

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 429

Seduta del giorno 20 Dicembre 2013

PRESENTI

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

ASSENTI

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
CASALI AVV. STEFANO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' PALAZZINA
SITO IN VIA COPPARO, ATO 4, CIRCOSCRIZIONE 5^ DENOMINATO "PUA
- SCHEDA 615"- SCHEDA NORMA N. 615. RICHIEDENTE: BENETTI
TOMMASO E BENEDETTI DANILA. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 L.R.
N. 11/2004.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di PAT, approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007 e di Piano degli Interventi (P.I.), approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011;
- in data 07 agosto 2013 P.G. 215829, la ditta Benetti Tommaso e Benedetti Danila ha presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'ambito di trasformazione oggetto di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, sottoscritto in forma pubblica in data 20/12/2012, con atto del notaio Art Paladini di Verona, rep. 13521, racc. 7274 - registrato a Verona, il 31/12/2012, trascritto il 31/12/2013;
- ai sensi dell'art. 20, comma 1 della L.R. n. 11/2004 il PUA, corredato degli elaborati previsti, deve essere adottato dalla Giunta entro il termine di settantacinque giorni o restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti. Detto termine scade il giorno **27/12/2013**;
- ai sensi dell'art. 4 delle N.T.O. del P.I., come risulta dal Parere Tecnico Istruttorio, il PUA propone una variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal P.I. e dalla scheda norma, nella misura massima del 10% della misura lineare dello stesso e del 10% della ST, variazione conseguente alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PUA, ferma restando la capacità insediativa del Piano;
- come previsto dall'art. 14 del Regolamento Edilizio comunale la presentazione del progetto di PUA è stata anticipata dalla presentazione di un progetto preliminare di PUA;

Rilevato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dal competente Coordinamento Pianificazione Territoriale il PUA “PUA – SCHEDA 615” risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- 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;
- del PUA in esame va redatto il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS con riferimento alla Direttiva 2001/42/CE e al D.Lgs. 152/2006 che dispongono che tutti i processi pianificatori siano accompagnati dalla procedura di VAS, intesa sia quale verifica di assoggettabilità che di vera e propria valutazione e vista la deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 del 3.10.2013 di presa d'atto del parere n. 73 del 2.7.2013 della Commissione Regionale VAS “Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 40, comma 1 della L.R.V. n.13/2012 nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della L.R.V. n. 4/2008”;

Si dà atto che la verifica prenderà avvio nel momento successivo all'adozione del PUA e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS;

Visti:

- il parere espresso dal Consiglio di Circoscrizione n. 5 in data 01/10/2013;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A;
- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;

- la Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11 e successive modifiche integrazioni;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 96/1978 e successive modifiche integrazioni;
- il vigente Statuto Comunale;

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

- che in data 16/12/2013 i Dirigenti Responsabili del Coordinamento Pianificazione Territoriale e del Servizio Amministrativo Urbanistica Peep proponenti il provvedimento, hanno espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

f.to arch. Mauro Grison

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
SERVIZIO AMMINISTRATIVO URBANISTICA
PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiacomò

- che in data 17/12/2013 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si dichiara la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione in oggetto".

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

f.to dott. Marco Borghesi

Tutto ciò premesso;

Udito il relatore, Assessore all'Urbanistica;

A voti unanimi;

D E L I B E R A

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di approvare la delimitazione dell'ambito di intervento, come risulta nel Parere Tecnico Istruttorio all. sub A, per le ragioni esplicitate in premessa;
- 3) di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 L.R. n. 11/2004, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, all. sub A, il Piano Urbanistico Attuativo denominato "PUA – SCHEDA 615" – Scheda norma n. 615, così come costituito dai seguenti elaborati:

1	TAV 1	ESTRATTI DEL PI E DEFINIZIONE AMBITO D'INTERVENTO	07/08/2013 P.G. 215829
2	TAV 2	VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	07/08/2013 P.G.

