

PUA N. 722_003

Tipo di PUA: Tessuto perimetrato Sezione 11 del Rep. Normativo progr. n. 11

Istanza del 06 febbraio 2015 P.G. n. 40123

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
Allegato sub A alla Delibera di Adozione

ISTANZA DI PUA presentata in data 06 febbraio 2015 con P.G. 40123

- Comunicazione di avvio del procedimento P.G. 45779 del 12.02.2015;
- Comunicazione di avvio del procedimento per dissenzienti P.G. 44518 del 11.02.2015;
- Preavviso di diniego ai sensi dell'art. 10bis della L.n. 241/90 P.G. 48670 del 16.02.2015;
- Nuova documentazione depositata P.G. 120569 del 24.04.2015;
- Comunicazione di avvio del procedimento P.G. 127937 del 30.04.2015.

Pertanto, il termine del procedimento comincia a decorrere dal 24.04.2015.

DENOMINAZIONE PUA: "VIA PERSEO"

PROPONENTI: Marta Costruzioni srl
Ledri Elisabetta
Ledri Cristina
Perina Irma

LOCALITA': Via Perseo – Via Vigasio, quartiere Sacra Famiglia - Verona

ATO: 10

CIRCOSCRIZIONE: 5ª

AVVIO DEL PROCEDIMENTO: in data 30 aprile 2015 con P.G. 127937

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: arch. Sonia Braggio

TECNICO ISTRUTTORE: arch. Barbara Ceschi

TERMINI PER L'ADOZIONE: 19 gennaio 2016

PROGETTISTA: arch. Giovanni Policante

REFERENTE : arch. Giovanni Policante

SCHEMA SINOTTICO DATI RILEVANTI

Localizzazione dell'intervento	Via Vigasio – Via Perseo - ATO 10 - Circ. 5ª
ST AMBITO	12.678 mq (comprese le proprietà di non firmatari la proposta di PUA pari a 13 mq)
SF	9.033 mq suddivisa in 10 UMI
SUL totale di progetto	6.239 mq (di cui 5.359 mq U1 Abitativo + 880 mq U2/1 Commerciale)
Abitanti insediabili	81 ab.
Tipologie costruttive	Edifici residenziali mono-bifamiliari, a schiera, in linea e a blocco con max 2 piani
Città pubblica (Cessioni)	3.645 mq (Strade – marciapiedi: 1.354 mq Parcheggi: P2 2.291 mq)
Preventivo sommario di spesa per opere di urbanizzazione	€ 577.475,00

In data 06.02.2015 con P.G. 40123 la ditta Marta Costruzioni srl, Ledri Elisabetta, Ledri Cristina e Perina Irma hanno presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Via Perseo".

Data la presenza in ambito di aree di proprietà di terzi non firmatari la proposta di PUA (mappali n. 746 e n. 804), in data 11.02.2015 con P.G. 44518 è stata inoltrata ai dissenzienti "Comunicazione di avvio del procedimento ai sensi dell'art. 7 della L.n. 241/90 e s.m. e i", al fine di consentirne la partecipazione alla definizione del PUA. All'istanza del 06.02.2015 è stata allegata nota inviata dai soggetti attuatori ai dissenzienti, nella quale si attesta che i mappali di proprietà costituiscono almeno il 51% del valore degli immobili ricompresi nell'ambito e almeno il 75% delle aree inserite nell'ambito medesimo ai sensi dell'art. 20, comma 6 della L.R. 11/2004.

Il progetto di PUA è stato esaminato in Conferenza dei Servizi il giorno 27.05.2015 dove è stato acquisito il parere favorevole e favorevole con prescrizioni dei convenuti e il parere sospensivo di Acque Veronesi.

Con nota del 29.05.2015 P.G. 157678 sono state trasmesse alla ditta le necessarie modifiche ed integrazioni da apportare agli elaborati al fine del proseguimento dell'iter di approvazione del PUA.

In data 10.07.2015 P.G. 202755 è pervenuto parere favorevole con indicazioni del Consiglio della 5ª Circoscrizione espresso nella seduta del 07.07.2015, che l'Ufficio ha valutato come successivamente riportato nel presente parere tecnico.

In data 23.11.2015 P.G. 342091 il progettista ha depositato parzialmente la documentazione richiesta in adeguamento a quanto richiesto dall'Ufficio a seguito delle risultanze della Conferenza dei Servizi.

In data 11.12.2015 P.G. 362430 il progettista ha completato il deposito della documentazione richiesta con nota del 29.05.2015 P.G. 157678, riattivando così i termini del procedimento. Pertanto, il termine di scadenza dei settantacinque giorni per l'adozione del piano da parte della Giunta Comunale è previsto per il giorno **19 gennaio 2016**.

