

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 137

Seduta del giorno 15 Maggio 2014

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
MARCHI DOTT. FRANCESCO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG.RA ANNA
BENETTI SIG. ALBERTO
LELLA SIG. ANTONIO

ASSENTI

CASALI AVV. STEFANO
CORSI P. I. ENRICO
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
MARCHI DOTT. FRANCESCO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' "BORGO MILANO" SITO IN VIA PASCOLI - VIA PIRANDELLO, ATO 3, DENOMINATO "PUA SCHEDA NORMA 67 VIA PASCOLI - VIA PIRANDELLO"- SCHEDA NORMA N. 67 SECONDO BANDO. RICHIEDENTE: CHIAVEGATO PIERGIOORGIO ED ALTRI. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 L.R. N. 11/2004.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di PAT, approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007 e di Piano degli Interventi (P.I.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011;
- in data 28 maggio 2013 P.G. 147038, la ditta Chiavegato Piergiorgio e altri ha presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'ambito di trasformazione oggetto di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, sottoscritto in forma pubblica in data 04-12-2012, con atto del notaio Ruggero Piatelli di Verona, rep. 104688, racc. 22155 - registrato a Verona, il 28/12/2012 al n 24623 serie 1T, trascritto il 28/12/2012 al R.G. n. 44113, R.P. n 31513;
- 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 18 maggio 2014**;
- ai sensi dell'art. 4 delle N.T.O. del P.I., come risulta dal Parere Tecnico Istruttorio, il PUA propone una variazione degli indici stereometrici della scheda norma, nella misura massima del 15% e sempre nei limiti del dimensionamento del PAT per l'ATO in cui ricade l'intervento. L'incremento di SUL è assoggettato al contributo di sostenibilità;
- 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 NORMA 67 VIA PASCOLI- VIA PIRANDELLO” 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 altresì redatto il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS con riferimento alla Direttiva 2001/42/CE e al D.Lgs. n. 152/2006 che dispongono che tutti i processi pianificatori siano accompagnati dalla procedura di VAS, intesa sia quale verifica di assoggettabilità che di vera e propria valutazione e vista la Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n.1717 del 3.10.2013 di presa d'atto del parere n. 73 del 2.7.2013 della Commissione Regionale VAS “Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 40, comma 1 della L.R.V. n. 13/2012 nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della L.R.V. n. 4/2008” adeguandolo, qualora necessario, ai contenuti del PUA adottato. Si da atto che la verifica prenderà avvio nel momento successivo all'adozione del PUA e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS, pertanto, a seguito della comunicazione da parte del Comune della avvenuta adozione del PUA, tutta la documentazione sarà trasmessa direttamente alla competente struttura regionale a cura del soggetto proponente il PUA dandone contestuale comunicazione al Comune;
- la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA;

Visti:

- il parere espresso dal Consiglio di Circoscrizione in data 30/07/2013 P.G. 208388;

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

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

- che in data 12/05/2014 i Dirigenti Responsabili del Coordinamento Pianificazione Territoriale e del Servizio Amministrativo Urbanistica Peep proponenti il provvedimento, hanno espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

f.to arch. Mauro Grison

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
SERVIZIO AMMINISTRATIVO
URBANISTICA PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 14/05/2014 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 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, e ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

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 ai sensi dell'art. 4 delle NTO del PI, l'incremento di SUL come proposto con l'istanza di PUA preso atto del parere favorevole della Circoscrizione 3^a espresso in data 30/07/2013 P.G. 208388;
- 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 NORMA 67 VIA PASCOLI - VIA PIRANDELLO” – Scheda norma n. 67 secondo bando ATO 3, così come costituito dai seguenti elaborati:

