

**Comune di Verona**  
**Deliberazione della Giunta Comunale**

N. Progr. 186

Seduta del giorno 03 Luglio 2014

**PRESENTI**

CASALI AVV. STEFANO  
CORSI P. I. ENRICO  
MARCHI DOTT. FRANCESCO  
TOFFALI AVV. ENRICO  
LESO SIG.RA ANNA  
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI

**ASSENTI**

TOSI SIG. FLAVIO  
PISA SIG. LUIGI  
BENETTI SIG. ALBERTO  
LELLA SIG. ANTONIO

**PRESIEDE**  
CASALI AVV. STEFANO

**RELATORE**  
MARCHI DOTT. FRANCESCO

**ASSISTE**  
CAINERI AVV. GIOVANNI  
(VICE SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' SANTA LUCIA SITO IN VIA SOMMACAMPAGNA, ATO 9, DENOMINATO "SANTA LUCIA" - SCHEDA NORMA N. 609. RICHIEDENTE: DAL BOSCO GIANLUCA. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 L.R. N. 11/2004.



**Comune  
di Verona**

Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana

**PUA N. 7190609**

Tipo di PUA accordi di pianificazione,  
scheda norma 609

Istanza del 3/04/2014

P.G. n. 93260

Verona, 25/06/2014

**PARERE TECNICO ISTRUTTORIO ALLEGATO ALLA DELIBERA DI ADOZIONE DEL PIANO  
URBANISTICO ATTUATIVO denominato "SANTA LUCIA"**

**AMBITO DI TRASFORMAZIONE OGGETTO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE** relativo alla Scheda norma n. 609, secondo bando, CIRCOSCRIZIONE 4<sup>A</sup>, ATO 9 del PI, Repertorio Normativo sez.1, numero progressivo 258, Numero di Repertorio 609, consistente in un intervento di tipo residenziale da attuarsi mediante PUA.

**ISTANZA DI PUA:** Presentata in data 03/04/2014 PG 93260

Sospesa in data 06/05/2014 PG 123615

Integrata in data 22/05/2014 PG 138833

**DENOMINAZIONE PUA:** "Santa Lucia\_609"

**ACCORDO DI PIANIFICAZIONE:** Atto Notaio Luca Paolucci del 27 giugno 2013 (Rep.n. 30033, Racc. n. 22943) registrato a Verona 1 il 04.07.2013 n. 12475 serie 1T e trascritto a Verona il 05.07.2013 n. 23874/16119.

**PROPONENTE:** Sig. Gianluca Dal Bosco

**LOCALITA':** Via Sommacampagna, Verona

**ATO:** 9

**CIRCOSCRIZIONE:** 4<sup>A</sup>

**AVVIO DEL PROCEDIMENTO** in data 7/04/2014 p.g. n. 96790

**RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO:** Arch. Paola Prospero

**TECNICI ISTRUTTORI:** Dott.ssa Silvia Ederle

**TERMINI PER L'ADOZIONE:** 03/07/2014 (sospensione per integrazione documenti in data 6/05/2014; deposito integrazioni 22/05/2014)

**PROGETTISTI:** Arch. Michele Segala

**REFERENTE COMUNICAZIONI:** Arch. Michele Segala



**PARERE ISTRUTTORIO AL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI AMBITI DI TRASFORMAZIONE  
OGGETTO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE**

**PREMESSE**

**ITER AMMINISTRATIVO**

- Con deliberazione della Giunta Comunale n.294 del 01/08/2012 è stato approvato lo schema definitivo dell'accordo di pianificazione, ex art. 6 L.R 11/2004, relativo alla scheda norma 609 – 2° Bando che riporta le seguenti prescrizioni:
  - 1) Si prevede il coordinamento con la manifestazione adiacente la num 562 realizzando un ramo di strada che collegherà le due progettazioni future.
  - 2) L'edificazione verrà concentrata nella parte sud del lotto per una sul complessiva pari a 1450 mq.
  - 3) Sarà prevista una copertura arborea per almeno il 30% della superficie a verde.
- L'accordo definitivo di pianificazione è stato stipulato in data 27/06/2013 Repertorio n. 30033 dal Notaio Luca Paolucci;
- In data 13/02/2014 p.g 42961 è stata depositata presso gli Uffici di Progettazione Urbanistica e Qualità Urbana l'istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo della scheda norma 609/B2 denominato "Santa Lucia\_609".  
Dal controllo preliminare della documentazione presentata sono state rilevate carenze ed elaborati inadeguati, rendendo pertanto necessario interrompere il procedimento con comunicazione di improcedibilità inviata tramite pec in data 18.02.2014 pg 47708.
- La nuova documentazione è pervenuta in data 03.04.2014 PG 93260 e, stante l'esito positivo dell'analisi preventiva degli elaborati costituenti la proposta di PUA, è stato comunicato l'avvio del procedimento con nota PG 96790 del 07-04-2013 i cui termini iniziano a decorrere dalla data 03.04.2014.
- In data 07/04/2014 PG 97187 è stata indetta e convocata la prima 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 22/04/2014 si è tenuta la conferenza dei servizi con le seguenti conclusioni: la conferenza è stata SOSPESA, al fine di integrare ed aggiornare i documenti presentati, come le richieste espresse da:
  1. Coordinamento Progettazione Urbanistica e Qualità Urbana;
  2. Coordinamento Ambiente;
  3. Coordinamento Strade;
  4. Coordinamento Edilizia Privata SUEP;
  5. Coordinamento Mobilità e Traffico;
  6. Acque Veronesi;
  7. AGSM Verona Spa;
  8. Consorzio di Bonifica;

sono stati inoltre acquisiti i seguenti pareri scritti :

1. Coordinamento Patrimonio - parere favorevole;
2. Telecom Italia – parere favorevole;





3. Coordinamento Ambiente - parere favorevole con prescrizioni;
4. Consorzio di Bonifica Veronese – parere favorevole;
5. Coordinamento Strade - parere sospensivo con richiesta di integrazioni.

come da verbale in atti trasmesso ai partecipanti e al progettista

- Con comunicazione in data 6/05/2014 PG 123615, conformemente a quanto emerso in conferenza di servizi, è stato sospeso il procedimento di approvazione del PUA. Alle note trasmesse sono stati allegati il verbale della conferenza ed i pareri scritti pervenuti;
- In data 22/05/2014 PG 138833 è stata depositata da parte del progettista la documentazione integrata ed i nuovi elaborati così come richiesti in sede di conferenza dei servizi del 22/04/2014. I termini del procedimento ricominciano a decorrere da tale data.
- In data 26/05/2014 PG 142707 è stata convocata la seconda Conferenza dei Servizi, atta a concludere la Conferenza dei Servizi Istruttoria del 22/04/2014.
- In data 05/06/2014 si è tenuta la seconda e conclusiva Conferenza dei Servizi con le seguenti conclusioni: si esprime parere favorevole al proseguo dell'iter di adozione e di approvazione del PUA "Santa Lucia", come da verbale inviato ai convocati ed inviato al progettista in data 09/06/2014 PG 155640.
- Il parere del Consiglio di 4^Circoscrizione richiesto con le note di convocazione delle Conferenze dei servizi di in data 07/04/2014 e successivamente in data 26/05/2014, non è pervenuto.

