 9/ b2	PLANIMETRIA GENERALE – STATO DI PROGETTO (progetto rete adduzione gas metano)
13	TAV 9/ c	PLANIMETRIA GENERALE – STATO DI PROGETTO (opere di urbanizzazione e infrastrutture a rete, rete acquedotto, rete fognatura nera)
14	TAV 9/ d	PLANIMETRIA GENERALE – STATO DI PROGETTO (opere di urbanizzazione e infrastrutture a rete, rete smaltimento acque bianche su aree private)
15	TAV 9/ e	PLANIMETRIA GENERALE – STATO DI PROGETTO (progetto distribuzione elettrica Telecom Italia)
16	TAV 9/f	PLANIMETRIA GENERALE – STATO DI PROGETTO (progetto distribuzione elettrica telecomunicazioni)
17	TAV 9/ g	PLANIMETRIA GENERALE – STATO DI PROGETTO (opere di urbanizzazione e infrastrutture a rete su area VS e P2, rete smalt. acque bianche, disciplina

		ecologica DA-DAR arredo urbano)
18	TAV 9/h	PLANIMETRIA GENERALE – STATO DI PROGETTO (opere di urbanizzazione , dimensionamento aree VS-P2, marciapiedi su area comunale)
19	DOC. 1	Relazione tecnica impianti elettrici
20	DOC. 2	Relazione tecnica rete adduzione gas metano
21	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
22	TAV 11	NORME DI ATTUAZIONE
23	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE
24	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE
25	TAV 14	Opere di urbanizzazione - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
26	TAV 15	Screening V.Inc.A. – dichiarazione di non assoggettabilità

con le seguenti PRESCRIZIONI:

- aggiornare in sede di stipula della convenzione urbanistica l'art. 10 dello *schema di convenzione* (All. sub B - Tav. 13) come segue:

ART. 10 – COLLAUDO

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

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

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

[...]

- stralciare in sede di stipula della convenzione urbanistica l'art. 8 – AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA: MONETIZZAZIONE dello *schema di convenzione*, non risultando nel PUA in oggetto alcuna previsione in tal senso;
- aggiornare l'estratto planimetrico del PUA a pag. 5 degli elaborati Tavv. 6a, 6b e 6c, relativi agli studi geologici ed idraulici;
- verificare ed aggiornare in sede di presentazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione il Computo metrico estimativo, con riferimento a quanto segnalato in sede di Conferenza di servizi del 4 settembre 2014 dal Coordinamento Mobilità e Traffico nonché dal Coordinamento Strade con parere pervenuto in data 4 settembre 2014 (PG. 238049);
- recepire in fase di presentazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, le prescrizioni di carattere tecnico-costruttivo evidenziate nel parere di AGSM;

- 3) di stabilire che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22 comma 3, lett. b del DPR 380/2001, rispondenti ai criteri di cui all'art. 15 del

Regolamento Edilizio e, pertanto, il PUA non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;

- 4) che, ai sensi dell'art. 20 comma 3 della L.R. n. 11/2004, il Piano è depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e del deposito è data notizia mediante affissione di manifesti; nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizione mentre chiunque può presentare osservazioni;
- 5) di comunicare il presente provvedimento alla ditta richiedente, la quale dovrà provvedere all'attivazione delle procedure di VAS - Valutazione Ambientale Strategica così come indicato nel parere della Commissione Regionale VAS n. 73 del 2 luglio 2013, approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 in data 3 ottobre 2013.

Il Dirigente Responsabile del Coordinamento Progettazione Urbanistica e Qualità Urbana proponente provvederà all'esecuzione.

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

IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO

IL 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 16 OTT. 2014 al n. 8266

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 – 2 OTT. 2014

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta



**Comune
di Verona**

Progettazione Urbanistica Qualità Urbana

PUA N. 719454

Accordi di pianificazione, scheda norma 454

Istanza del 20 giugno 2014

P.G. n. 168626

Verona, 26 settembre 2014

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
ALLEGATO ALLA DELIBERA DI ADOZIONE DEL PUA denominato "DOLOMITI"

AMBITO DI TRASFORMAZIONE oggetto di **ACCORDO DI PIANIFICAZIONE** di cui alla Scheda norma n. 454, 2° bando, **CIRCOSCRIZIONE 7^A**, ATO 6 del PI e Repertorio Normativo - Sez. 1, Nr. progr. 185, Nr. Rep. 454, consistente in un intervento di tipo residenziale da attuarsi mediante PUA.