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 della Pianificazione:

- 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 - Aeroporti - Fasce di rispetto;
- art. 54 - Elettrodotti - Fasce di rispetto;

TAVOLA 2.1 - Il Paesaggio - Tutela del Paesaggio:

- nessuna indicazione;

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

- art. 57 - Unità 2 - Ambito Planiziale dell'Acquifero Indifferenziato;

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

- nessuna indicazione;

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

- nessuna indicazione;

TAVOLA 5 - Disciplina operativa:

- art. 101 - Repertorio Normativo Sezione 11 "Tessuti Perimetrati" progressivo n. 11 - Modalità di Attuazione: Piano Urbanistico Attuativo;
- art. 105 - TCc3 "Tessuto con dominante edificazione isolata su lotto a bassa densità";
- in parte art. 125-126-127-128 – Servizi Privati di interesse Collettivo e Generale non convenzionati – categoria A.

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 nella misura massima del 10% della misura lineare dello stesso, ferma restando la capacità insediativa del piano, al fine di ricomprendere interamente il mappale n. 723 di proprietà dei richiedenti che per una parte, quantificata in mq 198 dal progettista nella relazione illustrativa (Tav. T10), ricade nel PI in area a "Servizi Privati di interesse Collettivo e Generale non convenzionati – categoria A".

Come riportato nella relazione e nella Tav. T03 :

- perimetro ambito tessuto da PI = 590 ml
- massima variazione ammessa = 59 ml (10% di 590 ml)
- perimetro ambito PUA di progetto = 599 ml < 649 ml (590,00 + 59,00)

Gli identificativi catastali dell'ambito oggetto della presente istanza sono pertanto i seguenti :

N°	Ditte intestate	Foglio	Mappale	Superficie Catastale mq
1	Marta Costruzioni srl	372	723	7.514
2	Marta Costruzioni srl	372	734	27
3	Marta Costruzioni srl	372	787	2.477
4	Ledri Elisabetta – Ledri Cristina – Perina Irma	372	1245 (ex 782)	2.641
5	Ledri Elisabetta – Ledri Cristina – Perina Irma	372	784	6
	Dissenzienti	Foglio	Mappale	Superficie Catastale mq
1	Notarangelo Lorenzo (1/6) – Notarangelo Giovanni (1/6) – Panato Rosaria (4/6)	372	746	11
2	Notarangelo Lorenzo (1/6) – Notarangelo Giovanni (1/6) – Panato Rosaria (4/6)	372	804	2
TOTALE AMBITO				12.678 mq

L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha una **ST** pari a **12.678 mq** e il PUA viene dimensionato sulla predetta superficie.

DESCRIZIONE E VALUTAZIONE DEL DISEGNO URBANO PROPOSTO

L'area, localizzata nel quartiere della Sacra Famiglia, è compresa tra Via Perseo a nord e Via Vigasio ad ovest, principale collegamento della città con i centri abitati posti più a sud di Castel'Azzano e di Vigasio. A est confina con la "Caserma militare Schiavo" e con alcuni immobili residenziali, a sud con un complesso produttivo-artigianale e con alcune residenze ricadenti in un'area destinata dal PI a "*Servizi Privati di Interesse Collettivo e Generale non Convenzionati*". A ovest di Via Vigasio si espande un'area agricola mentre a nord di Via Perseo si sviluppa il "centro" del quartiere della Sacra Famiglia con il complesso della parrocchia, la scuola d'infanzia, un impianto sportivo non agonistico, alcuni esercizi pubblici, un'estesa area a verde pubblico attrezzata, parcheggi pubblici e l'area residenziale urbanizzata in parte con un PdL degli anni '90.

L'assetto urbanistico proposto con il PUA, prevede di articolare l'insediamento in 10 UMI, così sviluppate:

- n. 9 UMI a destinazione residenziale - U1, di cui 8 servite da una nuova strada interna all'ambito ad unica corsia di marcia a senso unico e 1 (UMI 9) con accesso diretto dal parcheggio pubblico previsto in cessione a est dell'ambito; inoltre sono ammessi ingressi pedonali direttamente da Via Perseo alle UMI 1-2-3 e 4;
- n. 1 UMI (UMI 10) a destinazione commerciale U2/1 e residenziale U1, collegata alla strada interna e con accesso e uscita direttamente da Via Vigasio.

Nel piano è prevista la realizzazione di edifici residenziali mono-bifamiliari, a schiera, in linea e a blocco, con massimo n. 2 piani. Per il fabbricato della UMI 10 (vedi Tav. T07 e NTA), come richiesto dall'Ufficio in sede di Conferenza dei servizi, viene previsto l'allineamento obbligatorio parallelo a Via Vigasio arretrato rispetto il confine della UMI del solo spazio per il futuro marciapiede dell'edificio. I parcheggi pubblici sono dislocati ad est dell'ambito, lungo la strada interna intervallati da alberature e a sud-ovest della UMI 10.

Non viene prevista la realizzazione di aree a verde pubblico a favore di un'ampia area a parcheggio pubblico alberato (mq 2.291 > 976 mq richiesto). Tale scelta progettuale appare condivisibile visto che a nord, nel centro del quartiere della Sacra Famiglia, sono già presenti più aree di ampie dimensioni destinate a verde pubblico attrezzato.