#### **1. VERIFICA DEGLI ELABORATI PROGETTUALI**

Il progetto nella versione finale risulta composto dai seguenti elaborati che costituiscono la proposta di PUA corredata dal progetto preliminare delle opere di urbanizzazione:

|    | Tav.       | DESCRIZIONE                                        | DATA DEPOSITO |
|----|------------|----------------------------------------------------|---------------|
| 1  | TAV 1.00   | Estratto del PI / Definizione ambito di intervento | 03/04/2014    |
| 2  | TAV 2.00   | Vincoli gravanti sull'Area                         | 03/04/2014    |
| 3  | TAV 3.00   | Planimetria Catastale                              | 03/04/2014    |
| 4  | TAV 4.00   | Cartografia dello Stato di Fatto                   | 03/04/2014    |
| 5  | TAV 5.00   | Reti Esistenti                                     | 03/04/2014    |
| 6  | TAV 6.00   | Relazione Geologica                                | 03/04/2014    |
| 7  | TAV 6-A.00 | Relazione di Compatibilità Idraulica               | 03/04/2014    |
| 8  | TAV 7.01   | Progetto Planivolumetrico                          | 22/05/2014    |
| 9  | TAV 8.01   | Individuazione delle Aree da Cedere o Vincolare    | 22/05/2014    |
| 10 | TAV 9-A.01 | Opere di Urbanizzazione Opere Stradali             | 22/05/2014    |
| 11 | TAV 9-B.01 | Rete Fognatura Acque Nere                          | 22/05/2014    |
| 12 | TAV 9-C.01 | Rete Acquedotto                                    | 22/05/2014    |
| 13 | TAV 9-D.01 | Rete Gas metano                                    | 22/05/2014    |
| 14 | TAV 9-E.01 | Rete illuminazione Pubblica                        | 22/05/2014    |
| 15 | TAV 9-F.01 | Rete Energia Elettrica                             | 22/05/2014    |





|    |                    |                                           |            |
|----|--------------------|-------------------------------------------|------------|
| 16 | <b>TAV 9-G.01</b>  | Rete Telecom                              | 22/05/2014 |
| 17 | <b>TAV 9-H.01</b>  | Rete Dati                                 | 22/05/2014 |
| 18 | <b>TAV 9-I.01</b>  | Rete Acque Meteoriche                     | 22/05/2014 |
| 19 | <b>TAV 10.01</b>   | Relazione Illustrativa                    | 05/06/2014 |
| 20 | <b>TAV 10-A.01</b> | Relazione Acque nere ed acquedotto        | 22/05/2014 |
| 21 | <b>TAV 10-B.01</b> | Relazione di calcolo rete Gas Metano      | 22/05/2014 |
| 22 | <b>TAV 10-C.01</b> | Relazione Illuminotecnica                 | 22/05/2014 |
| 23 | <b>TAV 10-D</b>    | Relazione rete Elettrica                  | 03/04/2014 |
| 24 | <b>TAV 10-E.00</b> | Specifiche AGSM                           | 22/05/2014 |
| 25 | <b>TAV 11.01</b>   | Norme di Attuazione                       | 22/05/2014 |
| 26 | <b>TAV 12.00</b>   | Prontuario per la Mitigazione Ambientale  | 03/04/2014 |
| 27 | <b>TAV 13.01</b>   | Schema di Convenzione                     | 22/05/2014 |
| 28 | <b>TAV 14.01</b>   | Preventivo Sommario di Spesa              | 22/05/2014 |
| 29 | <b>TAV 14-A.00</b> | Capitolato opere di urbanizzazione strade | 03/04/2014 |
| 30 | <b>TAV 14-B.00</b> | Capitolato opere di urbanizzazione rete   | 03/04/2014 |
| 31 | <b>TAV 15.00</b>   | Dichiarazione screening Vinca             | 03/04/2014 |
| 32 | <b>TAV 16.00</b>   | Dichiarazione Verde esistente             | 03/04/2014 |
| 33 | <b>TAV 17.00</b>   | Pareri enti: Parere Telecom               | 03/04/2014 |

Le integrazioni protocollate dal progettista Arch. Segala in data 22/05/2014 e in data 05/06/2014 rispondono alle richieste formulate in sede di prima conferenza dei servizi, in particolare:

**1. Coordinamento Progettazione Urbanistica e Qualità Urbana:**

E' stata modificata la superficie a VM, mantenendo un margine di rispetto tra questa ed il confine di proprietà privata dei lotti 3-4, come evidenziato nella nuova tavola 08.01, elaborato che annulla e sostituisce la precedente tavola 08.00.

**2. Coordinamento Ambiente:**

Come prescritto in merito a 'Rumore e Risparmio Energetico', l'art. 9 della TAV.13.00 è stato aggiornato indicando che la documentazione relativa a risparmio energetico, clima acustico, impianti e barriere architettoniche dovrà essere allegata alla comunicazione di fine lavori. Si allega TAV.13.01 che annulla e sostituisce la precedente TAV.13.00. In riferimento alle linee direttive proposte si prende atto di quanto riportato.

**3. Coordinamento Strade:**

E' stata inserita nella TAV.14, computo metrico estimativo delle opere stradali, la voce 50.08.060.02, riguardante la fornitura e posa in opera di rete elettrosaldata. Si veda voce 10 della nuova TAV.14.01. Si allega TAV.14.01 che annulla e sostituisce la precedente TAV.14.00.

Nella TAV.14 (cme), alla voce di scavo di sbancamento 50.01.010, è stato corretto il prezzo unitario da Euro 5,83 a Euro 5,38. Si veda voce 3 della nuova TAV.14.01. Si allega TAV.14.01 che annulla e sostituisce la precedente TAV.14.00.

Come richiesto nella TAV.14 (cme), è stata sostituita la voce 50.16.400.3 con la voce 50.16.30.3 di fornitura di tubazioni per la raccolta delle acque meteoriche. Si veda voce 65 della nuova TAV.14.01. Si allega TAV.14.01 che annulla e sostituisce la precedente TAV.14.00.

Sono stati modificati i prezzi unitari delle voci segnalate. In particolare:





- a) alla voce di chiusino d'ispezione stradale 02.011.115.02 è stato corretto il prezzo unitario da Euro 245,66 a Euro 218,00 (rif. voce 66 TAV.14.01);
- b) alla voce di fornitura e posa di elemento troncoconico per la realizzazione di pozzetto prefabbricato H.03.31.d è stato corretto il prezzo unitario da Euro 181,51 a Euro 184,47 (rif. voce 67 TAV.14.01);
- c) alla voce di fornitura e posa di fondo per pozzetto prefabbricato H.03.24.g è stato corretto il prezzo unitario da Euro 460,68 a Euro 464,28 (rif. voce 71 TAV.14.01);
- d) alla voce fornitura e posa di elementi ad anello per pozzetto prefabbricato H.03.26.a è stato corretto il prezzo unitario da Euro 205,44 a Euro 206,39 (rif. voce 72 TAV.14.01);

Si allega TAV.14.01 che annulla e sostituisce la precedente TAV.14.00.

Nella TAV.09-A Opere di urbanizzazione - opere stradali, sono state modificate le sezioni indicate con lo spessore di 37 cm (medio). Si allega TAV.09-A.01 datata 06.05.2014 che annulla e sostituisce la precedente TAV.09-A.00 datata 04.02.2014.

#### 4. Coordinamento Edilizia Privata SUEP:

E' stato corretto l'art.4 comma 2 della TAV.11.00 (Norme di Attuazione), specificando che l'attuazione del Pua avverrà solamente tramite Permesso di Costruire escludendo la Dia in quanto il progetto del PUA non contempla caratteristiche edilizie degli edifici. Si allega TAV.11.01 che annulla e sostituisce la precedente TAV.11.00.

Sono stati modificati gli articoli indicati della TAV.11.00 (Norme di Attuazione), ed in particolare:

- a) art. 4 comma 5, in cui si precisa la possibilità di trasposizione di volume tra lotti;
- b) art. 4 comma 7, in cui si prescrive che la possibilità di trasposizione di SUL tra lotti dovrà essere sancita da atto notarile registrato e trascritto.