			215829
3	TAV 3	PLANIMETRIA CATASTALE - AMBITO D'INTERVENTO	07/08/2013 P.G. 215829
4	TAV 3.1	VISURE CATASTALI	07/08/2013 P.G. 215829
5	TAV 4	PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI	07/08/2013 P.G. 215829
6	TAV 5	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI	07/08/2013 P.G. 215829
7	TAV 6	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA	07/08/2013 P.G. 215829
8	TAV 6/A	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA	07/08/2013 P.G. 215829
9	TAV 7	PLANIMETRIA DI PROGETTO, SUPERFICI IN CESSIONE, DATI U.M.I. E VERIFICA SpT	integrazione del 02/12/2013 P.G. 331101
10	TAV 9/A	PLANIMETRIA OPERE DI URBANIZZAZIONE – PROFILI E SEZIONI TIPO	integrazione del 22/11/2013 P.G. 321331
11	TAV 9/B	PLANIMETRIA RETE FOGNATURA	integrazione del 22/11/2013 P.G. 321331
12	TAV 9/C	PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO	07/08/2013 P.G. 215829
13	TAV. 9/D	PLANIMETRIA RETE ACQUE METEORICHE	07/08/2013 P.G. 215829
14	TAV. 9/E	PLANIMETRIA RETE GAS	integrazione del 22/11/2013 P.G. 321331
15	TAV. 9/F	PLANIMETRIA RETE ENERGIA ELETTRICA	07/08/2013 P.G. 215829
16	TAV. 9/G	PLANIMETRIA RETE TELECOM	07/08/2013 P.G. 215829
17	TAV. 9/H	PLANIMETRIA RETE TELECOMUNICAZIONI	07/08/2013 P.G. 215829
18	TAV. 9/I	PLANIMETRIA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	07/08/2013 P.G. 215829
19	TAV. 9/L	PLANIMETRIA IMPIANTO IRRIGAZIONE	07/08/2013 P.G. 215829
20	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	integrazione del 22/11/2013 P.G. 321331
21	TAV 11	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	integrazione del 02/12/2013 P.G. 331101
22	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	07/08/2013 P.G. 215829
23	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	integrazione del 02/12/2013 P.G. 331101

24	TAV 14	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	integrazione del 22/11/2013 P.G. 321331
25	TAV 15	DICHIARAZIONE SCREENING VINCA	07/08/2013 P.G. 215829
26	TAV 16	ALLEGATI	integrazione del 02/12/2013 P.G. 331101

con le seguenti prescrizioni:

- negli elaborati denominati Tav 09 a - 09 b – 09 c - 09 d - 09 e - 09 f – 09 g - 09 h – 09 i - 09 l, sostituire “Ambito PUA – ST mq. 15.977” con “Ambito PUA – ST mq. 16.007”;
- la superficie di verde di mitigazione pari a 95 mq. sia recuperata con l'ispessimento dell'area da destinare a verde pubblico a confine con i lotti da 5 a 9. Tutti gli elaborati andranno adeguati di conseguenza;
- all'art. 12 della Convenzione dopo “..... permesso di costruire degli edifici residenziali.” va aggiunto : “In tale ipotesi gli interventi di progettazione e realizzazione necessari per garantire il rispetto dei limiti di zonizzazione acustica saranno a totale cura e spese della Ditta attuatrice il PUA”;
- alla fine dell'art. 12 della Convenzione inserire:

“ART 13 DESTINAZIONI DI UNITA’ IMMOBILIARI DESTINATE AD ERS.

In applicazione delle prescrizioni del Repertorio Normativo del P.I. per la scheda norma n. 615 secondo bando ATO 4 una parte della Superficie Utile Lorda residenziale, pari a mq. 1.254, realizzata dal P.U.A. viene destinato ad ERS.

In particolare gli interventi sono individuati nel lotto/UMI 4.

Tali unità immobiliari sono da destinare ad edilizia convenzionata ai sensi della L.R. n. 42/1999 e del regolamento comunale vigente per l'assegnazione di aree per l'edilizia economica e popolare.

Tale quantità di ERS non potrà essere sostituita con superfici di altra destinazione d'uso.

Ai privati realizzatori del P.U.A. è attribuito il compito di redigere l'elenco dei futuri assegnatari degli alloggi, i quali dovranno possedere i requisiti stabiliti dalla L.R. n. 42/1999 e riportati nell'allegato F del vigente Regolamento Comunale per l'assegnazione delle aree PEEP.