ISTANZA DI PUA presentata in data 20 giu 2014 (PG 168626)

DENOMINAZIONE PUA: DOLOMITI – SCHEDA NORMA 454

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE del 17 dicembre 2012, atto Notaio Vincenzo Quaratino, Rep. 137832, Raccolta n. 35356, registrato a Verona in data 4 gennaio 2013 al n. 115 serie 1T e trascritto a Verona il 9 gennaio 2013 n. 809 R.G. e n.601 R.P.

PROPONENTE: Sig. Furia Claudio

LOCALITÀ: Madonna di Campagna, Verona

ATO: 6

CIRCOSCRIZIONE: 7^A

AVVIO DEL PROCEDIMENTO in data 27 giu 2014 (PG. 174597)

SOSPENSIONE DEL PROCEDIMENTO in data 31 lug 2014 (PG. 206931)

I termini hanno ripreso a decorrere dal 4 set 2014, data di svolgimento della Conferenza di servizi conclusiva; la durata della sospensione ammonta pertanto a 35 gg.

TERMINI PER L'ADOZIONE: 8 ottobre 2014 (75 + 35 gg.)

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: Paola Prospero

TECNICI ISTRUTTORI: Roberto Carollo

RUP - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (STAZIONE APPALTANTE):

PROGETTISTA: Arch. Giulio Martini

REFERENTE COMUNICAZIONI: Arch. Giulio Martini



PREMESSE – ITER AMMINISTRATIVO

- Con deliberazione della Giunta Comunale n. 267 del 25 luglio 2012 è stato approvato lo schema definitivo dell'accordo di pianificazione, ex art. 6 L.R. 11/2004, relativo alla scheda norma 454 – 2° Bando, da attuarsi mediante PUA – Piano Urbanistico Attuativo, con le seguenti DIRETTIVE:
1) Il verde di mitigazione può concorrere alla VS.
- L'accordo di pianificazione è stato stipulato in data 17 dicembre 2012, Rep. 137832 dal Notaio Vincenzo Quaratino.
- in data 20 giugno 2014 (PG. 168626) è stata depositata presso gli uffici del Coord. Progettazione Urbanistica Qualità Urbana l'istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo relativo alla scheda norma 454/B2, denominato "Dolomiti". Dal controllo preliminare della documentazione non sono state rilevate carenze sostanziali o elaborati inadeguati, tali da comportare l'interruzione del procedimento.
- Con nota del 27 giugno (PG. 174597) è stato comunicato alla Ditta - tramite Pec al tecnico arch. Martini, referente per le comunicazioni - l'avvio del procedimento, i cui termini iniziano a decorrere dalla data di deposito dell'istanza.
- In data 3 luglio 2014 (PG. 180516) è stata indetta e convocata una conferenza dei servizi per effettuare l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento amministrativo in oggetto, al fine di acquisire i pareri, intese, concerti, nulla osta od assensi utili all'espletamento dell'attività amministrativa.
- in data 17 luglio 2014 si è tenuta la Conferenza di servizi e in tale sede, a seguito di specifiche richieste da parte degli uffici coinvolti, l'iter di adozione è stato sospeso al fine di permettere al richiedente di integrare gli elaborati in conformità ai pareri favorevoli con direttive e prescrizioni espressi da:
Coord. Progettazione Urbanistica Qualità Urbana;
Coord. Ambiente;
Coord. Edilizia Privata – SUE;
Coord. Mobilità e Traffico;
Coord. Pianificazione Territoriale;
Coord. Strade – Servizio Giardini e Arredo urbano;
Acque Veronesi Scarl;
come da verbale in atti trasmesso ai convocati e alla Ditta.
- con successiva nota in data 31/07/2014 (PG. 206931) e conformemente a quanto emerso in conferenza di servizi, è stata comunicata alla ditta la sospensione del procedimento amministrativo in oggetto, corredata di specifiche indicazioni e richieste di modifica e/o integrazione degli elaborati; allegato alla comunicazione il verbale e i pareri scritti pervenuti;
- in data 11 agosto 2014 (PG. 216414) sono stati depositati dalla Ditta i nuovi elaborati, per le sole parti aggiornate secondo le richieste emerse in sede di Conferenza di servizi del 17/07/2014; l'esame della documentazione depositata ha portato a rilevare ulteriori carenze relative alla copia digitale, integrati dalla Ditta con nota di trasmissione del 22/08/2014 (PG. 225440), come da richiesta dell'ufficio scrivente in data 22/08/2014 (PG. 225089);
- su convocazione del 25 agosto 2014 (PG. 226474) si è tenuta in data 4 settembre 2014 la Conferenza di servizi conclusiva, terminata con esito FAVOREVOLE al proseguimento dell'iter di adozione del PUA; il verbale ed i pareri scritti pervenuti - trasmessi alla Ditta in data 26 settembre (PG. 260270) - contengono ulteriori indicazioni per la successiva presentazione del progetto definitivo delle OO.UU., mentre alcuni ulteriori perfezionamenti, relativi alla documentazione del PUA sono stati introdotti d'ufficio.
- Il parere del Consiglio di Circoscrizione 7^a ha espresso PARERE FAVOREVOLE in data 22 settembre 2014 (PG. 253556), come richiesto dall'ufficio nella convocazione di cui al punto precedente.