Tutta l'area risulta incolta, non edificata e con la presenza di alcune essenze arboree sparse. Trattandosi di un'area sostanzialmente pianeggiante non si prevedono consistenti movimenti di terra, ma solo il raccordo tra la quota di Via Perseo e Via Vigasio e il terreno esistente a sud e a est (dislivello di circa 1 metro). Nelle

NTA all'art. 4 è specificato che a confine con proprietà di terzi esterne all'ambito non sono ammesse sopraelevazioni delle quote esistenti.

In data 10.07.2015 con P.G. 202755 è pervenuto parere favorevole del Consiglio della 5a Circoscrizione espresso nella seduta del 07.07.2015, con le seguenti indicazioni:

1. *"Si ritiene sia doveroso verificare la quantificazione degli standard con le esatte somme.*
2. *Si chiede di valutare che l'accesso all'attività commerciale da via Vigasio sia solo in ingresso con una corsia d'invito in direzione sud.*
3. *Si richiede inoltre che gli oneri derivanti dal PUA siano utilizzati per opere di pubblica utilità del quartiere, come per esempio il rifacimento di Piazza Sacra Famiglia".*

che l'Ufficio ha valutato nel seguente modo:

- in relazione al punto 1, si rileva che il PUA prevede la monetizzazione sostitutiva di parte delle aree dovute a standard. L'importo da corrispondere a compensazione delle aree per opere di urbanizzazione e delle opere di verde, secondo i valori stabiliti dalla D.G.C. n.334/2012, è pari € 103.658,00;
- in relazione al punto 2, si rileva che la soluzione progettuale proposta dal piano circa l'ingresso e l'uscita su Via Vigasio, in sede di Conferenza dei servizi è stata valutata favorevolmente dal competente Ufficio Mobilità e Traffico in considerazione della ridotta SUL commerciale prevista per la UMI 10. Considerato che è prevista anche un'uscita sulla strada di lottizzazione, in sede di Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, tale soluzione sarà comunque nuovamente valutata dal competente Ufficio modificando eventualmente la segnaletica;
- in relazione al punto 3, si rileva che l'indicazione non attiene al progetto di PUA ma alla programmazione delle opere pubbliche. L'utilizzo delle somme derivanti dal PUA sarà deciso con successivo atto dell'Amministrazione.

Si evidenzia che nel Prontuario per la mitigazione ambientale Tav.T12 non risulta essere stato definito il disegno del *"manufatto univoco"* precedentemente previsto per le recinzioni di tutte le UMI e pertanto, tale previsione è stata eliminata. Le recinzioni alle UMI andranno realizzate secondo quanto previsto dal Regolamento Edilizio vigente.

L'area oggetto di trasformazione è interessata dal passaggio di un elettrodotto 220KV di proprietà di Terna S.p.A.. La fascia di rispetto indicata sugli elaborati depositati in prima istanza era pari a 17 ml., come indicato nella relazione dell'elettromagnetismo allegata.

A seguito delle risultanze della Conferenza dei Servizi del 27.05.2015, l'Ufficio aveva richiesto con nota del 29.05.2015 P.G. 157678 di inserire nelle NTA del piano quanto segue: *"In sede di istanza di permesso di costruire dovrà essere prodotto un approfondimento sulle fasce di rispetto generate dall'elettrodotto con il deposito di un elaborato grafico che indichi la fascia di rispetto della linea elettrica Edison 220 KV, contenente l'indicazione della stessa sia tramite rappresentazione planimetrica (D.P.A.) sia tramite sezioni trasversali in corrispondenza degli edifici previsti nel PUA, indicando le eventuali aree/volumi di intersezione con la fascia di rispetto stessa. Tali fasce dovranno essere calcolate a cura del gestore della linea elettrica (Edison) secondo la metodologia di cui al Decreto 29 maggio 2008. Il calcolo dell'area nei casi complessi, come quello del cambio di direzione di una linea imperturbata, deve essere effettuato secondo il metodo previsto al par. 5.1.4.2. del Decreto 29 maggio 2008, che consente di determinare l'incremento dell'estensione della fascia di rispetto che si verifica all'interno dell'angolo tra le due campate (massimo incremento sul piano verticale passante per la bisettrice dell'angolo tra le due campate). Nel caso la suddetta verifica comportasse una diversa fascia rispetto a quella indicata nelle tavole di PUA, l'Amministrazione Comunale potrà negare il rilascio del Permesso di Costruire degli edifici interessati dalla nuova fascia determinata".* Nella medesima nota si invita comunque la ditta richiedente ad effettuare tale verifica prima dell'approvazione del PUA.

In data 11.12.2015 con P.G. 362430 è stata depositata "Relazione Elettromagnetismo" Tav.T16 nella quale vengono riportate le note di Terna Trispane/P2015 D2721 del 13.06.2015 con indicata la Distanza di Prima approssimazione (D.P.A.) e Trispane/P20150005058 del 09.10.2015 con la quale sono state trasmesse le curve isocampo di 3 micro Tesla. Sugli elaborati planimetrici è stata eliminata l'indicazione della fascia di rispetto, ma viene comunque fatto riferimento a quanto indicato sulla relazione elettromagnetismo depositata.