A tal fine è stabilito che il pezzo massimo di cessione dell'alloggio, per metro quadro di superficie netta di pavimento (L.R. n. 42/1999 art. comma 3.b) complessiva, determinato secondo le modalità previste dalla L.R. n. 42/1999, non potrà superare Euro _____.

E' consentito l'aggiornamento del prezzo sopraindicato mediante l'applicazione delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, intervenute tra il momento di formazione del prezzo indicato ed avvenuto con la stipula della presente convenzione, e la data dei futuri rogiti notarili di compravendita a terzi che avranno ad oggetto le singole unità abitative con relative pertinenze di cui al presente articolo.

Ai sensi di tale L.R. n. 42/99 e per la quota volumetrica afferente l'edilizia ERS, la Ditta Attuatrice ed i successori ed aventi causa, è esonerata dal pagamento della parte del contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurata al costo di costruzione.”;

- 4) 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;
- 5) che, ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. 11/2004, il Piano è depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e del deposito è data notizia mediante affissione di manifesti. Nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizione mentre chiunque può presentare osservazioni;
- 6) di dichiarare, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi del 4° comma dell'art. 134 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

I Dirigenti Responsabili del Coordinamento Pianificazione Territoriale e del Servizio Amministrativo Urbanistica Peep provvederanno all'esecuzione.

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

IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

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

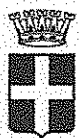
IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune

per 15 gg. da oggi 13 GEN. 2014 al n. 345

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 16/12/2013

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta



**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione Territoriale

PUA N. 719_615

Accordi art. 6 – Sezione 1, Rep.155

Istanza del 7 agosto 2013

P.G. n. 215829

Verona 12 dicembre 2013

**PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
Allegato alla Delibera di Adozione**

ISTANZA DI PUA presentata in data 7 agosto 2013 PG 215829

DENOMINAZIONE PUA: “PUA – SCHEDA 615”

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE del 20/12/2012, atto notaio Art Paladini, Rep. 13521, Raccolta n. 7274, registrato a Verona in data 31/12/2012, al n. 24936 – 1T, trascritto a VERONA con Num. RG 44666 in data 31-12-2012.

PROPONENTE: Benetti Tommaso e Benedetti Danila

LOCALITA': Palazzina, Via Copparo, Verona

ATO:4

CIRCOSCRIZIONE:5^a

AVVIO DEL PROCEDIMENTO in data 03 settembre 2013 p.g. n. 236418

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: Arch. Sonia Braggio

TECNICI ISTRUTTORI: Arch. Cristina Simone

TERMINI PER L'ADOZIONE: 27-12-2013

PROGETTISTI : Arch. Paolo Richelli

REFERENTE : Arch. Paolo Richelli

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

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 :

1	TAV 1	ESTRATTI DEL PI E DEFINIZIONE AMBITO D'INTERVENTO	07/08/2013 p.g. 215829
---	-------	---	------------------------