1. VERIFICA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI

Il progetto di Piano risulta composto dai seguenti elaborati, costituenti la proposta di PUA con progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, come modificati e/o integrati secondo gli esiti della Conferenza di servizi istruttoria del 17 luglio 2014, successivamente esaminati con esito favorevole nella Conferenza di servizi conclusiva del 4 settembre 2014 e infine depositati dalla Ditta in data 15 settembre 2014 (PG.246455):

Elab.	Tavola	TITOLO/DESCRIZIONE
01	TAV 1	STATO ESISTENTE (estratti P.I., scheda norma, ambito di intervento, vincoli gravanti sull'area, planimetria catastale e dati catastali)
	TAV 2	
	TAV 3	
02	TAV 4	PLANIMETRIA GENERALE – STATO ESISTENTE (confini di proprietà, rilievo quotato, sezioni, quota di caposaldo)
03	TAV 5	AMBITO DI INTERVENTO – STATO ESISTENTE (infrastrutture a reti esistenti)
04	TAV 6/a	ANALISI GEOLOGICA - GEOMORFOLOGICA – IDROGEOLOGICA STATO ESISTENTE
05	TAV 6/b	INDAGINE AMBIENTALE E GESTIONE MATERIALI DI SCAVO STATO ESISTENTE – STATO DI PROGETTO
06	TAV 6/c	STUDIO DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA - STATO DI PROGETTO
07	TAV 7/8	PLANIMETRIA DEL LOTTO – STATO DI PROGETTO (progetto, planivolumetrico, sezioni quotate, aree da cedere o vincolare)
08	TAV 9/a	PLANIMETRIA GENERALE – STATO DI PROGETTO (opere di urbanizzazione e infrastrutture a rete, rete illuminazione pubblica, linea ferroviaria futura)
09	TAV 9/a1	PLANIMETRIA GENERALE – STATO DI PROGETTO (progetto illuminazione pubblica)
10	TAV 9/b	PLANIMETRIA GENERALE – STATO DI PROGETTO (opere di urbanizzazione e infrastrutture a rete, rete energia elettrica rete gas)
11	TAV 9/b1	PLANIMETRIA GENERALE – STATO DI PROGETTO (progetto distribuzione elettrica agsm)
12	TAV 9/b2	PLANIMETRIA GENERALE – STATO DI PROGETTO (progetto rete adduzione gas metano)
13	TAV 9/c	PLANIMETRIA GENERALE – STATO DI PROGETTO (opere di urbanizzazione e infrastrutture a rete, rete acquedotto, rete fognatura nera)
14	TAV 9/d	PLANIMETRIA GENERALE – STATO DI PROGETTO (opere di urbanizzazione e infrastrutture a rete, rete smaltimento acque bianche su aree private)
15	TAV 9/e	PLANIMETRIA GENERALE – STATO DI PROGETTO (progetto distribuzione elettrica Telecom Italia)
16	TAV 9/f	PLANIMETRIA GENERALE – STATO DI PROGETTO (progetto distribuzione elettrica telecomunicazioni)
17	TAV 9/g	PLANIMETRIA GENERALE – STATO DI PROGETTO (opere di urbanizzazione e infrastrutture a rete su area VS e P2, rete smalt.acque bianche, disciplina ecologica DA-DAR arredo urbano)
18	TAV 9/h	PLANIMETRIA GENERALE – STATO DI PROGETTO (opere di urbanizzazione , dimensionamento aree VS-P2, marciapiedi su area comunale)
19	DOC. 1	Relazione tecnica impianti elettrici
20	DOC. 2	Relazione tecnica rete adduzione gas metano
21	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA
22	TAV 11	NORME DI ATTUAZIONE
23	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE
24	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE
25	TAV 14	Opere di urbanizzazione - COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
26	TAV 15	Screening V.Inc.A. – dichiarazione di non assoggettabilità