1	TAV 1	ESTRATTO DEL PI E DEFINIZIONE DELL'AMBITO D'INTERVENTO	28/05/2013 P.G. 147038
2	TAV 2	VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	integrazione 13/03/2014 P.G. 72161
3	TAV 3	PLANIMETRIA CATASTALE E AMBITO DELL'INTERVENTO	integrazione 13/03/2014 P.G. 72161
4	TAV 4	CARTOGRAFIA DELLO STATO DI FATTO	integrazione 13/03/2014 P.G. 72161
5	TAV 5/A	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI – ACQUE VERONESI	28/05/2013 P.G. 147038
6	TAV 5/B	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI - AGSM	28/05/2013 P.G. 147038
7	TAV 6/ A	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA ED IDROGEOLOGICA	28/05/2013 P.G. 147038
8	TAV 6/B	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA	28/05/2013 P.G. 147038
9	TAV 7	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO	integrazione 13/03/2014 P.G. 72161
10	TAV 8	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE O VINCOLARE	integrazione 13/03/2014 P.G. 72161
11	TAV 9/A	PROGETTO ACQUE METEORICHE	integrazione 13/03/2014 P.G. 72161
12	TAV 9/B	PROGETTO RETE FOGNATURA NERA e relazione tecnica rete fognatura nera e acquedotto	integrazione 13/03/2014 P.G.72161
13	TAV. 9/C	PROGETTO RETE ACQUEDOTTO	integrazione 13/03/2014 P.G. 72161
14	TAV. 9/D	PROGETTO RETE GAS METANO e relazione dimensionamento rete gas	integrazione 13/03/2014 P.G.72161
15	TAV. 9/E	PROGETTO RETE ENERGIA ELETTRICA e relazione elettrica	integrazione 13/03/2014 P.G. 72161
16	TAV. 9/F	PROGETTO RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	integrazione 13/03/2014 P.G. 72161
17	TAV. 9/G	PROGETTO RETE TELECOM	integrazione 13/03/2014 P.G. 72161
18	TAV. 9/H	PROGETTO RETE DATI	integrazione

			13/03/2014 P.G. 72161
19	TAV. 9/I	PROGETTO RETE IRRIGAZIONE	integrazione 13/03/2014 P.G. 72161
20	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	integrazione 15/04/2014 P.G. 105944
21	TAV 11	NORME DI ATTUAZIONE	integrazione 15/04/2014 P.G. 105944
22	TAV 12	PRONTUARIO DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE	28/05/2013 P.G. 147038
23	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	integrazione 15/04/2014 P.G.105944
24	TAV 14/A	CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO	integrazione 13/03/2014 P.G. 72161
25	TAV 14/B	COMPUTO METRICO OPERE EDILI	integrazione 13/03/2014 P.G. 72161
26	TAV 14/C	COMPUTO METRICO OPERE IMPIANTISTICHE	integrazione 13/03/2014 P.G.72161
27	TAV 14/D	TAVOLA GRAFICA PER COMPUTO METRICO	integrazione 13/03/2014 P.G. 72161
28	TAV 15	SCREENING VINCA	28/05/2013 P.G. 147038

con la seguente prescrizione:

Ad implementazione delle opere di urbanizzazione va realizzato il percorso pedonale extramitto di collegamento tra via Pirandello e l'area a parcheggio di via Don Luigi Sturzo come richiesto dalla Circostrizione con parere P.G. 208388 del 30 Luglio 2013, dato che le condizioni contenute nello stesso parere, sono orientate a sostenere il parere favorevole nei confronti delle previsioni del PUA che contemplano l'incremento del 15% di SUL;

- 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 comunicare il presente provvedimento alla ditta richiedente la quale dovrà provvedere direttamente alla verifica circa la attivazione o meno delle procedure di

valutazione ambientale così come indicato nel parere n. 73 del 02.07.2013 della Commissione Regionale VAS approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 in data 03.10.2013.

Il Dirigente Responsabile del Coordinamento Pianificazione Territoriale proponente provvederà all'esecuzione.

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

IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

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

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 gg. da oggi 29 MAG. 2014 al n. 4208

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 13-05-2014

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta



PUA N. 7190067

Accordi art. 6, Sez. 1, Rep. 31

Istanza del 28.05.2013

P.G. n. 147038

Verona 06 maggio 2014

**PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
Allegato alla Delibera di Adozione - sub A**

AMBITO DI TRASFORMAZIONE OGGETTO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE relativo alla scheda norma n 67 secondo bando ATO 3, Circ 3^a, Rep. sez. 1 n 31, consistente in un intervento di tipo residenziale da attuarsi mediante PUA.

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE DGC n 237 del 06/07/2012,
atto notaio Ruggero Piatelli del 04/12/2012., Rep. 104688, Raccolta n. 22155,
registrato a Verona in data 28/12/2012, al n. 24623 serie 1T,
trascritto a Verona il 28/12/2013 R.G. n 44113, R.P. n 31513.