2	TAV 2	VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	07/08/2013 p.g. 215829
3	TAV 3	PLANIMETRIA CATASTALE - AMBITO D'INTERVENTO	07/08/2013 p.g. 215829
4	TAV 3.1	VISURE CATASTALI	07/08/2013 p.g. 215829
5	TAV 4	PLANIMETRIA STATO DEI LUOGHI	07/08/2013 p.g. 215829
6	TAV 5	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI	07/08/2013 p.g. 215829
7	TAV 6	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA	07/08/2013 p.g. 215829
8	TAV 6/A	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA	07/08/2013 p.g. 215829
9	TAV 7	PLANIMETRIA DI PROGETTO, SUPERFICI IN CESSIONE, DATI U.M.I. E VERIFICA SpT	integrazione del 02/12/2013 p.g. 331101
10	TAV 9/A	PLANIMETRIA OPERE DI URBANIZZAZIONE – PROFILI E SEZIONI TIPO	integrazione del 22/11/2013 p.g. 321331
11	TAV 9/B	PLANIMETRIA RETE FOGNATURA	integrazione del 22/11/2013 p.g. 321331
12	TAV 9/C	PLANIMETRIA RETE ACQUEDOTTO	07/08/2013 p.g. 215829
13	TAV. 9/D	PLANIMETRIA RETE ACQUE METEORICHE	07/08/2013 p.g. 215829
14	TAV. 9/E	PLANIMETRIA RETE GAS	integrazione del 22/11/2013 p.g. 321331
15	TAV. 9/F	PLANIMETRIA RETE ENERGIA ELETTRICA	07/08/2013 p.g. 215829
16	TAV. 9/G	PLANIMETRIA RETE TELECOM	07/08/2013 p.g. 215829
17	TAV. 9/H	PLANIMETRIA RETE TELECOMUNICAZIONI	07/08/2013 p.g. 215829
18	TAV. 9/I	PLANIMETRIA RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	07/08/2013 p.g. 215829
19	TAV. 9/L	PLANIMETRIA IMPIANTO IRRIGAZIONE	07/08/2013 p.g. 215829
20	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	integrazione del 22/11/2013 p.g. 321331
21	TAV 11	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	integrazione del 02/12/2013 p.g. 331101
22	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	07/08/2013 p.g. 215829
23	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	integrazione del 02/12/2013 p.g. 331101
24	TAV 14	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	integrazione del 22/11/2013 p.g. 321331
25	TAV 15	DICHIARAZIONE SCREENING VINCA	07/08/2013 p.g. 215829
26	TAV 16	ALLEGATI	integrazione del 02/12/2013 p.g. 331101

Dall'analisi della documentazione presentata con istanza del 07/08/2013 pg 215829 si è verificata l'impossibilità di accedere ai file costituenti la copia digitale fornita e si è reso pertanto necessario interrompere il procedimento con comunicazione inviata in data 03/09/2013.

Vista la copia digitale pervenuta in data 09/09/2013 pg 242528 e a seguito dell'analisi preventiva della documentazione costituente la proposta di PUA, non essendo state rilevate carenze o elaborati inadeguati comportanti improcedibilità i termini del procedimento per l'adozione del PUA sono decorsi dal 09/09/2013.

Alla luce di quanto emerso in Conferenza di servizi, tenutasi in data 15/10/2013, con lettera P.G. 296166 del 29/10/2013 sono stati sospesi i termini del procedimento per richiesta modifiche ed integrazioni agli elaborati del PUA precedentemente presentati.

In data 22/11/2013 e in data 02/12/2013 sono pervenuti gli elaborati predisposti in adeguamento alle prescrizioni emerse in Conferenza di Servizi, come riportati in tabella, che costituiscono la proposta di PUA da sottoporre all'esame della Giunta.

In merito a tali elaborati si rileva che:

AMBITO DI INTERVENTO

Ai sensi dell'art. 4 delle NTO del PI il PUA propone una variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal PI e dalla scheda norma nella misura massima del 10% della misura lineare dello stesso e del



10% della ST, variazione conseguente alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste dal PUA, ferma restando la capacità insediativa del Piano.

Gli identificativi catastali del nuovo ambito sono i seguenti :

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	Part.lla/sub	Superficie mq	
1	Benetti Tommaso	355	727	1.523	
2	Benetti Tommaso	355	729	420	
3	Benetti Tommaso	355	732	9	
4	Benetti Tommaso	355	736	1.420	
5	Benetti Tommaso	355	783	2.131	
6	Benetti Tommaso	355	791	8.542	
					TOT. 14.045 mq
	Benedetti Danila	355	885	252	
					TOT. 252 mq
7	Comune di Verona	355	730	125	
8	Comune di Verona	355	734	88	
14	Comune di Verona	355	738	599	
9	Comune di Verona	355	739	898	
					TOT. 1.710 mq
				TOTALE AMBITO	16.007 mq

Nella Tav. 3 e 3.1 vengono riportati i mappali n 1032-1033-1034-1035-1036-1037-1038 (ex mappale n 791); i mappali 1023-1024-1025 (ex mappale n 736) e i mappali 1026-1027-1028-1029- 1030-1031- (ex mappale 727) come da frazionamento effettuato in data 22/04/2013.(TAV 3.1).