SCHEMA SINOTTICO DATI RILEVANTI

Localizzazione dell'intervento	Madonna di Campagna - via Dolomiti, via Monte Rosa
ST	mq 6147
SUL - USO Residenziale (U1)	mq 1550
SUL totale di progetto	mq 1550
Abitanti insediabili	nr 24
Tipologie costruttive	mono- bi- o tri-familiari
Città pubblica (cessioni)	mq 1119
Tipologie aree per servizi (standard)	
verde	mq 403
parcheggi compreso arredo urbano	mq 570
TOTALE aree per servizi (standard)	mq 973
Preventivo sommario OO.UU.	€ 98.030,80
OPERA PUBBLICA	NO (prevista corresponsione contributo di sostenibilità = € 108.500,00)

Le integrazioni depositate dal progettista arch. Martini in data 11 agosto (PG. 216414) e 22 agosto 2014 (PG. 225440), rispondono alle richieste di modifiche e/o integrazioni formulate in sede di conferenza dei servizi del 17/07/2014 come trasmesse, contestualmente al verbale e ai pareri pervenuti, nella comunicazione di sospensione del procedimento in data 31 luglio 2014 (PG. 206931) e di seguito riassunte:

A. PRESCRIZIONI di natura progettuale

1. Per un corretto dimensionamento della aree pubbliche previste in cessione, la quotatura nelle planimetrie e sezioni di progetto (con particolare riferimento alle Tav. 7-8 e Tav. 9h) va impostata a partire dallo spigolo bordo strada del marciapiede collocato sul lato opposto del lotto oggetto di PUA, sia per quanto riguarda via Monte Rosa che via Dolomiti, con le seguenti misure minime:

via Monte Rosa:

- ≥ 6,00 mt di carreggiata, attualmente a senso unico ma prevista a doppio senso di circolazione dal progetto Filobus;
- ≥ 0,50 mt per eventuale cordonatura/barriera di separazione tra la sede stradale e la pista ciclabile;
- ≥ 2,50 mt di pista ciclabile, prevista a doppio senso di marcia e da realizzare come opera compensativa dal PUA 402;
- ≥ 1,50 mt di marciapiede;
- ≥ 3,50 mt di aiuola per filare alberato;
- ≥ 6,00 mt per la corsia di manovra del parcheggio;
- ≥ 5 mt di stalli a pettine per le auto in sosta;

via Dolomiti:

- ≥ 2,20 mt per stalli in linea a bordo strada (lato scuola elementare);
- ≥ 7,00 mt di carreggiata, come da sezione tipo E8 prevista dal progetto Filobus;
- ≥ 1,80 mt di marciapiede sul lato del PUA, dovendo essere qui alloggiati i pali di sostegno dell'armatura elettrificata del Filobus;

2. la rampa di accesso alle autorimesse pertinenziali interrate a servizio dei lotti 1-5 (collocata più a nord) non dovrà aver accesso diretto da via Monte Rosa, ma dal parcheggio pubblico P2; ferma restando l'individuazione di un tratto piano di almeno 5 mt prima dell'accesso all'area pubblica, ai sensi del Regolamento Edilizio, art. 19 comma 4;

3. la rampa di accesso alle autorimesse pertinenziali interrate a servizio dei lotti 6-7 (collocata più a sud) dovrà arretrare verso est, all'interno della superficie fondiaria, al fine di individuare un tratto piano di almeno 5 mt prima dell'accesso all'area pubblica, ai sensi del R. E. art. 19 comma 4;

4. l'area a verde attrezzato collocata a sud sarà eliminata a favore di un prolungamento dell'area a parcheggio pubblico P2, con il medesimo schema planimetrico che prevede (a partire dal marciapiede su via Monte Rosa) un'aiuola con filare alberato di 3,50, una corsia di manovra di 6,00 mt ed, infine, stalli a pettine per la sosta di 5,00 mt. L'aiuola andrà a richiudere il parcheggio sul confine sud del lotto con una dimensione a discrezione del progettista, sufficiente comunque ad definire un'area verde cuscinetto tra il parcheggio ed il limite di proprietà.

Altre indicazioni o prescrizioni di carattere progettuale o tecnico-esecutivo sono rinvenibili all'interno del verbale e dei pareri pervenuti, allegati alla presente. Tra questi si segnala in particolare la richiesta del Coord. Strade di «togliere le piante previste negli stalli di sosta» del parcheggio pubblico.

Tale modifica sarà compensata dalla piantumazione di alberi, anche ad alto fusto, lungo il confine che separa i lotti edificabili privati dall'area pubblica a parcheggio, anche in deroga alle distanze minime di cui all'art. 892 del C.C.