ISTANZA DI PUA presentata in data 28 maggio 2013 PG 147038

DENOMINAZIONE PUA: " PUA SCHEDA NORMA 67 VIA PASCOLI – VIA PIRANDELLO"

PROPONENTE: Chiavegato Piergiorgio e altri

LOCALITA': Zona Stadio, Via Pascoli, via Pirandello , Verona

ATO: 3

CIRCOSCRIZIONE: 3^a

AVVIO DEL PROCEDIMENTO in data 06/06/2013 P.G. n. 156628

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO:

Dott.ssa Sonia Braggio

TECNICI ISTRUTTORI:

Arch. Cristina Simone

TERMINI PER L'ADOZIONE: 18.05.2014

PROGETTISTI:

Ing. Pietro G. Sartori

REFERENTE : Ing. Pietro G. Sartori

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	ESTRATTO DEL PI E DEFINIZIONE DELL'AMBITO D'INTERVENTO	28/05/2013 p.g. 147038
2	TAV 2	VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	integrazione 13/03/2014 p.g.72161
3	TAV 3	PLANIMETRIA CATASTALE E AMBITO DELL'INTERVENTO	integrazione 13/03/2014 p.g.72161
4	TAV 4	CARTOGRAFIA DELLO STATO DI FATTO	integrazione 13/03/2014 p.g.72161
5	TAV 5/A	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI – ACQUE VERONESI	28/05/2013 p.g. 147038
6	TAV 5/B	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI - AGSM	28/05/2013 p.g. 147038
7	TAV 6/ A	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA ED IDROGEOLOGICA	28/05/2013 p.g. 147038
8	TAV 6/B	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA	28/05/2013 p.g. 147038
9	TAV 7	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO	integrazione 13/03/2014 p.g.72161
10	TAV 8	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE O VINCOLARE	integrazione 13/03/2014 p.g.72161
11	TAV 9/A	PROGETTO ACQUE METEORICHE	integrazione 13/03/2014 p.g.72161
12	TAV 9/B	PROGETTO RETE FOGNATURA NERA e relazione tecnica rete fognatura nera e acquedotto	integrazione 13/03/2014 p.g.72161
13	TAV. 9/C	PROGETTO RETE ACQUEDOTTO	integrazione 13/03/2014 p.g.72161
14	TAV. 9/D	PROGETTO RETE GAS METANO e relazione dimensionamento rete gas	integrazione 13/03/2014 p.g.72161
15	TAV. 9/E	PROGETTO RETE ENERGIA ELETTRICA e relazione elettrica	integrazione 13/03/2014 p.g.72161
16	TAV. 9/F	PROGETTO RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	integrazione 13/03/2014 p.g.72161
17	TAV. 9/G	PROGETTO RETE TELECOM	integrazione 13/03/2014 p.g.72161
18	TAV. 9/H	PROGETTO RETE DATI	integrazione 13/03/2014 p.g.72161
19	TAV. 9/I	PROGETTO RETE IRRIGAZIONE	integrazione 13/03/2014 p.g.72161
20	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	integrazione 15/04/2014 p.g.105944
21	TAV 11	NORME DI ATTUAZIONE	integrazione 15/04/2014 p.g.105944
22	TAV 12	PRONTUARIO DELLA MITIGAZIONE AMBIENTALE	28/05/2013 p.g. 147038
23	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	integrazione 15/04/2014 p.g.105944
24	TAV 14/A	CAPITOLATO SPECIALE D'APPALTO	integrazione 13/03/2014 p.g.72161
25	TAV 14/B	COMPUTO METRICO OPERE EDILI	integrazione 13/03/2014 p.g.72161
26	TAV 14/C	COMPUTO METRICO OPERE IMPIANTISTICHE	integrazione 13/03/2014 p.g.72161
27	TAV 14/D	TAVOLA GRAFICA PER COMPUTO METRICO	integrazione 13/03/2014 p.g.72161
28	TAV 15	SCREENING VINCA	28/05/2013 p.g. 147038

Dall'analisi della documentazione presentata con istanza del 28.05.2013 pg 147038 non sono state rilevate carenze o elaborati inadeguati che ne comportassero l'improcedibilità.

Alla luce di quanto emerso in Conferenza di servizi, tenutasi in data 26/06/2013, con lettera P.G. 187549 del 09/07/2013 sono stati sospesi i termini del procedimento per richiesta modifiche ed integrazioni agli elaborati del PUA precedentemente presentati.