I suddetti mappali sono di proprietà dei sottoscrittori dell'accordo di pianificazione e richiedenti il PUA.

L'ambito del PUA corrisponde a quello della scheda norma e dell'accordo al quale viene aggiunto, ai fini del conseguimento di un miglior disegno urbano, il mappale n 885 di mq 252 di proprietà di Benedetti Danila che risulta cofirmataria del PUA.

L'ambito dell'accordo oltre alle aree di proprietà dei richiedenti ricomprende anche aree di proprietà comunale per 1.710 mq.

La ST riportata nella scheda norma dell'accordo risulta pari a 14.000 mq, calcolata al netto delle proprietà comunali.

La superficie catastale dell'ambito del PUA, calcolata al netto delle superfici di proprietà comunale risulta di 14.297 mq di cui 14.045 di proprietà di Benetti Tommaso e mq 252 di Benedetti Danila.

Per quanto riguarda le superfici di proprietà Comunale secondo quanto riportato all'art. 3.1 dell'accordo di pianificazione è ammessa, in sede di PUA, la trasposizione delle aree di proprietà comunale in modo che le stesse possano essere annesse alle aree cedute come VS. (VS = min 50%ST).

Fermo restando che la superficie di proprietà comunale (1.710 mq) dovrà restare pubblica, la stessa andrà sommata al VS che dovrà essere almeno pari al 50% della ST (dimensione catastale pari a 14.297 mq).

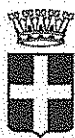
Ai sensi dell'art. 14 del RE è stato presentato un progetto preliminare di PUA in data 07 agosto 2013 P.G. n. 118990, inerente la possibilità di ampliamento dell'ambito del Pua, definito dalla scheda norma n 615 includendo alle aree già oggetto di accordo, l'area catastalmente individuata al foglio 355 mappale n. 885 di mq 252.

In riscontro alla richiesta di modifica dell'ambito d'intervento l'ufficio, con comunicazione inviata in data 13 aprile 2013 PG 107980, ha espresso parere favorevole di massima con le indicazioni contenute nell'allegato.

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

Lo schema progettuale riportato nella scheda norma n 615 prevede :

- la localizzazione di verde di mitigazione ad ovest dell'ambito a ridosso della tangenziale sud;



- la localizzazione dell'area di concentrazione volumetrica in contiguità con l'edificio esistente e lungo il tratto stradale di via Copparo posto a sud ovest dell'ambito;

Nelle prescrizioni della scheda norma inoltre viene specificato quanto segue:

1. L'edificabilità va concentrata prevalentemente nel lotto centrale in continuità con l'edificio esistente;
2. Realizzare misure arboree a verde con funzione di mitigazione rispetto alla viabilità esistente nella misura di almeno il 30% della superficie a verde.
3. Creare un'area a verde per il collettamento delle acque e la tutela della falda sotterranea.

Il repertorio normativo sez. 1 relativo alla scheda norma n 615 prevede inoltre la realizzazione di edilizia residenziale sociale pari a 1.254 mq.

La proposta presentata è coerente con la scheda norma n 615 secondo bando ATO 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 - Aree di ricarica degli Acquiferi

Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi - UNITA E – Elevata di pianura e fondovalle.

Art. 52 – Infrastrutture della mobilità – Fasce di rispetto

Art. 52 – Aeroporti – Fasce di rispetto.

TAVOLA 2 – Il Paesaggio

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

TAVOLA 5.- Disciplina operativa

Repertorio Normativo - Sezione 1 - Accordi Art. 6 – Scheda norma n. 615 B2

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".

Del PUA in esame non è stato redatto il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS. La verifica prenderà avvio nel momento successivo all'adozione del PUA e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS.

VALUTAZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

Il progetto non prevede la realizzazione di nuove strade in quanto i nuovi fabbricati avranno l'accesso dalla strada esistente di via Copparo. Il progetto ne prevede comunque l'allargamento con il rifacimento del marciapiede per collocarvi alcuni parcheggi e sul tratto cieco della via l'allargamento con la realizzazione di nuovo marciapiede fino al nuovo parcheggio pubblico realizzato a servizio del parco.