Appare comunque necessario che prima del rilascio dei Permessi di costruire degli edifici, tali fasce siano ulteriormente approfondite e verificate, anche in riferimento al cambio di direzione della linea elettrica.

VERIFICA DATI DIMENSIONALI

L'ambito del PUA ha una superficie catastale pari a 12.678 mq.

Al fine del calcolo della capacità insediativa teorica, il PUA non conteggia una superficie pari a 200 mq costituita dal mappale n. 804 (pari a 2 mq) di proprietà di terzi non firmatari, in quanto assoggettato a "vincolo non aedificandi – altius non tollendi" e la porzione del mappale n. 723 ricadente nel PI in area a "Servizi Privati di interesse Collettivo e Generale non convenzionati" quantificata dal progettista in mq 198 (vedi Tav.T10). Pertanto, la superficie utilizzata ai fini della determinazione della SUL ammessa è pari a **12.478 mq** (12.678 mq - 2 mq - 198 mq).

La **SUL** ammessa pari a **6.239 mq** (12.478 mq x UF 0,5 mq/mq = 6.239 mq, UT = UF di TCc3 - art. 101 comma 8 e art. 105 NTO del PI) con destinazione d'uso U1 e U2/1 (uso regolato), nel progetto di PUA è così suddivisa:

LOTTE U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria catastale)	SUL (Superficie Utile Lorda)	USO: U1 – U2/1	% di SUL per USI REGOLATI (U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/6)
1	1.096 mq	875 mq	U1 - abitativo	7,93 % (148,42 mq)
2	717 mq	532 mq	U1 - abitativo	5,19 % (97,10 mq)
3	615 mq	370 mq	U1 - abitativo	4,45 % (83,28 mq)
4	508 mq	240 mq	U1 - abitativo	3,68 % (68,79 mq)
5	673 mq	417 mq	U1 - abitativo	4,87 % (91,14 mq)
6	683 mq	358 mq	U1 - abitativo	4,94 % (92,49 mq)
7	681 mq	358 mq	U1 - abitativo	4,93 % (92,22 mq)
8	679 mq	358 mq	U1 - abitativo	4,91 % (91,95 mq)
9	1.671 mq	1.099 mq	U1 - abitativo	12,09 % (226,29 mq)
10	1.710 mq	880 mq	U2/1 – commerciale (uso regolato – art. 105 NTO PI)	47,02 % (880 mq)
		752 mq	U1 - abitativo	
TOTALE 9.033 mq		TOTALE 6.239 mq (di cui U1 = 5.359 mq + U2/1 = 880 mq)		TOTALE 1.871,7 mq 30 % (6.239 mq)

Le NTA del piano prevedono la possibilità dell'utilizzo degli usi regolati ammessi dall'art. 105 delle NTO del PI per il tessuto TCc3 (U2/1, U3/1, U3/2, U3/3.1, U3/4, U3/6 = max 30% della SUL). Nella tabella all'art. 4.3 delle NTA, oltre la SUL prevista nella UMI 10 di uso commerciale U2/1, viene chiaramente specificata la ripartizione della restante quota di usi regolati ammissibile per ogni UMI. Qualora realizzati, la relativa verifica delle aree a servizi dovute andrà effettuata in sede edilizia.

Le NTA prevedono inoltre il possibile trasferimento :

- della SUL assegnata tra le UMI nella misura massima del 25% fermo restando gli altri parametri previsti,
 - della Superficie Coperta SC tra le UMI nel rispetto della totale ammessa (max 40% SF),
- previa stipula di atto pubblico registrato e trascritto di asservimento di un lotto sull'altro.

Le aree pubbliche previste sono :

STRADE (compresi marciapiedi ed eventuale arredo urbano)	1.354 mq
AREE PARCHEGGIO previsto in cessione (compreso eventuale arredo urbano)	2.291 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	----- mq
TOTALE	3.645 mq

SF (mq 9.033) + Superficie per aree pubbliche in cessione (mq 3.645) = superficie catastale AMBITO PUA (12.678 mq).

VERIFICA STANDARD URBANISTICO

Il PUA non propone la "ricollocazione" della superficie ricompresa in ambito destinata nel PI a "Servizi Privati di interesse Collettivo e Generale non convenzionati", quantificata dal progettista in 198 mq. Pertanto, tale area va a sommarsi alle aree a servizi dovute.