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

Oltre ad una serie di note puntuali, talvolta marginali o meramente formali, relative all'adeguamento dei diversi elaborati del PUA, rispetto a cui si rinvia al file AD_002_Controllo preliminare documentazione 454.pdf agli atti, si richiede quanto segue:

1. si valuti se estendere il perimetro di individuazione dell'ambito del PUA fino a ricomprendere il sedime dei marciapiedi (esistenti e di progetto) su via Monte Rosa e su via Dolomiti, da realizzare comunque a cura e spese del Soggetto attuatore quali opere di urbanizzazione primaria;

2. nei diversi elaborati (Tav. 7-8; Tav. 10 - Relazione illustrativa; Tav. 11 - Norme di Attuazione...) vanno stralciate dalle superfici a standard urbanistico, pur concorrendo alla VS, le aree destinate a marciapiedi ed allargamenti stradali;

3. vanno armonizzati i dati illustrati nei diversi elaborati (Tav. 7-8; tav. 10 - Relazione illustrativa; Tav. 11 - Norme di Attuazione...) o nelle diverse parti di uno stesso elaborato;

segnaliamo, in particolare, come nelle NdA sussistano incoerenze tra i dati relativi a Da e Dar forniti a pag. 5 - Disciplina ecologica e quelli a pag. 17 - Aree verdi, Disciplina ecologico-ambientale);

è opportuno inoltre completare i dati relativi alle superfici fondiarie presenti in Tav. 7-8 con le superfici destinate alle parti comuni (percorsi pedonali e rampe autorimesse), omogeneizzandoli con quanto riportato in tav. 12 - Relazione illustrativa (pag. 9) e in Tav. 11 - Norme di Attuazione (art. 1.4);

è opportuno infine comparare, nella Tav. 7-8, anche la SPf con la minima dovuta (30% della SF);

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

Si richiamano infine le ulteriori indicazioni o prescrizioni espresse da altri Coordinamenti o Enti gestori e rinvenibili all'interno del verbale e dei pareri pervenuti, allegati alla presente, con particolare riferimento alle richieste del Coord. Edilizia Privata in merito all'esigenza di indicare sulle tavole grafiche le quote di riferimento dei singoli lotti e le distanze minime dai confini.

In relazione alle distanze minime, ad esito di quanto emerso in sede di CdS, si ritiene opportuno:

- richiamare nelle NdA l'ultimo comma del D.M. 1444/68, laddove dispone che: «Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planovolumetriche»;

- richiamare nelle NdA la possibilità di deroga alle distanze minime di cui all'art. 892 del C.C. nella piantumazione di alberi, anche ad alto fusto, lungo il confine che separa i lotti edificabili privati dall'area pubblica a parcheggio.

Si suggerisce infine di considerare i contenuti dei pareri - peraltro positivi - pervenuti successivamente alla CdS ed allegati alla presente, con particolare riferimento alle note del **Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta** in merito alla compatibilità idraulica.

Le modifiche e gli aggiornamenti richiesti sono state presentati in data 11 e 22 agosto 2014 e **VALUTATI FAVOREVOLMENTE** nella conferenza di servizi conclusiva in data 4 settembre 2014, fatti salvi alcuni aggiornamenti relativi alle opere di urbanizzazione che saranno tuttavia recepiti in sede di presentazione del progetto definitivo.

2. AMBITO DI INTERVENTO

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

N°	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale
1	Furia Claudio	310	92	mq 6055,00
TOTALE AMBITO				mq 6055,00

L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha quindi una superficie catastale pari a mq 6055,00 e una **superficie reale** rilevata strumentalmente pari a **mq 6087,35**.

La ST da scheda norma approvata e da atto stipulato in data 17/12/2012 risulta pari a **mq 6147,00**. Tale discordanza è riconducibile al fatto che il perimetro della scheda norma si allinea al marciapiede esistente lungo via Dolomiti (in corrispondenza dell'isolato adiacente più ad ovest, civici 40-48), includendo una banchina sterrata di circa 1,5 mt in fregio alla sede stradale, che risulta essere di proprietà comunale.

La VS dovrà comunque risultare non inferiore al 50% di mq 6147,00.



Il perimetro che individua l'ambito d'intervento in sede di PUA, viene pertanto allineato al mappale 92 Fg. 310 riportato nell'accordo sottoscritto in data 17/12/2012 e di proprietà della Ditta richiedente il PUA.

Tale modifica è da considerarsi – ai sensi delle NTO del PI (art. 4) e del Regolamento Edilizio comunale (art. 13, 2° comma) – come non significativa, nei limiti del 10% del perimetro, esito del mero allineamento al mappale identificativo catastale di proprietà del Soggetto attuatore. Essa comporta l'esclusione dall'ambito del PUA di una fascia di circa 1,5 mt lungo via Dolomiti, corrispondente alla banchina stradale di proprietà comunale.