In data 13/03/2014 P.G. 72161 e in data 15/04/2014 P.G. 105944 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

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

N° di ordine	Ditte intestate		Foglio	Part.lla/sub	Superficie mq
1	Carraroli e altri (*)		251	61	833
2	Centro Casa srl		251	156	485
3	Carraroli e altri (*)		251	171	885
4	Carraroli e altri (*)		251	172	4.362
5	Carraroli e altri (*)		251	173	90
6	San Marco Costruzioni srl		251	391	12
					TOT. 6.667 mq
7	Comune di Verona	sede stradale	251	159	212
8	Comune di Verona	sede stradale	251	174	50
14	Comune di Verona	sede stradale	251	182 PARTE	3
9	Comune di Verona	sede stradale	251	186	1.359
10	Comune di Verona	sede stradale	251	190	370
11	Comune di Verona	sede stradale	251	201	7
12	Comune di Verona	sede stradale	251	232	83
13	Comune di Verona	sede stradale	251	233	184
15	Comune di Verona	parkeggio e parte sede stradale	251	60	2.425
16	Comune di Verona	sede stradale	251	184	5
					TOT. 4.698 mq
17	ALTRI	sede stradale	251	62	75
18	ALTRI	sede stradale	251	175	150
					TOT. 225 mq
					TOTALE AMBITO 11.590 mq

(*) Carraroli Paola, Carraroli Fernanda (procuratrice: Carraroli Paola), Carraroli Guglielmina, Carraroli Maria Gemma (procuratrice: Azzini Michela), Chiavegato Piergiorgio, Guantieri Valeria, Guantieri Stefania, Guantieri Fabrizia, Valentino Lorenzo, Valentino Carmine, Valentino Roberto.

L'ambito di intervento riportato all'interno della scheda norma è riportato nell'elaborato TAV 3.0 – planimetria catastale e ambito dell'intervento, elenco proprietà.

L'ambito del PUA corrisponde a quello della scheda norma e dell'accordo ricomprende oltre alle aree di proprietà dei richiedenti, di superficie catastale pari a 6.667 mq, le aree di proprietà comunale utilizzate prevalentemente come sede stradale, parte del mappale 60 come parcheggio per un totale di mq 4.698 e i mappali n 62 e 175 di proprietà di terzi, che attualmente risultano già utilizzati come sede stradale e che nel progetto di PUA non vengono interessati da interventi.

La ST riportata nella scheda norma risulta pari a 7.300 mq, calcolata al netto delle proprietà comunali.

La superficie catastale dell'ambito di proprietà del soggetto attuatore, 6.667 mq, è minore di quella indicata nella scheda norma 67, approvata dal Consiglio Comunale, pertanto si rileva che tale variazione non dovrà comportare una diminuzione del Verde e Servizi. Il VS non dovrà essere inferiore al 50% della ST indicata nella scheda norma.



Le superfici di proprietà Comunale saranno messe a disposizione secondo la disciplina fissata dalla convenzione di attuazione mentre i mappali n 62 e 175, così come riportato nell'accordo di pianificazione, non di proprietà della ditta ma utilizzati come strada non saranno interessati da alcun tipo di modifica.

Fermo restando che la superficie di proprietà comunale ($4.698 + 225 = 4.923 \text{ mq}$) dovrà restare pubblica, la stessa andrà sommata al VS che dovrà essere almeno pari al 50% della ST della scheda norma (pari a 7.300 mq).

L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha quindi una ST pari a mq 11.590.

FLESSIBILITÀ ART. 4 COMMA 1 LETTERA D)

Ai sensi dell'art. 14 del RE è stato presentato in data 24.04.2013 P.G. 118990 un Progetto preliminare di PUA nel quale veniva proposto l'incremento di SUL pari al 15% e un disegno urbano che prevedeva, rispetto allo schema grafico della scheda norma, la modifica della viabilità e l'accorpamento delle aree da destinare a servizi in prossimità della scuola .

In data 23-05-2013 L'Ufficio ha comunicato alla Ditta il parere espresso sulla proposta di progetto preliminare presentata valutando positivamente il disegno urbano proposto e ritenendo non opportuno l'incremento della SUL.

In data 28-05-2014 la Ditta ha presentato istanza di approvazione del PUA riproponendo la maggiorazione della SUL del 15%.

Dal progetto di PUA emerge con evidenza una rilevante incidenza delle opere di urbanizzazione rispetto alle previsioni edificatorie del PUA .

Tale squilibrio comporta :

- l'utilizzo di una notevole quantità di area, non strettamente necessaria alla nuova edificazione, per la realizzazione della nuova viabilità e dell'area verde localizzata in prossimità della scuola esistente
- maggiori costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che interessano anche le aree di proprietà comunale presenti nell'ambito per una superficie di 4.698 mq da attrezzare in aggiunta alle opere di urbanizzazione del PUA.