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

- U1 Abitativo : SUL mq 5.359 / 66,7 mq/ab = 81 abitanti teorici * 30 mq/ab = 2.430 mq
- U2/1 Commerciale : SUL 880 mq * 100 mq / 100 mq di SUL = 880 mq

Standard minimo richiesto (U1 + U2/1) = 3.310 mq
 - area a "Servizi privati di interesse collettivo e generale non convenzionati" = 198 mq

Standard complessivo minimo richiesto = 3.508 mq

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici P2 richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è la seguente:

- U1 Abitativo CuB : SUL mq 5.359 * 1mq/10mq di SUL = 536 mq
- U2/1 Commerciale CuB : SUL mq 880 mq * 5 mq/10 mq di SUL = 440 mq

Dotazione minima di P2 richiesta (U1 + U2/1) è pari a = 976 mq

Il PUA prevede :

AREE PARCHEGGIO - P2 (compreso eventuale arredo urbano)	2.291 mq
VERDE PUBBLICO ATTREZZATO	----- mq
TOTALE	2.291 mq < 3.508 mq

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a mq 2.291:

- non risultano assolvere lo standard complessivo minimo richiesto (2.291mq < 3.508 mq);
- risultano assolvere la dotazione di aree per parcheggio pubblico P2 (2.291 mq > 976 mq).

La ditta attuatrice propone pertanto la monetizzazione delle mancanti aree a servizi fino alla concorrenza dello standard minimo dovuto e delle opere del verde minimo dovuto pari a 243 mq (3 mq * 81 ab).

La D.G.C. n. 334 del 12/09/2012 stabilisce i valori di riferimento per la monetizzazione sostitutiva delle aree per opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 24 comma 3 lettera a) delle NTO del PI. Pertanto, l'importo da corrispondere a compensazione delle aree e delle opere di urbanizzazione non realizzate viene così calcolato:

	QUANTITA' STANDARD	VALORE DELL'AREA AL MQ (Zona territoriale ai sensi dell'art.157 delle NTO del PI - Zona 8 Ca' di David)	TOTALE
AREA a Servizi	1.019 mq	70,00 €/mq	71.330,00 €
AREA a "Servizi privati di interesse collettivo e generale non convenzionati"	198 mq	70,00 €/mq	13.860,00 €

	QUANTITA' STANDARD	VALORE DELLE OPERE AL MQ	TOTALE
OPERE A VERDE	243 mq	76,00 €/mq	18.468,00 €

In sede di sottoscrizione della convenzione andranno versati:

- importo dovuto per la mancata cessione delle aree pari a 85.190,00 €.
- importo dovuto per la mancata realizzazione del verde pari a 18.468,00 €.

per un **importo complessivo pari a 103.658,00 €.**

In merito al versamento dell'importo dovuto, l'art.8 dello schema di convenzione riporta la dicitura "eventuale rateizzazione dei versamenti con polizza fidejussoria", non definendo tuttavia la modalità di tale rateizzazione. Pertanto, si considera che l'importo da corrispondere venga interamente versato in sede di stipula della convenzione. Conseguentemente andrà stralciato all'art. 8 la seguente dicitura: "(eventuale rateizzazione dei versamenti con polizza fidejussoria)".

L'importo pari a 18.468,00 € viene riconosciuto a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ai sensi dell'art. 24 comma 4 delle NTO del PI (art. 9 dello schema di convenzione).

In riferimento al parcheggio adiacente alla UMI 10, inizialmente "privato a vincolo uso pubblico", nella soluzione progettuale finale viene previsto in cessione gratuita al Comune. Gli elaborati e lo schema di convenzione sono stati aggiornati in tal senso.

VERIFICA DEI PARAMETRI ECOLOGICO - AMBIENTALI

L'art. 105 delle NTO del PI per il tessuto TCc3 richiede :

- indice di permeabilità - IP minimo (SP / SF) pari al 50% SF (9.033 mq * 50% = 4.517 mq) ;
- rapporto di copertura - RC massimo (SC / SF) pari al 40% SF (9.033 mq * 40% = 3.614 mq) ;

Il PUA prevede :

- superficie coperta **SC max** (distribuita tra le varie UMI secondo la tabella a pag. 13 e 14 delle NTA) pari a 3.596 mq < 3.614 mq (RC massimo 40% SF); pertanto, RC verificato su SF totale;
- superficie permeabile fondiaria **SpF minima** (distribuita tra le varie UMI secondo la tabella a pag. 15 delle NTA) pari a 4.550 mq > 4.517 mq (IP minimo 50% SF); pertanto, IP verificato su SF totale;

Si evidenzia che:

- seppur la UMI 10 non soddisfa singolarmente il RC massimo previsto, pari al 40%, il parametro è in ogni caso soddisfatto sulla SF complessiva;
- seppur le UMI 1 - 3 e 9 non soddisfano singolarmente la Spf dovuta, pari al 50%, il parametro è in ogni caso soddisfatto sulla SF complessiva.

Al fine di garantire l'invarianza idraulica dell'area oggetto di trasformazione, lo Studio di compatibilità idraulica (Tav.T19) prevede per le aree pubbliche previste in cessione la realizzazione di due sistemi di smaltimento di complessivi n. 8 pozzi disperdenti con caratteristiche descritte nella medesima relazione.

La **Da** e la **Dar** richiesta dall'art. 105 delle NTO del PI per il tessuto TCc3 (3 alberi/100 mq e 3 arbusti/100 mq) è pari a Da = n. 380 e Dar = n. 380.