E' stata modificata la Tabella I dell' art. 4 della TAV.11.00 (Norme di Attuazione) nella colonna in cui si specificano i valori della "DE", inserendo due sottocolonne, in cui viene indicata la DE tra pareti finestrate, e la DE tra pareti cieche. Si allega TAV.11.01 che annulla e sostituisce la precedente TAV.11.00.

Nell'art. 6 comma 1 della TAV.11.00 (Norme di Attuazione), è stata ampliata la possibilità di tipologia edilizia. Si allega TAV.11.01 che annulla e sostituisce la precedente TAV.11.00.

E' stato eliminato art. 6 comma 3. Si allega TAV.11.01 datata 06.05.2014 che annulla e sostituisce la precedente TAV.11.00.

Nelle sezioni dello stato di fatto e di progetto (TAV.07- Planivolumetrico) sono state riportate le indicazioni riguardanti le quote fuori ambito; la differenza di quota tra il lotto e l'esterno ambito (sez B-B') è stata risolta con la realizzazione di un muretto di contenimento in cls da realizzarsi a cura della futura proprietà dei lotti interessati, e quindi a carico del richiedente il PdC relativo (si veda in riferimento il "Particolare 1" contenuto nella TAV.07.0 (planivolumetrico). Si allega TAV.07.01 (planivolumetrico) che annulla e sostituisce la TAV.07.00.

#### 5. Coordinamento Mobilità e Traffico:

Come indicato l'accesso al parcheggio P2A avrà luogo solo dalla strada S2, è stato dunque eliminato l'accesso al parcheggio dalla strada S1. Si allega TAV.07.01 che annulla e sostituisce la precedente TAV.07.00. Si allega TAV.09-A.01 che annulla e sostituisce la precedente TAV.09-A.00. Tale modifica è stata riportata in tutte le tavole di riferimento.

La TAV.14.00 computo metrico estimativo, è stata corretta nella parte riguardante le opere di segnaletica stradale:

- a) la voce 12 divenuta nella nuova TAV.14.01 voce 13 è stata modificata facendo riferimento a segnali quadrati;
- b) è stata aggiunta la voce 15 per la posa dei sostegni;
- c) è stata aggiunta la voce 17 di fornitura e posa dei segnali bifacciali rappresentanti il passaggio pedonale.

Si allega TAV.14.01 che annulla e sostituisce la precedente TAV.14.00.

#### 6. Acque Veronesi:

Come già espresso nella prima conferenza dei servizi, Acque V.si redigerà il progetto esecutivo della rete fognaria di via Sommacampagna definendo il tratto e le caratteristiche da realizzare dai richiedenti il PUA. I tempi per tale definizione sono compatibili con quelli del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione del



PUA. Pertanto si rimanda alla valutazione di quest'ultimo il perfezionamento delle contenuti e modalità esecutive. Si prende atto delle richieste pervenute in Conferenza dei Servizi da aggiornare in fase di progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione: la sostituzione di particolari tecnici non aggiornati e l'utilizzo di tubi con diametro 250.

#### 7. AGSM Verona Spa:

Come richiesto in Conferenza dei Servizi, è stato modificato l'art. 5 al punto b) della TAV.13.00 (Schema di Convenzione) eliminando la frase "impianti di illuminazione all'interno dell'ambito del Pua, per la sola parte impiantistica (esclusi quindi interventi quali cavidotti, plinti, opere stradali, ecc.)". Si allega TAV.13.01 che annulla e sostituisce la precedente TAV.13.00.

In riferimento alla richiesta di sostituzione del modello dei pali della luce, con il modello senza braccio, è stato ottemperata l'indicazione fornita in Conferenza dei Servizi. Si allegano TAV.09-E (Rete di illuminazione pubblica) e relativa relazione illuminotecnica TAV.10-C aggiornate in tale aspetto che troverà completa definizione con AGSM S.p.A. in sede di progetto definitivo delle opere di urbanizzazione Si allega TAV.09-E.01 che annulla e sostituisce la precedente TAV.09-E.00 datata Si allega TAV.10-C.01 che annulla e sostituisce la precedente TAV.10-C.00.

#### 8. Consorzio di Bonifica:

Come richiesto in occasione della Conferenza dei Servizi da parte del Consorzio di Bonifica, si rende necessario il ripristino della funzionalità idraulica dei due rami del canale irriguo presenti attualmente rispettivamente lungo il lato nord e parte del lato est dell'ambito (lotti denominati n. 3 e n. 4). Contestualmente occorre prevedere una fascia libera da alberi di almeno 2,00 metri all'interno dell'ambito in corrispondenza delle canalette per permettere la futura manutenzione delle stesse da parte del Consorzio di Bonifica. Tale previsione di rispetto è inserita nella TAV. 08 (Individuazione delle aree da cedere e vincolare) nella planimetria generale delle opere a verde, in cui non è prevista una piantumazione di alberi ed arbusti a distanze inferiori di 2,00 m dalla condotta. Si è inoltre convenuto di trasferire l'onere della sistemazione dei 2 tratti ai privati in occasione della realizzazione dei lotti edificabili (n. 3 e n. 4), inserendo esplicitamente in convenzione tale aspetto e quindi da inserire quale prescrizione nei singoli PdC. In riferimento si veda art. 12 della TAV.13.01 (Schema convenzione) e art. 4 comma 3 punto C della TAV.11.01 (Norme di Attuazione). Si allega TAV.11.01 (nta) che annulla e sostituisce la TAV.11.00 . Si allega TAV.13.01 (schema convenzione) che annulla e sostituisce la TAV.13.00.

## 2. AMBITO DI INTERVENTO

Il perimetro dell'ambito di intervento del PUA è conforme a quanto definito in sede di accordo stipulato in data 27/06/2013 (Repertorio n. 30033, Raccolta n. 22943).

Ricomprende i mappali identificativi catastali riportati nell'accordo di pianificazione sottoscritto e più precisamente:

| N° di ordine         | Ditte intestate    | Foglio | mapp.    | Superficie Catastale mq                        |
|----------------------|--------------------|--------|----------|------------------------------------------------|
| 1                    | DAL BOSCO GIANLUCA | 288    | 63 parte | 767,00<br><i>la parte compresa nell'ambito</i> |
| 2                    | DAL BOSCO GIANLUCA | 288    | 64 parte | 163,00<br><i>la parte compresa nell'ambito</i> |
| 3                    | DAL BOSCO GIANLUCA | 288    | 171      | 8.024,00                                       |
| <b>TOTALE AMBITO</b> |                    |        |          | <b>8.954,00 mq</b>                             |





Ai sensi dell'art. 4 delle NTO del PI il PUA adegua il perimetro dell'ambito di intervento in conformità ai contenuti dell'accordo (art.3) mediante una variazione del perimetro che comporta l'esclusione della parte originaria già edificata, nel rispetto della capacità insediativa teorica e senza riduzione delle superfici per servizi.

Tutti i mappali sia interi che parte sono di proprietà dei sottoscrittori dell'accordo di pianificazione e richiedenti il PUA. Prima dell'approvazione del PUA e comunque in sede di perfezionamento della convenzione ai fini della stipula, il Soggetto Attuatore produrrà l'esatto frazionamento dei mapp. 63 e 64 per la parte ricompresa nell'ambito del PUA.

L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha quindi una ST reale pari a 8.954 mq ed una ST su cui vengono calcolati i parametri Vs, Daar, Da e superficie permeabile pari a 9.350 mq, come da scheda norma approvata e da atto stipulato in data 27/06/2013.

### **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 allegata allo schema di accordo definitivo stipulato, che riporta lo stralcio di una porzione di edificato già oggetto di intervento edilizio.