Va tuttavia precisato come, sia il nuovo marciapiede su via Dolomiti (esterno all'ambito del PUA) che il rifacimento del marciapiede su via Monte Rosa (interno all'ambito del PUA), saranno realizzati dal Soggetto attuatore quali opere di urbanizzazione primaria, come anche regolato dall'art. 2.2. lettera h delle Norme di Attuazione del PUA, dalla convenzione urbanistica del PUA, art. 5, e alla Tav. 9h.

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

L'organizzazione urbanistica del progetto di PUA presentato risulta coerente con lo schema progettuale della scheda norma 454 allegata all'accordo definitivo stipulato, con le aree pubbliche previste in cessione (VS) localizzate sul lato ovest del lotto, lungo via Monte Rosa.

La scheda norma riconosce inoltre, con la direttiva n.1, che *Il verde di mitigazione può concorrere alla determinazione della VS*. Tale indicazione è stata ripresa e confermata all'art. 3.2 dell'accordo di pianificazione.

Viste le caratteristiche tipologiche e le altezze dei piani prescritte, che portano l'intervento ad assumere forme insediative di tipo estensivo, l'approvazione del PUA autorizza – rispetto all'indicazione grafica della scheda norma – l'estensione del Verde di Mitigazione (VM) su ulteriori superfici a giardino interne ai lotti, di proprietà privata, che concorreranno alla VS con vincolo registrato e trascritto a favore del Comune.

4. ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL PI

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

TAVOLA 1-2-3 – Vincoli

Art.31 - Vincolo sismico, classe 3;

Art.39 - aree di ricarica degli acquiferi (NON RILEVATO);

Art.43 - vulnerabilità intrinseca degli acquiferi – unità A (NON RILEVATO);

è inoltre opportuno qui richiamare gli artt. di riferimento nelle NTO (in particolare, i commi 3 e 4 dell'Art. 43).

TAVOLA 2.1 – Il Paesaggio

TUTELA DEL PAESAGGIO

(nessun riferimento)

TAVOLA 2.2 – Il Paesaggio

UNITÀ DI PAESAGGIO

Art.57 – Unità 1, ambito Planiziale del fiume Adige.

TAVOLA 3.1 – La Rete Ecologica

AMBITI ED ELEMENTI DI INTERESSE NATURALISTICO ED AMBIENTALE

(nessun riferimento)

TAVOLA 3.2 – La Rete Ecologica

ZONIZZAZIONE DEGLI AMBITI DELLE RETE ECOLOGICA

(nessun riferimento)

TAVOLA 4/5 - Disciplina regolativa/operativa

Ambito soggetto a Scheda norma 454

(estratto non corretto)

5. VALUTAZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

L'area oggetto del presente PUA è caratterizzata da una zona attualmente incolta dell'estensione di oltre 6000 mq, collocata nella Circostrizione 7^a del Comune di Verona in loc. San Michele Extra - Madonna di

Campagna. L'area è delimitata a nord da via Dolomiti e ad ovest da via Monte Rosa, mentre a sud e ad est confina con l'ambito di trasformazione regolato dalla scheda norma 402.

L'attuale **piano di campagna** è situato ad una quota ribassata rispetto alla viabilità esistente sui confini nord (via Dolomiti) ed ovest (via Monte Rosa) e l'intervento ne prevede un innalzamento variabile fra i 2 ed i 3 mt circa.

Il Piano prevede la realizzazione di un insediamento residenziale (U1 -abitativo) per **mq 1550 di SUL** (caratura stabilita dalla scheda norma 454). L'insediamento sarà suddiviso in **7 lotti**, con la previsione di realizzare al loro interno sette edifici: 1 tri-familiare, 4 bi-familiari e 2 uni-familiari.

Nel rispetto di quanto indicato dalla scheda norma, le **aree pubbliche** (VS, P2) sono localizzate sul lato ovest del lotto, lungo via Monte Rosa, mentre il **verde di mitigazione VM** ricade interamente su aree private che saranno vincolate in favore del Comune, concorrendo alla VS.

Il **sistema del verde** è rappresentato da un **giardino pubblico** di ca. 400 mq collocato sull'angolo tra via Monte Rosa e via Dolomiti, fruibile dal quartiere e dagli utenti della Scuola Elementare "Don Marcante". Il verde pubblico sarà integrato dalla messa a dimora di un filare alberato lungo via Monte Rosa, che porterà ombreggiatura al parcheggio pubblico e dal **verde privato** residenziale, dotato di altre alberature ed arbusti lungo i confini interni dei lotti e su via Dolomiti, a favore dell'ombreggiatura del parcheggio pubblico.