Il PUA prevede :

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREE PUBBLICHE	45	78
AREE PRIVATE	335	302
TOTALE	380	380

Nelle NTA viene prescritta la messa a dimora di una siepe continua di "*Ligustrum Japonicum Texanum*" all'interno delle aree private lungo il fronte stradale di Via Perseo e al confine sud con lo stabilimento Tonon.

Si sottolinea che il primo paragrafo dell'art. 4 del Prontuario per la mitigazione ambientale (Tav.T12) è un refuso non pertinente al PUA in oggetto.

CONSIDERAZIONI LEGATE ALLE RETI DI SOTTOSERVIZI E ALLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Lungo Via Vigasio e Via Perseo sono presenti le dorsali di connessione delle reti principali quali forza motrice, gas metano, acqua, fognatura e telecomunicazioni.

Le Tav. T09a, T09b, T09c, T09d e T09e individuano le reti dei sottoservizi necessarie e gli interventi previsti in progetto sono:

Tav. T09a - smaltimento acque meteoriche e reflue – acquedotto:

- rete smaltimento acque meteoriche: nuova rete lungo la strada interna all'ambito e ai due parcheggi, con raccolta tramite caditoie e convogliamento all'interno dei due parcheggi in due impianti di trattamento in continuo di sedimentazione e disoleazione, al fine di trattare e depurare le acque prima del loro smaltimento. Tale sistema è stato previsto in alternativa alle precedenti vasche di prima pioggia, come richiesto dalla Direzione Ambiente in sede di conferenza dei servizi;

- rete acquedotto: nuovo tratto di rete lungo la strada interna all'ambito e al parcheggio ovest con allacciamento ai lotti con raccordo alla rete esistente su Via Perseo e Via Vigasio;

- **rete acque reflue:** nuovo tratto di rete lungo la strada interna all'ambito e al parcheggio ovest con tubazioni di raccordo ai singoli lotti e allacciamento ad un nuovo pozzetto su Via Vigasio;

In merito alla Tav.T09a vistata da Acque Veronesi, in data 23.11.2015 con P.G. 342091 viene depositato anche il Parere Favorevole dell'Ente gestore del 20.11.2015 prot. 17343, superando in tal modo il parere sospensivo espresso in sede di Conferenza dei servizi tenutasi il 27.05.2015.

Tav. T09b – rete gas metano:

- nuova condotta lungo la strada interna all'ambito con allacciamento ai lotti con raccordo alla rete esistente su Via Perseo;

Tav. T09c – rete illuminazione pubblica:

- nuova rete con 15 pali di illuminazione lungo la strada interna all'ambito e nei parcheggi pubblici, allacciamento alla rete esistente su Via Perseo e realizzazione piccolo intervento extra-ambito di potenziamento della linea interrata, che sarà realizzato a cura di AGSM e a carico del lottizzante, coma da parere AGSM del 27.05.2015 P.G. 153981);

Tav. T09d – rete telecomunicazioni:

- nuova rete lungo la strada interna all'ambito con allaccio per singole utenze dal pozzetto esistenti su Via Perseo;

Tav. T09e – rete forza motrice:

- nuova canalizzazione lungo la strada interna all'ambito e allacciamento ai lotti con collegamento alla rete esistente su Via Perseo.

Il progetto delle opere di urbanizzazione è stato integrato (T08-T09aT11-T13-T14) con quanto richiesto dalla Direzione Strade e Giardini Arredo Urbano in sede di Conferenza dei servizi, prevedendo inoltre lo schema dell'impianto di irrigazione.

Le NTA del piano risultano integrate con le prescrizioni del parere di AGSM del 27.05.2015 P.G. 153981 consegnato in sede di conferenza dei servizi del 27/05/2015.

Il quadro economico dei lavori per le opere di urbanizzazione (Tav. T14) risulta con importo di € 577.475,00. L'importo riconosciuto a scomputo nello schema di convenzione è pari complessivamente a € **595.943,00** (€ 577.475,00 + € 18.468,00 quota monetizzazione opere standard) > € 391.919,80 importo massimo scomputabile = 344.047,80 € (UF= 0,5 mq/mq - 64,20 €/mq * 5.359 mq U1) + 47.872,00 € (UF= 0,5 mq/mq - 54,40 €/mq * 880 mq U2/1).

PAGAMENTO DEL CONTRIBUTO DI SOSTENIBILITA' – ARTT. 101 e 157 NTO PI

Per l'ambito in oggetto il PI prevede un indice fondiario superiore a quello ammesso dal precedente PRG (Zona 19 - Verde pubblico o sportivo futura); pertanto, ai sensi dell'art. 101, commi 3 e 4 delle NTO del PI, l'art. 22 dello schema di convenzione contiene l'impegno al versamento del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 157 delle NTO del PI *"in relazione all'entità differenziale della realizzazione massima consentita dal PI rispetto a quella ammissibile in base alle previsioni del previgente PRG"*.