Come da scheda norma le prescrizioni vengono mantenute nello schema progettuale, ovvero:

- 1) Si prevede il coordinamento con la manifestazione adiacente la num 562 realizzando un ramo di strada che collegherà le due progettazioni future.
- 2) L'edificazione verrà concentrata nella parte sud del lotto per una sul complessiva pari a 1450 mq.
- 3) Sarà prevista una copertura arborea per almeno il 30% della superficie a verde.

### **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 – Vincoli**

- Art. 31: Vincolo sismico classe 3
- Art. 39: Area di ricarica degli acquiferi
- Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi: vulnerabilità alta
- Art. 51: Risorse idropotabili - Fasce di rispetto
- Art. 54: Elettrodotti fasce di rispetto

#### **TAVOLA 2 – Il Paesaggio**

- Art. 57: Unità 2 - Ambito Planiziale dell'Acquifero Indifferenziato

#### **TAVOLA 3 – La Rete Ecologica**

- Art. 62: Area di Connessione Naturalistica - Ambito di Ammortizzazione della Frangia Urbana

#### **TAVOLA 5.- Disciplina operativa**

Scheda norma n° 609 Bando 2

Repertorio normativo: sez.1 – Nr progr. 258 – nr repertorio 609; sez.8 – nr repertorio 609

### **5. VALUTAZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO**

La nuova progettazione si colloca a sud ovest della città in località Santa Lucia, ATO 9, precisamente lungo via Sommacampagna. Prevede la realizzazione di nuovi fabbricati a destinazione residenziale U1 per una SUL complessiva pari a 1450mq suddivisi in 8 lotti. L'accesso alla nuova progettazione avverrà da via



Sommacampagna attraverso una viabilità pubblica carrabile, centrale al lotto e con un ramo di collegamento con la futura progettazione adiacente (SN 562). La viabilità si caratterizza con un tratto principale avente sezione di metri lineari 10 (1,5 m+7m+1,5m) ed un tratto secondario terminante con un "cul de sac" di minor sezione pari a metri lineari 9 (1,5 m+6m+1,5m) dedicato all'accesso ai lotti privati ed a un parcheggio P2 di piccole dimensioni; la larghezza ridotta della carreggiata è utile a ridurre la velocità all'interno della lottizzazione. Nell'ambito del PUA lo standard dovuto è pari a mq. 660. Vista la collocazione dell'ambito nel territorio a margine di un ambito agricolo e la tipologia urbanistica proposta, la scelta progettuale punta a soddisfare l'esigenza di aree pubbliche per la sosta. Verranno realizzati due parcheggi pubblici P2 per una superficie totale di 591,33mq. maggiore della quota minima dovuta. Il parcheggio pubblico P2, posto più a sud dell'ambito, consentirà l'inversione di marcia in attesa del completamento della viabilità con la progettazione adiacente sn 562. Non è prevista la realizzazione della quota residua dello standard dovuto e pari a 68,67mq. da destinare a verde pubblico, della quale è prevista la monetizzazione. Il verde di mitigazione, come previsto da scheda, verrà realizzato a nord dell'ambito su area privata vincolata a verde.

## **6. VERIFICA DATI DIMENSIONALI**

**Superficie catastale** pari a 8.954 mq (da perfezionare con frazionamento - punto 2.)

**Superficie territoriale reale** pari a 8.900 mq

**Superficie territoriale approvata** con scheda norma pari a **9.350 mq** (dato di riferimento per il calcolo della VS, Daar, Da e Permeabilità)

La SUL con destinazione d'uso residenziale nel progetto di PUA è così indicativamente suddivisa :

| LOTTE /<br>U.M.I.  | SF<br>(Superficie Fondiaria) | di cui VM<br>(Verde di Mitigazione) | SUL<br>(Superficie Utile Lorda) |
|--------------------|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|
| 1                  | 485,69 mq                    | 0,00 mq                             | 160,00 mq                       |
| 2                  | 535,63 mq                    | 0,00 mq                             | 160,00 mq                       |
| 3                  | 2.152,82 mq                  | 1.467,06 mq                         | 240,00 mq                       |
| 4                  | 2.063,37 mq                  | 1.243,51 mq                         | 240,00 mq                       |
| 5                  | 415,62 mq                    | 0,00 mq                             | 165,00 mq                       |
| 6                  | 407,68 mq                    | 0,00 mq                             | 160,00 mq                       |
| 7                  | 399,90 mq                    | 0,00 mq                             | 160,00 mq                       |
| 8                  | 465,53 mq                    | 0,00 mq                             | 165,00 mq                       |
| TOTALE 6.926,24 mq |                              | TOTALE 2.710,57 mq                  | TOTALE 1.450,00 mq              |

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

|                                                          |             |
|----------------------------------------------------------|-------------|
| STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano) | 1.382,43 mq |
| AREE PARCHEGGIO ( compreso eventuale arredo urbano)      | 591,33 mq   |
| VERDE PUBBLICO ATTREZZATO                                | 0,00 mq     |





|               |                    |
|---------------|--------------------|
| <b>TOTALE</b> | <b>1.973,76 mq</b> |
|---------------|--------------------|

**SF (6.926,24mq)+ Superfici per aree pubbliche (1.973,76mq) = 8.900,00mq superficie reale (da rilievo)  
AMBITO PUA.**

**Viabilità:** Il PUA assolve quanto scritto nella scheda norma, ovvero il coordinamento viabilistico con la scheda adiacente SN 562; la realizzazione delle opere stradali del PUA sono parte delle opere di urbanizzazione.

Considerato il numero di abitanti teorici pari a n. 22 ed il rapporto di veicoli pari a 1,5/abitante, le valutazioni contenute nel PUA portano a dichiarare che l'effetto dell'insediamento non andrà a modificare il carico sulla viabilità di via Sommacampagna. L'accesso all'ambito avverrà con la realizzazione di un innesto stradale su via Sommacampagna. Le strade all'interno dell'ambito saranno a doppia corsia di marcia per una larghezza di 7 metri al netto dei marciapiedi e di 6 metri per il restante tratto che si inserisce nella lottizzazione e saranno fiancheggiate da marciapiedi aventi una larghezza pari a 1,5m.

## **7. VERIFICA STANDARD URBANISTICO**

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

Standard complessivo da rispettare è **660,00 mq** (*numero abitanti teorici (22) \* 30mq/ab; numero di abitanti teorici = SUL /66,7*)

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a **145,00 mq** (SUL\*1/10)

Il PUA prevede:

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| AREE PARCHEGGIO P2 (compreso eventuale arredo urbano) | 591,33 mq        |
| <b>VERDE PUBBLICO ATTREZZATO (MONETIZZATO)</b>        | <b>68.67 mq</b>  |
| <b>TOTALE</b>                                         | <b>660,00 mq</b> |

Dalla tabella e come già anticipato al punto 5., si evince che lo standard dovuto a parcheggio risulta assolto, mentre la restante quota a verde non risulta soddisfatta per cui dovrà essere monetizzata secondo la D.G.C. n.334 del 12/09/2012.

La richiesta di monetizzare la quota di restante standard e da destinare a verde (pari a 68,67mq) è stata giustificata in quanto siamo in presenza di ampie superfici a verde privato nei singoli lotti e poiché il dimensionamento dell'ATO 9 non risulta ad essere in deficit di servizi a verde.

I valori di riferimento per la monetizzazione sostitutiva sia delle aree sia delle opere di urbanizzazione (ai sensi dell'art.24 comma 3 lettera a) delle NTO del PI è la seguente:

- per le aree, un valore pari a 70,00 euro/mq (Zona territoriale ai sensi dell'art.157 delle NTO del PI Borgo Roma - Santa Lucia),
- per le opere è pari a 76 euro/mq.

Pertanto l'importo da corrispondere per la mancata cessione di aree e di opere di urbanizzazione per la quota dello standard a verde è pari a euro **10.025,82**.