Il PUA prevede di articolare la SUL in 4 lotti, in contiguità con l'isolato ricompreso tra via Pascoli e via Pirandello, e, pur con l'incremento di SUL richiesto, il numero massimo di piani consentiti nelle NTA del PUA è inferiore ai 6 piani consentiti dalla scheda norma e più precisamente sono previsti n 5 piani in prossimità degli edifici esistenti a sud dell'ambito e n 4 piani a nord in continuità con gli edifici esistenti in via Pascoli/Pirandello.

L'incremento del 15% di SUL determina un UT pari a $0,55 \text{ mq/mq}$ (contro un UT pari a $0,48$ della scheda norma) proporzionato con UT dell'ambito di trasformazione contermini pari a $0,68 \text{ mq/mq}$.

L'aumento di SUL proposto con il PUA risulta pari al 15% corrispondente 525 mq ($3.500 * 15\%$) comporta l'aumento del contributo di sostenibilità pari a $42.000,00 \text{ €}$ ($525 \text{ mq} \times 80\text{€/mq}$) come da art. 157 delle NTO del PI come riportato all'art. 18 nell'elaborato denominato TAV.13 "SCHEMA DI CONVENZIONE "

La capacità dimensionale dell'ATO 3 consente l'aumento dell'indice stereometrico del 15% di SUL con destinazione U1 richiesto con la presente istanza di PUA come evidenziato in tabella:

		A. Manifestazioni d'interesse selezionate		B. disponibilità insediativa PAT	C. incidenza carico insediativo PI
		1° + 2° bando + validazione ai sensi art.4 delle NTO	Nuovo volume totale	nuovo volume + aree non attuate PRG	A / B
		mq	mc	mc	%
ATO 3	2° bando	130.039	390.117	835.000	46,7%



Con incremento del 15% pari a 525 mq

		A. Manifestazioni d'interesse selezionate		B. disponibilità insediativa PAT	C. incidenza carico insediativo PI
		1° + 2° bando + validazione ai sensi art.4 delle NTO	Nuovo volume totale	nuovo volume + aree non attuate PRG	A / B
		mq	mc	mc	%
ATO 3	2° bando	130.564	391.692	835.000	46,9%

COERENZA CON LO SCHEMA PROGETTUALE DELLA SCHEDA NORMA.

A seguito di condivisione con il Coordinamento Mobilità e traffico e il Coordinamento Strade giardini e arredo urbano si è data indicazione già in sede di redazione del Progetto Preliminare di PUA di rettificare l'attuale andamento di via Pirandello al fine di unificare le aree a servizi (parco pubblico e parcheggi a servizio dell'esistente scuola) con conseguente permuta di parte del mappale 60 (pari a mq 588) di proprietà comunale che sarà traslato per consentirne l'accorpamento all'area a servizi in prossimità della scuola.

La proposta progettuale presentata è coerente con le prescrizioni della scheda norma tranne che per la prescrizione n 4 "Va previsto un collegamento pedonale extramuro tra la scuola materna e l'asilo nido posti a ovest" la quale non trova riscontro nel PUA in quanto si riferisce a localizzazioni esterne all'ambito di PUA.

ANALISI URBANISTICA E LETTURA DEL PI

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

TAVOLA 1 – Vincoli

Art.31 – Vincolo sismico Classe 3

Art. 39 - Aree di ricarica degli Acquiferi

Art. 43 - Vulnerabilità Intrinseca degli Acquiferi - UNITA A

TAVOLA 2 – Il Paesaggio

Art. 57 - Unità 1 - Ambito Planiziale del Fiume Adige

TAVOLA 5.- Disciplina operativa

Repertorio Normativo - Sezione 1 - Accordi Art. 6 – Scheda norma n. 67 B2

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

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



VALUTAZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

Il PUA, prevede la realizzazione di una SUL residenziale di 4.025 mq (3.500 mq + 15% di incremento richiesto).

In coerenza con quanto già presentato nel progetto preliminare di PUA (P.G. 118990 del 24.04.2013) la proposta di PUA prevede :

- la riorganizzazione della viabilità esistente con la realizzazione di una rotatoria all'incrocio tra via Cristofoli e via Pascoli e la realizzazione di un nuovo tratto stradale che collega via Pirandello alla nuova rotatoria con la deviazione dell'attuale tratto di via Pirandello.