Si rileva che con deliberazione n. 155 del 17 aprile 2012 la giunta Comunale ha approvato lo schema tipo di accordo di pianificazione ex art. 11 della legge 241/90 relativo all'attuazione delle previsioni regolative del PI. Nel suddetto schema si da atto di quanto segue:

- *"la copertura normativa alla previsione dello strumento consensuale per il perseguimento di finalità perequative (e ciò vale sia per la cessione che per il contributo di sostenibilità) vada individuata, nel combinato disposto degli artt. 1, comma 1 bis, e 11 della legge n. 241 del 1990, avendo il legislatore optato per una piena e assoluta fungibilità dello strumento consensuale rispetto a quello autoritativo, sul presupposto della maggiore idoneità del primo al perseguimento degli obiettivi di pubblico interesse. Essendo venuta meno la previgente riserva alla legge dei casi in cui alle amministrazioni è consentito ricorrere ad accordi in sostituzione di provvedimenti autoritativi, tale possibilità deve ritenersi sempre e comunque sussistente (salvi i casi di espresso divieto normativo);*
- *... l'Amministrazione altro non ha fatto che, con le previsioni dell'art. 101 delle NTO del PI, predeterminare le condizioni alle quali potranno attivarsi i meccanismi convenzionali, solo se e quando i proprietari interessati ritengano di voler avvalersi degli incentivi cui sono collegati (e, cioè, di voler fruire della volumetria aggiuntiva assegnata ai loro suoli dal PI rispetto al previgente PRG);*
- *proprio la natura facoltativa dell'istituto perequativo previsto dall'art. 101-154, nel senso che la loro applicazione è rimessa a una libera scelta degli interessati, a escludere che negli stessi possa ravvisarsi*

una forzosa ablazione della proprietà nonché, nel caso del contributo di sostenibilità, che si tratti di prestazione patrimoniale imposta in violazione della riserva di legge ex art. 23 Cost.;

- *che siffatta predeterminazione è coerente con l'interesse pubblico al cui perseguimento, giusta il citato art. 11 della legge n. 241 del 1990, gli accordi in questione sono finalizzati: a tale interesse invero, proprio in quanto ricomprende gli obbiettivi perequativi più volte richiamati dalla legislazione urbanistica regionale e dal PI, è intrinsecamente connessa l'esigenza di garantire la par condicio fra i privati proprietari di suoli soggetti a eguale disciplina urbanistica, esigenza che all'evidenza sarebbe frustrata qualora fosse rimesso integralmente al momento della contrattazione privata – quasi che questa fosse espressione di mera autonomia privata, e non coinvolgesse invece interessi di rilevanza pubblicistica – la definizione dei termini e delle modalità della "contropartita" che ciascun privato dovrà assicurare all'Amministrazione in cambio della volumetria edificabile aggiuntiva riconosciutagli dal Piano..."*

La ditta proponente il PUA intende avvalersi della previsione incrementativa delle previgenti previsioni edificatorie del PRG e conseguentemente di aderire pattizamente all'opportunità offerta dal PI ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90 e succ. modificazioni.

All'art. 22 dello schema di convenzione viene riportata una tabella con indicato per ogni UMI l'importo massimo del contributo di sostenibilità da versare in ragione della SUL di ciascuna UMI, complessivamente pari a **€ 436.730,00** così determinato (6.239 mq x 70,00 €/mq – Zona 8 Ca' di David).

La ditta propone che il contributo sia versato dal titolare del Permesso di Costruire delle singole UMI, in ragione della SUL autorizzata dal singolo intervento edilizio, all'atto del rilascio del titolo abilitativo o, previo le opportune garanzie, rateizzato contestualmente e con le medesime modalità del contributo di costruzione (quattro rate semestrali). Tale proposta è stata in prima analisi favorevolmente accolta in sede di Conferenza dei servizi tenutasi il 27/05/2015, tenendo conto che trattasi di un ambito di trasformazione non derivante da accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. 11/04 ma bensì di un tessuto perimetrato (art.105 Titolo 2 "Disposizioni per il sistema insediativo" - città esistente - Disciplina regolativa) e che tale modalità risulta essere già prassi consolidata utilizzata per gli interventi diretti.

A seguito di approfondimenti effettuati, pur ritenendo che il rapporto di sinallagmaticità, in cui le parti si impegnano le une verso le altre, tra il Comune e la ditta stipulante la convenzione urbanistica si ponga con la sottoscrizione della convenzione urbanistica, l'obbligo di corrispondere le somme a titolo di contributo di sostenibilità ai sensi dell'art. 101 delle NTO del PI, conseguenti all'adesione pattizia all'opportunità offerta dal PI della previsione incrementativa delle previgenti previsioni edificatorie del PRG, dovrebbe trovare il suo ancoraggio nel momento di attuazione delle opere di urbanizzazione e non nella attuazione degli interventi edilizi, come proposto. Pertanto, si ritiene opportuno che il contributo di sostenibilità sia versato nel momento del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione in quanto momento di "avvio" della trasformazione urbanistica dell'area in oggetto.