## **8. VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI**

**La VS** richiesta pari al 50% della ST definita nello schema di accordo ( mq 9.350,00 \* 50% = mq **4.675,00**) nel PUA è così verificata:



|               |                                                                                               |                    |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>VS</b>     | AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico) <b>P2</b>                                                  | 591,33 mq          |
|               | AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico) <b>strade</b>                                              | 1.382,43mq         |
|               | VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE <b>VM</b><br>( interno alla superficie fondiaria dei lotti) | 2.710,57 mq        |
| <b>TOTALE</b> |                                                                                               | <b>4.684,33 mq</b> |

Vs minima dovuta (50% St) = 660mq + strade 1.382,43 + Vm 2.632,57 = 4.675,00mq  
Pertanto il progetto del PUA assolve alla quota di VS dovuta (4.684,33 > 4.675,00mq)

**La Permeabilità** richiesta pari al 30% della ST ( ST \* 30%= 9.350,00mq \* 30%= **2.805,00mq**) è così verificata:

Nelle aree pubbliche o di uso pubblico = mq 0

Nelle aree private = mq **3.272,61**

**La Da e la Dar** richiesta è pari a Da = n **281** e Dar = n **281**

Il PUA indicativamente prevede :

|                   | N.<br>ALBERI | MONETIZZ   | DA<br>PIANTARE | N.<br>ARBUSTI | MONETIZZ   | DA<br>PIANTARE |
|-------------------|--------------|------------|----------------|---------------|------------|----------------|
|                   | <b>DDA</b>   |            |                | <b>DAR</b>    |            |                |
| AREE<br>PUBBLICHE | <b>0</b>     |            |                | <b>0</b>      |            |                |
| LOTTO 1           | 21           | 14         | 7              | 21            | 14         | 7              |
| LOTTO 2           | 21           | 14         | 7              | 21            | 14         | 7              |
| LOTTO 3           | 104          | 75         | 29             | 104           | 75         | 29             |
| LOTTO 4           | 71           | 49         | 22             | 71            | 49         | 22             |
| LOTTO 5           | 16           | 11         | 5              | 16            | 11         | 5              |
| LOTTO 6           | 16           | 11         | 5              | 16            | 11         | 5              |
| LOTTO 7           | 16           | 11         | 5              | 16            | 11         | 5              |
| LOTTO 8           | 16           | 11         | 5              | 16            | 11         | 5              |
| <b>TOTALE</b>     | <b>281</b>   | <b>196</b> | <b>85</b>      | <b>281</b>    | <b>196</b> | <b>85</b>      |

Rispetto alle quantità proposte oggetto di monetizzazione l'importo da introitare applicando i valori della D.G.C. n.334 del 12/09/2012 sarà pari a:

**Da** n. 196 x 110,00 euro = 21.560,00 euro

**Dar** n. 196 x 12,00 euro = 2.352,00 euro

Il numero esatto della Da e della Dar ed i relativi importi di monetizzazione saranno richiamati in sede di convenzione e precisati in sede di rilascio dei permessi a costruire edilizi. In sede edilizia dovrà essere comunque rispettata una copertura arborea per almeno il 30% della superficie a verde, come richiesto da scheda norma.





## **9. CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE RETI DI SOTTOSERVIZI**

**Reti tecnologiche Esistenti:** La nuova lottizzazione si inserisce in un'area in cui la rete di acquedotto, la rete gas metano, la rete elettrica, la rete telefonica e dati e la rete di pubblica illuminazione sono già presenti per tanto verranno predisposti gli allacciamenti con queste.

### **Rete tecnologiche di progetto:**

- Attualmente lungo via Sommacampagna non è presente la rete di fognatura pubblica. Acque Veronesi ha redatto uno studio di fattibilità per la realizzazione di nuovi tratti di rete in grado di allacciare questa porzione di territorio attualmente non servita da rete fognaria, del quale il medesimo Ente sta curando la stesura del progetto definitivo complessivo per tutta l'estensione di rete da attuare in zona. Il progetto di Acque V. si prevede a carico del PUA, come opera di urbanizzazione da perfezionare in sede di progetto definitivo delle stesse, la realizzazione di una parte di tale nuova infrastruttura fognaria indicata nel tratto RC su via Sommacampagna, precisamente dall'ambito del PUA fino al punto di consegna "C", ovvero all'intersezione di quest'ultima con via Fenilon (si veda tav 9-B.01). La realizzazione della restante parte di via Sommacampagna sarà di competenza di Acque Veronesi. La rete fognaria della lottizzazione verrà quindi collegata con la nuova rete fognaria di via Sommacampagna, assolvendo pertanto all'indicazione della VAS del PAT di collettamento alle reti infrastrutturali delle nuove aree di trasformazione.
- Nella viabilità interna del PUA verranno predisposti tutti i sottoservizi, in particolare la rete fognaria che verrà a colettarsi con l'infrastruttura fognaria principale da realizzare in coordinamento con Acque Veronesi.
- Con nota pervenuta il 18/02/2014 PG il Consorzio di Bonifica Veronese dichiara che lo studio di compatibilità idraulica presentato dall'Ing. Rossi è adeguato e concorde alla normativa di cui alla D.G.R.V 2948/2009.
- Il progetto fa riferimento alle specifiche tecniche del Coordinamento Strade Giardini e arredo urbano, del Coordinamento Mobilità e Traffico e degli Enti gestori.

### **Preventivo Sommario Di Spesa Per La Realizzazione Delle Opere Di Urbanizzazione E Servizi**

Nell'elaborato tav.14.01 "Capitolato e preventivo sommario di spesa" sono riportati i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al PUA in esame come sotto elencati:

| Descrizione                                      | Importi   |
|--------------------------------------------------|-----------|
| Viabilità                                        | 75.577,38 |
| Impianto illuminazione pubblica                  | 31.793,80 |
| Rete acquedotto                                  | 27.741,67 |
| Fognatura nera                                   | 19.958,60 |
| Rete dati                                        | 12.383,98 |
| Rete Telecom                                     | 12.550,62 |
| Rete acque meteoriche                            | 50.313,12 |
| Rete Gas                                         | 7.306,58  |
| Rete energia elettrica                           | 9.137,76  |
| Rete Gas_a carico ente e lottizzante             | 2.000,00  |
| Rete energia elettrica_a carico ente lottizzante | 10.000,00 |



|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
| Rete fognatura nera fuori ambito | 23.489,21         |
|                                  |                   |
| <b>Totale costi opere</b>        | <b>282.252,72</b> |
| Oneri per la sicurezza           | 8.000,00          |
| Somme a disposizione             | 34.747,28         |
|                                  |                   |
| <b>Totale</b>                    | <b>325.000,00</b> |

Il quadro economico dei lavori per le opere di urbanizzazione (TAV. 14) risulta con importo di € 325.000,00 maggiore rispetto all'importo massimo scomputabile come da tabelle edilizie (€ 134.850,00).

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

**La congruità dei valori delle opere dovranno essere valutate dagli Enti competenti in sede di progetto definitivo.**

#### **10. SOSTENIBILITA'**

L'Accordo stipulato all'art. 4 e all'art.7 indica in E. 101.500,00 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 e sottoscritto un piano di rateizzazione della quota rimanente da attuarsi mediante n.5 rate annuali, il tutto garantito da fidejussione assicurativa (Soc. Elba Assicurazioni S.p.a.) in atti.

#### **11. CONCLUSIONI:**

Si prende atto dei pareri favorevoli espressi in sede di conferenza dei servizi conclusiva del 05/06/2014.

Visti i pareri e gli elaborati costituenti il PUA in esame, si esprime parere favorevole e si attesta la conformità del PUA 609 alla normativa ed agli strumenti urbanistici vigenti.

Pertanto, ricordando 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 "Santa Lucia", mediante la fase di adozione da sottoporre all'esame della Giunta Comunale ai sensi dell'art. 20 della L.R 11/2004.