- la realizzazione di un'area verde nella quale viene localizzato un parcheggio in prossimità e a servizio della scuola comunale.

- la realizzazione di percorsi pedonali che, dall'area destinata a verde pubblico, si estendono fino alla parte nord-ovest dell'ambito creando una permeabilità e una continuità dei percorsi pedonali fra la parte destinata alla nuova edificazione e l'area pubblica a nord-est dell'ambito relativa alla proposta di PUA della scheda norma 218.

Il PUA prevede di articolare la SUL in 4 lotti, in contiguità con l'isolato ricompreso tra via Pascoli e via Pirandello, e, pur con l'incremento di SUL richiesto il numero massimo di piani consentiti nelle NTA del PUA è inferiore ai 6 piani consentiti dalla scheda norma.

Infatti il numero massimo di piani previsto nella scheda norma è di 6 piani, mentre nel progetto di PUA si prevede di realizzare l'edificio del lotto A di 4 piani, quello del lotto B e C di 5 piani e quello del lotto D di 4 piani, si prevede la realizzazione di edifici plurifamiliari di tipologia in linea o a due blocchi o a torre

Gli ingressi carrai per i lotti A - B - C si attestano su via Pascoli mentre l'accesso carraio al lotto D si attesta su via Pirandello.

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

La soluzione della viabilità proposta prevede la realizzazione di un'asse di viabilità principale che, da via Pirandello a via Vitruvio, consente il collegamento con via San Marco limitando l'afflusso di traffico veicolare nelle strade a senso unico e di ridotte dimensioni.

La deviazione del tratto di via Pirandello inoltre, consente la realizzazione uno spazio da destinare a verde pubblico e parcheggi a servizio della scuola comunale con la creazione di un' area pavimentata, che permette l'ingresso e l'uscita in sicurezza dei bambini.

Si rileva che il percorso pedonale realizzato tra i lotti collega l'area verde a sud dell'ambito con l'area verde a nord-est, prevista dalla scheda norma 218.

Non è invece contemplato il collegamento pedonale tra via Pirandello e via Don Sturzo.

VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie catastale pari a 11.590 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)
A	1.118 mq	250 mq	1.361 mq
B	872 mq	70 mq	1.115 mq
C	724 mq	70 mq	926 mq
D	736 mq	43 mq	623 mq
TOTALE mq 3.450		TOTALE mq 433	TOTALE mq 4.025

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

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	4.945 mq
--	----------



AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	610 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	2.557 mq
ALTRO (cabina elettrica)	28 mq
TOTALE	8.140 mq

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

$3.450 + 8.140 = 11.590 \text{ mq}$

Le quantità sopra riportate sono correttamente riportate nello schema di convenzione .

Nell'elaborato TAV10 "Relazione Illustrativa e TAV11 "Norme Tecniche di Attuazione" sono stati riportati correttamente con integrazione del 15/04/2014 P.G. 105944.

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 (*numero abitanti teorici * 30mq/ab; numero di abitanti teorici = SUL /66,7*) è **1.800 mq**

Considerata l'area di proprietà comunale che viene permutata pari a mq 588, lo standard da rispettare è **588 mq + 1.800 mq = 2.388 mq**

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI (SUL*1/10) è pari a **403 mq < 610 mq**

Il PUA prevede:

AREE PARCHEGGIO (compreso eventuale arredo urbano)	610 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	2.557 mq
TOTALE	3.167 mq

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a **mq. 3.167** risultano assolvere lo standard complessivo.

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO- AMBIENTALI

La VS richiesta pari al 50% della ST della scheda norma (mq ST 7.300* 50% = mq 3.650) nel PUA è così verificata:

VS	AREE IN CESSIONE DI PROPRIETÀ DEI RICHIEDENTI	3.217 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti)	433 mq
TOTALE VS		mq 3.650

Il progetto del PUA assolve la quota di VS dovuta prevedendo di vincolare a Verde di mitigazione mq 433.

Il totale delle aree pubbliche del PUA risulta pari 8.140 mq di cui mq 4.923 aree già di proprietà comunale e 3.217 mq previste in cessione.