Gli edifici sono previsti con altezza massima di 2-3 piani fuori terra e saranno di tipologia uni/ bi-familiari (lotti 1-2-3-5-6-7-8), tri-familiare (lotto 9) e 2 quadri-familiari (lotto 4) con destinazione ERS.

La dimensione dei lotti varia da 470 a 920 circa mq, escluso il lotto da destinare a ERS che avrà una superficie pari a 1.550 mq.

L'area in cessione andrà prevalentemente a costituire un Parco Pubblico di 7.877 mq circa, strutturato per il gioco libero e caratterizzato da una barriera verde con finalità disinquinante ed antirumore con funzione di mitigazione come richiesto dalla scheda norma.



Il progetto dell'area pubblica prevede la realizzazione di 3 accessi pedonali distribuiti ai vertici e nel punto mediano del percorso che attraversa il parco, uno spazio per il gioco libero del calcio e nella parte sud-est la localizzazione di un invaso di laminazione che sarà realizzato al fine di smaltire l'eventuale eccesso di acqua piovana.

Trattandosi di un'area pianeggiante, non si prevedono movimenti di terra pertanto le quote altimetriche all'interno dell'ambito risultano per lo più mantenute.

Il disegno urbano proposto risulta coerente con quanto è previsto nella scheda norma.

VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie catastale pari a 16.007 mq.

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

LOTTE / U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
1	643 mq	35 mq	280 mq
2	610 mq	30 mq	340 mq
3	610 mq	30 mq	340 mq
4	1.550 mq		ERS 1.254 mq
5	470 mq		260 mq
6	630 mq		356 mq
7	903 mq		360 mq
8	903 mq		360 mq
9	923 mq		400 mq
TOTALE mq 7.242		TOTALE mq 95	TOTALE mq 3.950

Le aree pubbliche previste sono :

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	641 mq
AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	247 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	7.877 mq
TOTALE	8.765 mq

7.242 mq + 8.765 mq = 16.007 mq

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

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 *(59 abitanti teorici * 30mq/ab)* **1.770 mq < 6.414 mq (247 + 6.167)**

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a *(3.950*1/10)* **395 mq < 416 mq**



VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della ST catastale (mq ST * 50% = mq 7.148,50 + mq 1.710 (*area di proprietà comunale*)= mq 8.858,50) nel PUA è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	8.765 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	95 mq
TOTALE		8.860 mq

Il progetto del PUA assolve la quota di VS dovuta.

Si riscontra che il progetto prevede la localizzazione di una fascia di Verde di Mitigazione (VM) all'interno dei lotti 1-2-3 che non era presente negli elaborati esaminati in Conferenza di Servizi. Si rileva altresì che con " Sospensione del procedimento per richiesta integrazioni " del 29/10/2013 P.G. 296166 veniva chiesto di rimuovere la fascia di mitigazione localizzata all'interno dei lotti 5-6 assegnandola al verde pubblico.

La Permeabilità richiesta pari al 30% della ST (4.802 mq) è così verificata:

Nelle aree pubbliche o di uso pubblico = mq 8.006

Le NTA del PUA prevedono che nei lotti sia rispettata una Spf minima del 30% che complessivamente risulta pari a mq 2.173.

Quanto rappresentato nella TAV.7 non costituisce norma ma semplice verifica della possibilità del rispetto della quantità minima di Spf pari al 30%.

La Da e la Dar richiesta è pari a Da = n 480 e Dar = n 480

Il PUA prevede :

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	264	417
LOTTO 1	20	20
LOTTO 2	19	19
LOTTO 3	19	19
LOTTO 4	46	46
LOTTO 5	13	13
LOTTO 6	19	19
LOTTO 7	27	27
LOTTO 8	27	27
LOTTO 9	27	27
TOTALE	481	634

Le NTA stabiliscono inoltre che non sarà possibile procedere alla monetizzazione delle specie arboree e arbustive.



CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE RETI DI SOTTOSERVIZI

Il quartiere è già servito da tutti i sottoservizi necessari. Le reti principali della fognatura, smaltimento acque meteoriche, acquedotto, gas, idrica, illuminazione pubblica, energia elettrica, telecom sono tutte localizzate in via Copparo.