Data, 25/06/2014

Il tecnico istruttore

Dott.ssa Silvia Ederle

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Paola Prospero

Il Dirigente del Coordinamento Progettazione Urbanistica e Qualità Urbana

Arch. Paolo Boninsegna





Verona 7/04/2014

|                                                      |            |                                                      |
|------------------------------------------------------|------------|------------------------------------------------------|
| Solo fax 045.8647976<br>n. 4 fogli oltre il presente | Egregio    | <b>Presidente della 4<sup>a</sup> Circoscrizione</b> |
| Solo fax 045.8010621<br>n. 4 fogli oltre il presente | Spettabile | <b>Coordinamento Strade</b>                          |
| Solo fax 045.8079300<br>n. 4 fogli oltre il presente | Spettabile | <b>Servizio Giardini Arredo Urbano</b>               |
| Solo fax 045.8077636<br>n. 4 fogli oltre il presente | Spettabile | <b>Coordinamento Mobilità e Traffico</b>             |
| Solo fax 045.8077607<br>n. 4 fogli oltre il presente | Spettabile | <b>Servizio Catasto Settore Estimo Beni Pubblici</b> |
| Solo fax 045.8077655<br>n. 4 fogli oltre il presente | Spettabile | <b>Coordinamento Patrimonio</b>                      |
| Solo fax 045.8079855<br>n. 4 fogli oltre il presente | Spettabile | <b>Settore Tributi Accertamento Riscossioni</b>      |
| Consegna a mano<br>n. 4 fogli oltre il presente      | Spettabile | <b>Coordinamento Edilizia Privata</b>                |
|                                                      |            | <b>Coordinamento Ambiente</b>                        |

LORO SEDI

|                                                      |                         |                                                                                     |
|------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Solo fax 045.8677503<br>n. 4 fogli oltre il presente | Spettabile              | <b>AGSM</b><br>Dirigente dei servizi tecnici<br>Lung. Galtarossa, 8<br>37133 Verona |
| Solo fax 045.8677438<br>n. 4 fogli oltre il presente | Spettabile              | <b>Acque Veronesi s.c.a.r.l.</b><br>Lung. Galtarossa, 8<br>37133 Verona             |
| Solo fax 045.8569555<br>n. 4 fogli oltre il presente | Spettabile              | <b>Consorzio di Bonifica Veronese</b><br>Strada la Genovesa, 31/E<br>37135 Verona   |
| Solo fax 045.8069027<br>n. 4 fogli oltre il presente | Spettabile<br>Alla c.a. | <b>AMIA</b><br><b>Dottor Cozzolotto</b><br>Via B. Avesani, 31<br>37135 Verona       |

LORO SEDI

|                  |            |                                                                                |
|------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| e per conoscenza | Egregio    | <b>Direttore Area Gestione del territorio</b><br>Ing. Giorgio Zanoni           |
|                  | Egregio    | <b>Vicesindaco</b><br>Avv. Stefano Casali                                      |
|                  | Spettabile | <b>Coordinamento Pianificazione Territoriale</b><br>Arch. Mauro Grison         |
|                  | Egregio    | <b>Arch. Michele Segala</b><br>Via San Salvatore Corte Regia 6<br>37121 Verona |

**OGGETTO:** Convocazione Conferenza dei Servizi per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione del Piano denominato "**Santa Lucia\_609**" dell'area sita in località Santa Lucia, via Sommacampagna – Verona

Richiedenti: **Gianluca Dal Bosco**  
Espressione del Parere Istruttorio.

## IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Premesso che:

- In data 3/04/2014 PG n.93260 è stata depositata presso gli Uffici del Coordinamento Pianificazione Territoriale istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "**Santa Lucia\_609**"
- A seguito di tale Istanza gli Uffici del Coordinamento progettazione Urbanistica e Qualità Urbana provvedevano a dare seguito ai lavori di istruttoria **inviando** ai proponenti nota PG n.96790 del 7/04/2014 "Comunicazione di avvio del Procedimento", diretto alla approvazione del P.U.A. in oggetto da redigere a pena dell'improcedibilità dell'iter di approvazione stesso.

Considerato che:

- risulta opportuno, effettuare un esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento amministrativo in oggetto mediante convocazione di conferenza dei Servizi Istruttoria, al fine di acquisire pareri, intese, concerti, nulla osta od assensi utili all'espletamento dell'attività amministrativa.

Visti:

- gli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater e 14 quinquies della Legge 7 agosto 1990 n°241, "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive integrazioni e modificazioni;
- il Capo 4° " Semplificazione dell' azione amministrativa " del Regolamento Comunale in materia di Procedimento Amministrativo approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 51 del 1° luglio 2010 e successive integrazioni e modificazioni;

Tutto ciò premesso, considerato e visto,

## COMUNICA

- che tutta la documentazione inerente il del PUA denominato "**Santa Lucia\_609**" in oggetto è scaricabile al seguente collegamento :

[http://mapserver5.comune.verona.it/download/PUA\\_609\\_SANTA\\_LUCIA.zip](http://mapserver5.comune.verona.it/download/PUA_609_SANTA_LUCIA.zip)

- che è inoltre possibile prendere visione della stessa presso gli Uffici del Coordinamento Progettazione Urbanistica e Qualità Urbana, dove è conservata copia cartacea del progetto di piano;

Comune di Verona  
Piazza Bra, n. 1, 37121 Verona  
[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana  
Via Pallone, n. 9  
Tel. 0458078633-7728 - fax 045 8077667  
E-Mail [progettazioneurbanistica@comune.verona.it](mailto:progettazioneurbanistica@comune.verona.it)  
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

Uffici:  
[paola.prospiero@comune.verona.it](mailto:paola.prospiero@comune.verona.it)  
Tel. 045/807.7495  
[silvia.ederle@comune.verona.it](mailto:silvia.ederle@comune.verona.it)  
Tel. 045/807.7464



## **e contestualmente INDICE**

la Conferenza dei Servizi Istruttoria, relativamente alla pratica in oggetto, che si terrà il giorno **22/04/2014 alle ore 11.00** presso il Coordinamento Pianificazione Urbanistica e Qualità Urbana, Via Pallone n. 9, 1° piano, per il rilascio degli atti istruttori di competenza.

Quanto alle modalità procedurali, si precisano di seguito solamente alcuni punti fondamentali:

- I lavori procederanno in un esame congiunto degli interessi pubblici coinvolti ed è finalizzata alla acquisizione di pareri, intese, concerti, nulla osta od assensi necessari, o comunque utili all'espletamento dell'attività amministrativa volta alla conclusione del procedimento inerente il piano urbanistico attuativo denominato **"Santa Lucia\_609"** da sottoporre all'esame **della Giunta Comunale** per la sua approvazione;
- il parere e le determinazioni che verranno concordate nella conferenza di servizi sostituiscono a tutti gli effetti i pareri, i nulla-osta e gli assensi richiesti;
- i soggetti convocati o loro delegati esprimono le risultanze dell'attività istruttoria di rispettiva competenza nell'ambito della conferenza medesima. L'eventuale dissenso manifestato, per essere ammissibile, deve essere congruamente motivato, non può riferirsi a questioni connesse che non costituiscano oggetto della conferenza medesima e deve recare le specifiche indicazioni delle modifiche progettuali, qualora ritenuto possibile, necessarie ai fini dell'assenso.
- **Si considera acquisito l'assenso del SOGGETTO/SETTORE/ENTE competente che non abbia espresso definitivamente il parere in sede di conferenza, sia risultato assente, si sia fatto rappresentare da funzionario non legittimato o non abbia notificato al Responsabile del Procedimento, prima della votazione della conferenza, il proprio motivato dissenso".**
- ai sensi di quanto riportato all'art. 24 del Regolamento Comunale in materia di procedimento amministrativo ai commi 7 e 8 si chiarisce che le Amministrazioni ed i gestori di pubblici servizi regolarmente convocati in conferenza dei servizi non possono modificare o integrare le proprie determinazioni dopo la conclusione dei lavori della conferenza medesima, se non con un procedimento di revoca o di annullamento della precedente determinazione secondo le disposizioni di legge vigente. Pertanto si rende necessario procedere alla formulazione di un parere di merito congruamente motivato, direttamente connesso alla questione in oggetto di discussione e riferito agli interessi specificatamente rappresentati, con la chiara ed univoca indicazione di tutte le eventuali proposte di modifica da apportare al progetto necessarie per l'assenso.
- qualora i responsabili convocati ritengano di delegare la rappresentanza ad altro funzionario, il delegato potrà partecipare alla conferenza di servizi solo se in possesso di **atto di delega** formale **sottoscritto dal Delegante** e consegnata al Segretario della Conferenza.