La Permeabilità richiesta pari al 30% della ST ($ST \cdot 30\% = 3.477 \text{ mq}$) è così verificata:

Nelle aree pubbliche o di uso pubblico = mq 3.667

Nelle aree private = 30% SF

La Da e la Dar richiesta è pari a $Da = n \ 146$ e $Dar = n \ 146$

Il PUA prevede :

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	91	146
LOTTO A	20	0
LOTTO B	12	0
LOTTO C	12	0
LOTTO D	11	0
TOTALE	146	146

CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE RETI DI SOTTOSERVIZI

Il quartiere è già servito da tutti i sottoservizi necessari. Le reti principali del gas, idrica, illuminazione pubblica, energia elettrica, telecom sono tutte localizzate sulle strade prossime all'ambito via Pascoli, via Cristofoli e via Pirandello.

Le nuove reti (acquedotto, fognatura, smaltimento acque meteoriche, gas, energia elettrica, rete telefonica, rete dati) saranno collocate tutte sulla nuova strada posta a sud delle aree oggetto di lottizzazione e la nuova cabina elettrica sarà localizzata sul nuovo tratto stradale nell' area destinata a verde.

Lo smaltimento delle acque bianche avverrà con pozzi perdenti e attraverso la realizzazione di una vasca di laminazione sita nell'area verde pubblica.

La rete di smaltimento delle acque nere va a collegarsi per un tratto a quella esistente su via Pascoli e per un tratto sulla linea che sarà realizzata dall'adiacente PUA relativo alla scheda norma n 218 che prosegue fino alla rete esistente sita in via Vitruvio.

Gli interventi relativi all'illuminazione pubblica sono concentrati sulla nuova strada di collegamento tra via Pascoli e via Pirandello, nell'area destinata a verde pubblico e nel percorso pedonale realizzato tra i lotti. Si prevede inoltre lo spostamento dei punti luce esistenti su via Pascoli, che sarà effettuato ad opera dell'ente gestore ma a carico del soggetto attuatore della scheda norma n. 67.

La rete elettrica di progetto andrà a collegarsi alla rete esistente su via Pirandello.

Quadro Economico dei Lavori

Opere di urbanizzazione:

1	Scavi e rimozioni	€ 16.873,85
2	Parcheggio A	€ 12.114,00
3	Parcheggio lungo via Cristofoli	€ 2.378,25
4	Parcheggio lungo via Pirandello	€ 3.594,15
5	Parco	€ 40.691,68
6	Percorsi pedonali permeabili	€ 7.448,80
7	Piazza interna al parco	€ 9.345,85
8	Percorsi pedonali in cemento	€ 12.757,62



9	Piazzola pedonale in via Pascoli	€ 13.350,82
10	Piazzale davanti all'Asilo	€ 18.683,86
11	Marciapiedi	€ 28.349,66
12	aiuole stradali	€ 30.686,62
13	Isole spartitraffico	€ 2.113,34
14	Strade	€ 26.824,27
15	Rotonda	€ 11.481,66
16	Dislivelli in cubetti di porfido	€ 15.270,84
17	Segnaletica stradale	€ 2.295,78
18	Fognatura	€ 17.371,28
19	Acquedotto	€ 17.993,90
20	Rete gas	€ 11.588,46
21	energia elettrica	€ 41.844,02
22	Rete telecom	€ 11.578,79
23	Rete dati	€ 9.805,87
24	Illuminazione pubblica	€ 85.252,56
25	Rete acque meteoriche	€ 54.748,69
26	Irrigazione	€ 30.471,88
27	rete gas extra ambito a cura dell'ente gestore	4.000,00
28	lavori rete energia elettrica extrambito	6.000,00
	verificato da somma dei parziali TOTALE	€ 544.916,50

Il progetto fa riferimento alle specifiche tecniche del Coordinamento Strade Giardini e arredo urbano, del Coordinamento mobilità e Traffico e degli enti gestori. (tav 12 Prontuario di mitigazione architettonica)

Il quadro economico dei lavori per le opere di urbanizzazione (TAV. 14) risulta con importo complessivo di € **€544.916,50** ≥ € 374.325 (importo massimo scomputabile 93*4025).

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

VALUTAZIONI

Come precedentemente argomentato dal progetto emerge con evidenza una rilevante incidenza delle opere di urbanizzazione rispetto alle previsioni edificatorie del PUA dovuto all'utilizzo di una notevole quantità di area, non strettamente necessaria alla nuova edificazione , per la realizzazione della nuova viabilità e dell'area verde localizzata in prossimità della scuola esistente e a maggiori costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione che interessano anche le aree di proprietà comunale presenti nell'ambito per una superficie di 4.698 mq da attrezzare come ulteriori opere di urbanizzazione in aggiunta alle opere di urbanizzazione del PUA.