La proposta di PUA prevede il riposizionamento, ad una quota inferiore, dei profili di due tratti fognari, tra i pozzetti numerati da 7 a 10 e da 13 a 15 per consentire la messa in esercizio del tratto di fognatura esistente lungo via Copparo (TAV 9 b).

Per quanto riguarda la rete acquedotto si prevede la realizzazione dei pozzetti e degli allacciamenti nei singoli lotti oltre alla realizzazione di un nuovo tratto al fine di consentire l'installazione di un contatore per l'irrigazione del parco. (TAV 9 c)

Per lo smaltimento delle acque meteoriche, il progetto prevede la realizzazione nei lotti di cisterne per la raccolta dell'acqua piovana da collegare a pozzi perdenti.

Per la parte pubblica, lungo il tratto cieco di via Copparo, è prevista la realizzazione di nuove caditoie che saranno collegate all'invaso di laminazione mentre, il sistema di caditoie a dispersione esistenti resterà invariato. (TAV 09d).

Il Progetto prevede la realizzazione di opere extrambito per il potenziamento della rete gas e chiusura dell'anello localizzato all'interno dell'ambito del PUA prevedendo anche la posa delle tubazioni.

Per quanto riguarda le opere extrambito l'onere, determinato da AGSM in sede esecutiva, sarà a carico del lottizzante. Solo nel caso in cui venissero programmati nuovi PUA incidenti sulle stesse opere infrastrutturali, tale onere sarà ricalcolato sulla base della nuova domanda energetica e ripartito tra più soggetti secondo i costi unitari al ml determinati da AGSM e concordati con gli interessati.

È prevista la realizzazione di nuovi tratti della rete energia elettrica e della rete Telecom per consentire i futuri allacci delle singole utenze ed inoltre lungo via Copparo e nel parco pubblico, è prevista la predisposizione della rete telecomunicazioni.

Gli interventi relativi all'illuminazione pubblica riguardano alcune modifiche delle rete esistente in via Copparo e la realizzazione del nuovo tratto di rete per l'illuminazione pubblica del parco.

L'irrigazione dell'area destinata a parco pubblico è costituita dall'impianto di irrigazione che prevede l'utilizzo di irrigatori idrodinamici e sistemi ad ala gocciolante.

Il progetto fa riferimento alle specifiche tecniche del Coordinamento Strade Giardini e arredo urbano, in caso di contrasto il PUA prevede che gli spessori e i materiali siano adeguati a dette specifiche.

In sede di Conferenza di Servizi i Coordinamenti e gli enti gestori hanno espresso parere favorevole con richiesta di alcune modifiche ed integrazioni al progetto di PUA e al progetto delle opere di urbanizzazione e di conseguenza il preventivo sommario di spesa è stato aggiornato.

Il quadro economico dei lavori per le opere di urbanizzazione (TAV.14) risulta con importo di € 408.000 $\geq$ € 253.590 (UF = 0.5 mq/mq).

Tale importo non comprende il costo di realizzazione dell'estensione della rete gas, che nello schema di convenzione il proponente assume a proprio carico come sopra descritto.

VALUTAZIONI

Il progetto di PUA è stato esaminato in Conferenza dei Servizi istruttoria interna il giorno 15 ottobre 2013, dove è stato acquisito il parere favorevole dei convenuti con richiesta di modifiche ed integrazioni.



Con lettera P.G. 296166 del 29/10/2013 sono state trasmesse alla Ditta le necessarie modifiche ed integrazioni da apportare agli elaborati al fine del proseguimento dell'iter del PUA.

In data 22 novembre 2013 PG 321331 e in data 02 dicembre 2013 P.G. 331101 la Ditta ha provveduto a depositare gli elaborati del progetto di PUA adeguati secondo le modifiche e integrazioni richieste dall'Ufficio in seguito alla Conferenza di servizi.

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

Si evidenzia che all'art. 12 dello schema di convenzione è riportato:

"Pur rilevando che la valutazione di clima acustico va presentata in sede di progetto edilizio, le linee guida ARPA Veneto prevedono che, nel caso in cui si dimostrasse un potenziale mancato rispetto dei limiti della zonizzazione acustica comunale, l'amministrazione comunale potrà negare il permesso di costruire degli edifici residenziali."