Le esigenze istruttorie e le conclusioni espresse dai partecipanti in sede di conferenza dei servizi saranno verbalizzate.

Il verbale della conferenza di servizi verrà sottoscritto dal responsabile del procedimento che la presiederà.

### **Nota per Acque Veronesi s.c.a.r.l.**

In sede di Conferenza dei servizi si rende necessario acquisire parere di merito in ordine a:

"Proposta di realizzazione, da parte della Ditta, della quota parte del tratto di rete fognaria lungo via Sommacampagna".

Comune di Verona  
Piazza Bra, n. 1, 37121 Verona  
[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana  
Via Pallone, n. 9  
Tel. 0458078633-7728 - fax 045 8077667  
E-Mail [progettazioneurbanistica@comune.verona.it](mailto:progettazioneurbanistica@comune.verona.it)  
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

Uffici:  
[paola.prospiero@comune.verona.it](mailto:paola.prospiero@comune.verona.it)  
Tel. 045/807.7495  
[silvia.ederle@comune.verona.it](mailto:silvia.ederle@comune.verona.it)  
Tel. 045/807.7464

## NOTA PER LA CIRCOSCRIZIONE

La presente convocazione costituisce anche richiesta di parere alla **4 ^ Circoscrizione**, ai sensi dell'articolo 20 del vigente Regolamento dei Consigli di circoscrizione approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 96 del 20 giugno 1978 e successive modificazioni ed integrazioni, parere da rendersi entro 30 giorni dal ricevimento della presente richiesta di parere.

Distinti saluti.

Il Responsabile del Procedimento Interno  
Arch. Paola Prospero



Il Dirigente del Coordinamento  
Progettazione Urbanistica e Qualità Urbana  
Arch. Paolo Boninsegna



Comune di Verona  
Piazza Bra, n. 1, 37121 Verona  
[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità  
Urbana  
Via Pallone, n. 9  
Tel. 0458078633-7728 - fax 045 8077667  
E-Mail [progettazioneurbanistica@comune.verona.it](mailto:progettazioneurbanistica@comune.verona.it)  
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

Uffici:  
[paola.prospero@comune.verona.it](mailto:paola.prospero@comune.verona.it)  
Tel. 045/807.7495  
[silvia.ederle@comune.verona.it](mailto:silvia.ederle@comune.verona.it)  
Tel. 045/807.7464



Conferenza dei Servizi Istruttoria Interna per l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento relativo all'approvazione del Piano denominato "Pua Santa Lucia\_609" dell'area sita in via Sommacampagna, Santa Lucia - Verona.

**DELEGA**

Il sottoscritto,

\_\_\_\_\_ dirigente

\_\_\_\_\_ ,  
delega il/la sig./sig.ra

\_\_\_\_\_ ,  
a partecipare alla conferenza dei servizi del 22/04/2014 ore 11.00 presso Coordinamento Progettazione Urbanistica e Qualità Urbana, via Pallone 9, 1° piano, di cui alla presente convocazione.

Data \_\_\_\_\_.

Comune di Verona  
Piazza Bra, n. 1, 37121 Verona  
[www.comune.verona.it](http://www.comune.verona.it)

Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana  
Via Pallone, n. 9  
Tel. 0458078633-7728 - fax 045 8077667  
E-Mail [progettazioneurbanistica@comune.verona.it](mailto:progettazioneurbanistica@comune.verona.it)  
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

Uffici:  
[paola.prospiero@comune.verona.it](mailto:paola.prospiero@comune.verona.it)  
Tel. 045/807.7495  
[silvia.ederle@comune.verona.it](mailto:silvia.ederle@comune.verona.it)  
Tel. 045/807.7464

## 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 91 del 23 dicembre Piano degli Interventi (P.I.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011;
- in data 27/06/2013 è stato stipulato l'accordo della scheda norma n. 609, ex art. 6 L.R. n. 11/2004, secondo bando, con atto del notaio Luca Paolucci di Verona, rep. 30033, racc. 22943 - registrato a Verona 1, il 04/07/2013, trascritto il 05/07/2013; in sede di stipula è stato allegato all'accordo la variazione del perimetro dell'ambito di intervento, ai sensi dell'art. 4 NTO del PI, nel rispetto della capacità insediativa teorica e senza riduzione delle superfici per servizi;
- in data 13/02/2014 PG 42961 presso gli Uffici di Progettazione Urbanistica e Qualità Urbana è stata depositata dal proponente sig. Gianluca Dal Bosco l'istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Santa Lucia 609", ex art. 6, scheda norma 609 secondo bando. Dal controllo preliminare della documentazione presentata sono state rilevate carenze ed elaborati inadeguati, tale da rendere necessario l'invio di comunicazione di improcedibilità notificata in data 18.02.2014 PG 47708;

Per effetto di tale comunicazione la ditta Dal Bosco Gianluca in data 03/04/2014 P.G 93260 ha depositato nuova 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, corredata di adeguati elaborati. Da tale data sono decorsi i termini per la conclusione del procedimento di approvazione;

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;

Il perimetro dell'ambito di intervento del PUA è conforme a quanto definito in sede di accordo stipulato in data 27/06/2013, ricomprendo i mappali identificativi catastali riportati nell'accordo di pianificazione sottoscritto;

La nuova progettazione interessa un'area catastale pari a 8.954 mq., collocata a sud ovest della città in località Santa Lucia, ATO 9, precisamente lungo via Sommacampagna. Prevede la realizzazione di nuovi fabbricati a destinazione residenziale U1 per una SUL complessiva pari a 1450 mq. suddivisi in 8 lotti. L'accesso alla nuova progettazione avverrà da via Sommacampagna attraverso una viabilità pubblica carrabile, centrale al lotto e con un ramo di collegamento con la futura progettazione adiacente (SN 562). Nell'ambito del PUA lo standard dovuto (30mq./ab.) è pari a mq. 660. Vista la collocazione dell'ambito nel territorio a margine di un ambito agricolo e la tipologia urbanistica proposta, la scelta progettuale punta a soddisfare l'esigenza di aree pubbliche per la sosta. Verranno realizzati due parcheggi pubblici P2 per una superficie totale di 591,33 mq. maggiore della quota minima dovuta. Non è prevista la realizzazione della quota residua dello standard dovuto da destinare a verde pubblico pari a 68,67 mq., della quale è prevista la monetizzazione. Il verde di mitigazione, come previsto da scheda, verrà realizzato a nord dell'ambito su area privata vincolata a verde. Per quanto riguarda i parametri ecologico-ambientali, la soluzione di progetto soddisfa la permeabilità di norma (30% della ST) ed una parte della densità arborea ed arbustiva, con richiesta di



monetizzazione della quantità residua non collocata in ambito. I collegamenti ai sottoservizi di rete sono previsti ed in particolare, in sede di progetto definitivo delle opere di urbanizzazione del PUA, si definirà la collaborazione in corso con Acque Veronesi per la realizzazione di nuovi tratti di rete fognaria a servizio della zona e di cui il soggetto attuatore realizzerà la parte funzionale e necessaria al PUA lungo via Sommacampagna;