La variazione degli indici stereometrici della scheda norma, del 15% della Sul (pari a 525 mq) proposta dal PUA risulta nei limiti del dimensionamento del PAT per l'ATO 3 in cui ricade l'intervento come da tabella di cui alle premesse.

La SUL sarà articolata in 4 lotti, in contiguità con l'isolato ricompreso tra via Pascoli e via Pirandello e, pur con l'incremento del 15% di SUL richiesto, il numero massimo di piani consentiti nelle NTA del PUA è inferiore ai 6 piani consentiti dalla scheda norma.

L'incremento di SUL che determina un UT pari a 0,55 mq/mq (contro un UT pari a 0,48 mq/mq della scheda norma), risulta congruente con l'UT dell'ambito di trasformazione contermine pari a 0,68 mq/mq.



L'incremento di SUL è assoggettato al contributo di sostenibilità di cui all'art. 157 delle NTO del PI per un importo di 42.000,00 euro. Importo così determinato : euro 80,00 (valore indicato all'art.157 delle NTO del PI riferito alla destinazione residenziale della zona Territoriale 4 – Borgo Milano- San Massimo) moltiplicato per la SUL pari a 525 mq. Il suddetto importo sarà versato in sede di convenzionamento del PUA.

Il progetto di PUA è stato esaminato in Conferenza di Servizi istruttoria interna il giorno 26/06/2013, dove è stato acquisito il parere favorevole dei convenuti con richiesta di modifiche ed integrazioni.

In data 27/06/2013 P.G. 0176954 è pervenuto il parere favorevole con prescrizioni del Coordinamento Ambiente.

In data 08/07/2013 P.G. 185613 è pervenuto il parere favorevole con prescrizioni del Coordinamento Mobilità e Traffico.

Con comunicazione inviata in data 06/06/2013 P.G. 155867 gli uffici hanno richiesto alla Circoscrizione di esprimere parere di competenza sul PUA oggetto anche nel merito dell'incremento del 15% di SUL pari a 525 mq proposto con l'istanza di PUA . La Circoscrizione ha riscontrato quanto richiesto con parere favorevole in data 30 Luglio 2013 P.G. 208388 chiedendo inoltre che venga realizzato il percorso pedonale dietro la scuola materna Giovanni Pascoli. Verificato che la richiesta della Circoscrizione espressa nel parere sopracitato, va nell'ottica di assolvere la prescrizione n 4 della scheda norma, risulta necessario che il progetto di PUA provveda alla realizzazione del percorso pedonale di collegamento da realizzarsi dietro la scuola materna Giovanni Pascoli ad implementazione delle opere di urbanizzazione già previste.

Con lettera P. G.187549 del 09/07/2013 sono state trasmesse alla Ditta le necessarie modifiche ed integrazioni di cui ai pareri espressi in Conferenza dei Servizi e/ o con parere scritto, da apportare agli elaborati al fine del proseguimento dell'iter del PUA.

In data 13/03/2014 P.G.72161 e in data 15/04/2014 P.G. 105944 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.

Con riferimento all'accordo di pianificazione sottoscritto in data 04/12/2012 i sottoscrittori dell'accordo e proponenti il PUA risultano in regola con il pagamento delle rate del contributo di sostenibilità.

Tutto ciò premesso, si propone alla Giunta di accogliere la richiesta di incremento di SUL del 15% rispetto a quanto attribuito dalla scheda norma, per le motivazioni espresse in premessa e visto il parere favorevole della Circoscrizione^{3a}.

Si esprime parere favorevole e di conformità alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti e si ritiene pertanto che il PUA denominato "PUA SCHEDA NORMA 67 VIA PASCOLI – VIA PIRANDELLO" sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della L. R. 11/2004 con la seguente prescrizione:

"Ad implementazione delle opere di urbanizzazione va realizzato il percorso pedonale extrambito di collegamento tra via Pirandello e l'area a parcheggio di via Don Luigi Sturzo come richiesto dalla Circoscrizione con parere P.G. 208388 del 30 Luglio 2013, dato che le condizioni contenute nello stesso parere, sono orientate a sostenere il parere favorevole nei confronti delle previsioni del PUA che contemplano l'incremento del 15% di SUL".

Data Verona 06/05/2014

Il tecnico istruttore
Arch. Cristina Simone

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Sonia Braggio

Il Dirigente del Coordinamento Pianificazione
Arch. Mauro Grison