Tutto ciò premesso, si esprime parere favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti. Si ritiene pertanto che il PUA denominato "PUA – SCHEDA 615" sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 con le seguenti prescrizioni:

- Negli elaborati denominati Tav 09 a - 09 b - 09 c - 09 d - 09 e - 09 f - 09 g - 09 h - 09 i - 09 l, sostituire "Ambito PUA – ST mq 15.977" con "Ambito PUA – ST mq 16.007";

- Il Verde di Mitigazione (VM) all'interno dei lotti 1-2-3 non corrisponde a quanto emerso in sede di Conferenza di Servizi e a quanto comunicato con "Sospensione del procedimento per richiesta integrazioni" del 29/10/2013 P.G. 296166 in cui si chiedeva di rimuovere la fascia di mitigazione localizzata all'interno dei lotti 5-6 assegnandola al verde pubblico.

Si giudica pertanto incoerente e inaccettabile la previsione di tale fascia di verde di mitigazione in quanto priva di significato sotto il profilo della valenza ecologica e si ritiene inoltre opportuno il conseguimento della quota minima di VS con aree in cessione.

Alla luce di quanto sopraesposto si prescrive che la superficie di verde di mitigazione pari a 95 mq sia recuperata con l'ispessimento dell'area da destinare a verde pubblico a confine con i lotti da 5 a 9.

- All'art. 12 della Convenzione dopo "..... permesso di costruire degli edifici residenziali." va aggiunto: "In tale ipotesi gli interventi di progettazione e realizzazione necessari per garantire il rispetto dei limiti di zonizzazione acustica saranno a totale cura e spese della Ditta attuatrice il PUA".

- Alla fine dell'art. 12 della Convenzione inserire:

"ART 13 DESTINAZIONI DI UNITA' IMMOBILIARI DESTINATE AD ERS.

In applicazione delle prescrizioni del Repertorio Normativo del P.I. per la scheda norma n 615 secondo bando ATO 4 una parte della Superficie Utile Lorda residenziale, pari a mq 1.254, realizzata dal P.U.A. viene destinato ad ERS.

In particolare gli interventi sono individuati nel lotto/UMI 4.

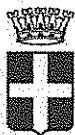
Tali unità immobiliari sono da destinare ad edilizia convenzionata ai sensi della L.R. 42/1999 e del regolamento comunale vigente per l'assegnazione di aree per l'edilizia economica e popolare

Tale quantità di ERS non potrà essere sostituita con superfici di altra destinazione d'uso.

Ai privati realizzatori del P.U.A. è attribuito il compito di redigere l'elenco dei futuri assegnatari degli alloggi, i quali dovranno possedere i requisiti stabiliti dalla L.R.42/1999 e riportati nell'allegato F del vigente Regolamento Comunale per l'assegnazione delle aree PEEP.

A tal fine è stabilito che il pezzo massimo di cessione dell'alloggio, per metro quadro di superficie netta di pavimento (L.R. 42/1999 art. comma 3.b) complessiva, determinato secondo le modalità previste dalla L.R. 42/1999, non potrà superare Euro _____.

E' consentito l'aggiornamento del prezzo sopraindicato mediante l'applicazione delle variazioni dell'indice nazionale ISTAT del costo di costruzione di un fabbricato residenziale, intervenute tra il momento di formazione del prezzo indicato ed avvenuto con la stipula della presente convenzione, e la data dei futuri



**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione Territoriale

rogiti notarili di compravendita a terzi che avranno ad oggetto le singole unità abitative con relative pertinenze di cui al presente articolo.

Ai sensi di tale L.R. 42/99 e per la quota volumetrica afferente l'edilizia ERS, la Ditta Attuatrice ed i successori ed aventi causa, è esonerata dal pagamento della parte del contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurata al costo di costruzione."

Il termine per la conclusione del procedimento di adozione del PUA è il 27/12/2013.

Data 12 dicembre 2013

Il tecnico istruttore

Arch. Cristina Simone 

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Sonia Braggio 

Il Dirigente del Coordinamento Pianificazione

Arch. Mauro Grison 