In data 07/04/2014 PG 97187 è stata indetta e convocata la prima 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 22/04/2014 si è tenuta la conferenza dei servizi. In tale sede a seguito di specifiche richieste 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;

In data 22/05/2014 PG 138833 è stata depositata la documentazione integrata ed i nuovi elaborati così come richiesti in sede di conferenza dei servizi del 22/04/2014;

In data 26/05/2014 PG 142707 è stata convocata la seconda Conferenza dei Servizi, atta a concludere la Conferenza dei Servizi Istruttoria del 22/04/2014, terminata con esito favorevole. I termini del procedimento sono pertanto ripresi ed il termine per l'adozione o la restituzione da parte della Giunta scadono il giorno **03/07/2014**;

Rilevato che:

- come riportato all'art. 4 e all'art.7 dell'accordo stipulato, il contributo per il finanziamento di opere pubbliche previste dal P.I. e pari ad Euro 101.500,00, è corrisposto in numerario con modalità contenute nell'accordo stesso;
- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dal competente Coordinamento Progettazione Urbanistica e Qualità Urbana il PUA "Santa Lucia" risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- ai sensi dell'art. 4 delle NTO del PI il PUA adegua il perimetro dell'ambito di intervento in conformità ai contenuti dell'accordo (art. 3) mediante una variazione del perimetro, entro il 10% consentito, che comporta l'esclusione della parte originaria già edificata, nel rispetto della capacità insediativa teorica e senza riduzione delle superfici per servizi;
- il soggetto proponente il PUA ha presentato, a firma di tecnico abilitato, screening VINCA/dichiarazione di non assoggettabilità a VINCA 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, 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 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 nel momento successivo all'adozione del PUA e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS; pertanto, a seguito della comunicazione da parte del Comune della avvenuta adozione del PUA, tutta la documentazione sarà trasmessa direttamente alla competente struttura regionale a cura del soggetto proponente il PUA dandone contestuale comunicazione al Comune;
- la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA;

Visti:

- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/1978 e successive modificazioni integrazioni;
- il parere del Consiglio di 4^ Circoscrizione, richiesto in data 07/04/2014, non essendo pervenuto nel prescritto termine di 30 giorni, deve ritenersi acquisito per effetto del silenzio-assenso;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A;
- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
- la Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11 e successive modificazioni integrazioni;
- il vigente Statuto Comunale;
- la DGRV n. 1717/2013;

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

- che in data 27/06/2014 i Dirigenti Responsabili del Coordinamento Progettazione Urbanistica Qualità Urbana e del Servizio Amministrativo Urbanistica Peep proponenti il provvedimento, hanno espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL  
COORDINAMENTO PROGETTAZIONE  
URBANISTICA QUALITA' URBANA

f.to arch. Paolo Boninsegna

**P.** IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL  
SERVIZIO AMMINISTRATIVO  
URBANISTICA PEEP

f.to arch. Paolo Boninsegna

- che in data 01/07/2014 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del 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 "Santa Lucia" – Scheda norma n.609, così come costituito dai seguenti elaborati, ivi allegati:

|    | Tav.        | DESCRIZIONE                                        | DATA<br>DEPOSITO |
|----|-------------|----------------------------------------------------|------------------|
| 1  | TAV 1.00    | Estratto del PI / Definizione ambito di intervento | 03/04/2014       |
| 2  | TAV 2.00    | Vincoli gravanti sull'Area                         | 03/04/2014       |
| 3  | TAV 3.00    | Planimetria Catastale                              | 03/04/2014       |
| 4  | TAV 4.00    | Cartografia dello Stato di Fatto                   | 03/04/2014       |
| 5  | TAV 5.00    | Reti Esistenti                                     | 03/04/2014       |
| 6  | TAV 6.00    | Relazione Geologica                                | 03/04/2014       |
| 7  | TAV 6-A.00  | Relazione di Compatibilità Idraulica               | 03/04/2014       |
| 8  | TAV 7.01    | Progetto Planivolumetrico                          | 22/05/2014       |
| 9  | TAV 8.01    | Individuazione delle Aree da Cedere o Vincolare    | 22/05/2014       |
| 10 | TAV 9-A.01  | Opere di Urbanizzazione Opere Stradali             | 22/05/2014       |
| 11 | TAV 9-B.01  | Rete Fognatura Acque Nere                          | 22/05/2014       |
| 12 | TAV 9-C.01  | Rete Acquedotto                                    | 22/05/2014       |
| 13 | TAV 9-D.01  | Rete Gas metano                                    | 22/05/2014       |
| 14 | TAV 9-E.01  | Rete illuminazione Pubblica                        | 22/05/2014       |
| 15 | TAV 9-F.01  | Rete Energia Elettrica                             | 22/05/2014       |
| 16 | TAV 9-G.01  | Rete Telecom                                       | 22/05/2014       |
| 17 | TAV 9-H.01  | Rete Dati                                          | 22/05/2014       |
| 18 | TAV 9-I.01  | Rete Acque Meteoriche                              | 22/05/2014       |
| 19 | TAV 10.01   | Relazione Illustrativa                             | 05/06/2014       |
| 20 | TAV 10-A.01 | Relazione Acque nere ed acquedotto                 | 22/05/2014       |
| 21 | TAV 10-B.01 | Relazione di calcolo rete Gas Metano               | 22/05/2014       |

|    |             |                                           |            |
|----|-------------|-------------------------------------------|------------|
|    |             |                                           |            |
| 22 | TAV 10-C.01 | Relazione Illuminotecnica                 | 22/05/2014 |
| 23 | TAV 10-D    | Relazione rete Elettrica                  | 03/04/2014 |
| 24 | TAV 10-E.00 | Specifiche AGSM                           | 22/05/2014 |
| 25 | TAV 11.01   | Norme di Attuazione                       | 22/05/2014 |
| 26 | TAV 12.00   | Prontuario per la Mitigazione Ambientale  | 03/04/2014 |
| 27 | TAV 13.01   | Schema di Convenzione                     | 22/05/2014 |
| 28 | TAV 14.01   | Preventivo Sommario di Spesa              | 22/05/2014 |
| 29 | TAV 14-A.00 | Capitolato opere di urbanizzazione strade | 03/04/2014 |
| 30 | TAV 14-B.00 | Capitolato opere di urbanizzazione rete   | 03/04/2014 |
| 31 | TAV 15.00   | Dichiarazione screening Vinca             | 03/04/2014 |
| 32 | TAV 16.00   | Dichiarazione Verde esistente             | 03/04/2014 |
| 33 | TAV 17.00   | Pareri enti: Parere Telecom               | 03/04/2014 |

- 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. 11/2004, il Piano è depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e del deposito è data notizia mediante affissione di manifesti. Nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizione mentre chiunque può presentare osservazioni;
- 5) di comunicare il presente provvedimento alla ditta richiedente la quale dovrà provvedere direttamente alla verifica circa l'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.

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

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



IL VICE SINDACO  
CASALI AVV. STEFANO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE  
CAINERI AVV. GIOVANNI

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 VICE SEGRETARIO GENERALE  
CAINERI AVV. GIOVANNI

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 gg. da oggi 15 LUG. 2014 al n. 5624

Ai sensi dell'art. 39 del d.lgs. 33/2013, si attesta che il relativo schema è stato pubblicato nella sezione "pianificazione e governo del territorio" del sito web del comune in data 30 GIU. 2014

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione  
dott. Giuseppe Baratta