ACCESSIBILITÀ E MOBILITÀ – L'**accessibilità carrabile** all'ambito residenziale, sia pubblica che privata, viene concentrata sul lato ovest (da via Monte Rosa), liberando via Dolomiti da passi carrai che potrebbero generare situazioni conflittuali sia con la linea del **Filobus** in previsione, sia con le punte di traffico legate agli orari scolastici.

L'insediamento non viene attraversato da strade di scorrimento in quanto interamente servito da parcheggi pertinenziali interrati, mentre l'**accessibilità pedonale** è garantita direttamente da via Dolomiti o da un percorso pedonale - accessibile da via Monte Rosa e dal parcheggio pubblico P2 - che attraversa l'ambito da est ad ovest, servendo 5 dei 7 fabbricati previsti.

Dal confronto con il procedimento di approvazione della confinante scheda norma 402, è emersa la previsione di una **pista ciclabile** lungo via Monte Rosa, la cui realizzazione risulta collegata all'attuazione della scheda stessa. Essa permetterà la connessione delle stesse aree pubbliche del PUA "Dolomiti" (VS, P2) con la rete dei servizi esistenti nel quartiere (quali il parco giochi e l'area cani localizzate poco più a nord) per poi raggiungere via Unità d'Italia. La ciclabile è stata inserita negli elaborati grafici contestualmente alla previsione di un doppio senso di marcia su via Monte Rosa, attualmente a senso unico, come previsto dal progetto Filobus. Pur risultando tali previsioni esterne all'ambito oggetto del PUA, hanno concorso alla definizione di un corretto dimensionamento della futura sezione stradale di via Monte Rosa.

Alla luce della presenza della pista ciclabile su via Monte Rosa, è stata anche opportunamente ripensata la soluzione definitiva per l'accessibilità all'area, ai parcheggi pubblici e alle autorimesse interrate, razionalizzando gli accessi dalla pubblica viabilità e l'organizzazione dell'area a parcheggio.

È stato, infine, richiesto dagli uffici di portare ad 1.80 mt la sezione del marciapiede previsto lungo il confine nord dell'ambito oggetto di PUA, al fine di garantire un corretto dimensionamento del percorso pedonale, vista la previsione di installare i pali per l'elettrificazione della linea del filobus su questo lato di via Dolomiti.

6. VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie catastale pari a 6055 mq e un ST, come da scheda norma, pari a **mq 6.147**. La SUL con destinazione ad usi **U1 - abitativi** è pari a **mq 1550** e così suddivisa:

LOTTE / U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
1	998,00 mq	350,00 mq	355,00 mq
2	673,00 mq	286,00 mq	224,50 mq
3	542,00 mq	161,00 mq	224,50 mq
4	488,00 mq	-	224,50 mq
5	543,00 mq	255,00 mq	224,50 mq
6	801,00 mq	425,00 mq	150,00 mq
7	730,00 mq	488,00 mq	147,00 mq
rampe, percorsi	193,35 mq		
	TOTALE 4968,35 mq	TOTALE mq 1965,00	TOTALE mq 1550,00



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

STRADE E MARCIAPIEDI	(completamento marciapiede su via Dolomiti)	39,00 mq
	(traslazione marciapiede su via Monte Rosa)	107,00 mq
AREE PARCHEGGIO (compresa aiuola alberata)		(464 + 106) 570,00 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO		403,00 mq
ALTRO		-
TOTALE		1119,00 mq

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

$$4968,35 + 1119,00 = 6087,35 \text{ mq}$$

7. VERIFICA STANDARD URBANISTICO

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

SUL per abitante teorico = 66,7;

numero abitanti teorici (1550/66,7) = 23,25 arrotondato a 24

Standard complessivo minimo (30 mq/ab) * 24 = **720 mq**

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a **155 mq** (1550*1/10).

Il PUA prevede:

AREE PARCHEGGIO (compresa aiuola alberata)	(464 + 106) 570,00 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	403,00 mq
ALTRO	-
TOTALE	973,00 mq

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a mq 973,00 risultino assolvere lo standard complessivo.

La dotazione di aree per parcheggio pubblico previste dal PUA pari a mq 570,00 risultano assolvere lo standard richiesto.

8. VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della maggiore tra la ST e la superficie catastale (mq ST * 50% = **3073,50 mq**) nel PUA è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	1119,00 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria)	1965,00 mq
TOTALE (> 3073,50)		3084,00 mq

Il progetto del PUA assolve alla quota di VS dovuta.

La Superficie Permeabile Territoriale - SPt minima, richiesta dal PI alla Sezione 1 del Repertorio Normativo (progressivo n. 185), risulta pari al 30% della ST (6147,00 * 30%) = **1844,10 mq** ed è così verificata:

nelle aree pubbliche o di uso pubblico = **621,00 mq**;

nelle aree private = **1914,00 mq**;

per un totale complessivo pari a **2366,00 mq** (≥ 1844,10 mq)

Handwritten signature



La Superficie Permeabile Fondiaria - SPf minima, richiesta dal PI alla Sezione 1 del Repertorio Normativo (progressivo n. 185) risulta pari al 30% della SF (5020,00 * 30%) = **1506,00 mq** è così verificata:

SPf = **1893,00 mq** ($\geq 1506,00$ mq)

La Da e la Dar richiesta è pari a:

Da = n. 185 esemplari;

Dar = n. 185 esemplari.

Il PUA prevede:

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	32	32
LOTTO 1	30	30
LOTTO 2	20	20
LOTTO 3	16	16
LOTTO 4	15	15
LOTTO 5	16	16
LOTTO 6	24	24
LOTTO 7	22	22
sub-totale aree private	143	143
TOTALE	185	185

NOTE - Le NdA (art. 1.3) prevedono tuttavia che, in caso di impedimenti tecnici o fisici, si possa procedere alla monetizzazione sostitutiva parziale.

9. CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE RETI DI SOTTOSERVIZI

La zona risulta ai margini dell'area urbanizzata e le due strade che la delimitano ad ovest (via Monte Rosa) e a nord (via Dolomiti) sono già dotate di tutte le reti di sottoservizi. Le opere previste interessano pertanto meri allacciamenti alla rete, fatta salva la realizzazione delle dotazioni necessarie nelle aree previste in cessione al Comune ovvero illuminazione pubblica, rete di smaltimento delle acque meteoriche (parcheggio) ed impianto di irrigazione (area verde).

Nel corso dell'istruttoria sono stati ripetutamente verificati ed aggiornati con gli uffici competenti e con gli Enti gestori delle reti di sottoservizi, i progetti preliminari ed i relativi preventivi di spesa. Nella conferenza di servizi conclusiva in data 4 settembre 2014, sono stati segnalati dai rappresentanti del Coord. Strade e del Coord. Mobilità e Traffico alcuni ulteriori aggiornamenti da recepire in sede di presentazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.

Vanno segnalate le prescrizioni di carattere tecnico-costruttivo pervenute da AGSM con nota del 4 settembre 2014 (PG. 237890) che dovranno essere recepite in sede di presentazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione.

Il quadro economico dei lavori per le opere di urbanizzazione (TAV. 14) risulta con importo pari a € **98.030,80**, scomputabile dagli oneri di urbanizzazione come regolato dalla convenzione urbanistica all'art. 9 (dove permane peraltro un refuso, essendo riportato un importo pari a € 108.088,96).

10. SOSTENIBILITÀ

L'Accordo stipulato all'art. 4 e all'art. 7 indica in € 108.500,00 il contributo per il finanziamento di opere pubbliche previste dal P.I. la cui progettazione e realizzazione saranno a cura dell'Amministrazione Comunale. All'atto della stipula il soggetto attuatore ha corrisposto il 10% della sostenibilità (pari a € 10.850) e sottoscritto un piano di rateizzazione della quota rimanente da attuarsi mediante n. 5 rate annuali, la prima delle quali è già stata corrisposta in data 30 dicembre 2013 (€ 19.530 con bollettino n. 29895), il

tutto garantito da fideiussione assicurativa (Assicurazioni Generali Spa, Agenzia di Bussolengo - polizza n. 321684216) in atti.

VALUTAZIONI CONCLUSIVE

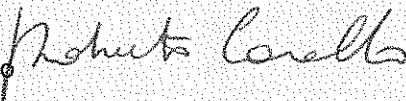
Si prende atto dei pareri favorevoli espressi in sede di Conferenza dei servizi conclusiva del 4 settembre 2014. Visti i pareri e gli elaborati costituenti il PUA in esame, si esprime PARERE FAVOREVOLE e si attesta la conformità del PUA 454 alla normativa ed agli strumenti urbanistici vigenti.

Segnalando che, a seguito dell'adozione, la ditta dovrà attivare la procedura di verifica di assoggettabilità del PUA alla VAS presso i competenti uffici regionali, si dispone il proseguo dell'iter del procedimento di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo "Dolomiti", mediante la fase di ADOZIONE da sottoporre all'esame della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 20 della L.R 11/2004.

Data 26/09/2014

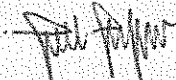
Il tecnico istruttore

Arch. Roberto Carollo



Il Responsabile del Procedimento

Arch. Paola Prospero



Il Dirigente del Coordinamento

Progettazione Urbanistica Qualità Urbana

Arch. Paolo Boninsegna