Si sottolinea infine che la ditta attrice propone l'eventuale rateizzazione dell'importo dovuto per il contributo di sostenibilità in quattro rate semestrali. Si propone di accogliere la rateizzazione dell'importo dovuto in cinque rate annuali, in conformità alle modalità previste dallo schema tipo di accordo di pianificazione ex art. 11 della L.241/90 approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 155 del 17 aprile 2012 e dallo schema tipo di accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 approvato con deliberazione di Giunta comunale n. 156 del 06.04.2014.

CONCLUSIONI E PARERE

Vista la presenza in ambito di aree di proprietà di terzi non firmatari la proposta di PUA, previste nel piano in cessione gratuita al Comune, lo schema di convenzione è stato integrato con l'art. 23 riportante quanto indicato dalla Direzione Patrimonio Espropri in sede di Conferenza dei servizi (P.G. 148648 del 22.05.2015). Nel caso in cui non venga definita l'acquisizione diretta delle aree da parte dei proponenti, si dovrà procedere con la procedura espropriativa prevista dal T.U. Espropri.

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

Tutto ciò premesso e considerato, si esprime parere favorevole e di conformità alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti. Si ritiene pertanto, che il PUA denominato "VIA PERSEO", Tessuto Perimetrato TCc3 a bassa densità, sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R.n. 11/2004, così come composto dai seguenti elaborati con progetto preliminare delle opere di urbanizzazione:

1	T01	INQUADRAMENTO URBANISTICO – Estratti PI – vincoli gravanti sull'area – mappa CTR e ortofoto	24/04/2015 p.g. 120569
2	T02	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	24/04/2015 p.g. 120569
3	T03	PLANIMETRIA CATASTALE – Individuazione ambito di intervento	24/04/2015 p.g. 120569
4	T04	CARTOGRAFIA DELLO STATO DI FATTO – Planimetria e profili altimetrici	24/04/2015 p.g. 120569
5	T05	SOTTOSERVIZI ESISTENTI- smaltimento acque meteoriche e reflue – rete gas metano – acquedotto – illuminazione pubblica – telecomunicazioni – forza motrice	24/04/2015 p.g. 120569
6	T06	PLANIVOLUMETRICO – profili altimetrici	11/12/2015 p.g. 362430
7	T07	PLANIMETRIA DI PROGETTO – Individuazione delle aree da cedere e/o vincolare	23/11/2015 p.g. 342091
8	T08	SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE	23/11/2015 p.g. 342091
9	T09a	SOTTOSERVIZI PROGETTO – smaltimento acque meteoriche e reflue - acquedotto	23/11/2015 p.g. 342091
10	T09b	SOTTOSERVIZI PROGETTO – rete gas metano	24/04/2015 p.g. 120569
11	T09c	SOTTOSERVIZI PROGETTO – rete illuminazione pubblica	23/11/2015 p.g. 342091
12	T09d	SOTTOSERVIZI PROGETTO – rete telecomunicazioni	24/04/2015 p.g. 120569
13	T09e	SOTTOSERVIZI PROGETTO – rete forza motrice	23/11/2015 p.g. 342091
14	T10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	11/12/2015 p.g. 362430
15	T11	N.T.A.- Norme Tecniche di Attuazione	11/12/2015 p.g. 362430
16	T12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	23/11/2015 p.g. 342091
17	T13	SCHEMA DI CONVENZIONE	23/11/2015 p.g. 342091
18	T14	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	23/11/2015 p.g. 342091
19	T15	SCREENING VINCA	23/11/2015 p.g. 342091
20	T16	RELAZIONE ELETTROMAGNETISMO	11/12/2015 p.g. 362430
21	T17	RELAZIONE GEOLOGICA, GEOTECNICA	24/04/2015 p.g. 120569
22	T18	RELAZIONE IDROGEOLOGICA	24/04/2015 p.g. 120569
23	T19	STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	24/04/2015 p.g. 120569
24	T20	INDAGINE AMBIENTALE	24/04/2015 p.g. 120569
25	T21	PIANO PARTICELLARE D'ESPROPRIO	23/11/2015 p.g. 342091

con le seguenti prescrizioni da riportare nelle Norme Tecniche di Attuazione (Tav.T11 - NTA) e nello schema di convenzione (Tav. T13) per le motivazioni precedentemente espresse:

- Tav. 11 – NTA:

- alla 2ª nota della tabella a pag. 14 dopo le parole “E comunque esterna alla fascia di rispetto dell'elettrodotto indicata nella T16” inserire: “ da verificarsi ulteriormente, anche in riferimento al cambio di direzione della linea, prima del rilascio dei Permessi di costruire degli edifici. Nel caso la suddetta verifica comportasse una diversa fascia rispetto a quella indicata nella Tav.T16, l'Amministrazione Comunale potrà negare il rilascio del Permesso di Costruire degli edifici interessati dalla nuova fascia determinata”;

- Tav. T13 – schema di convenzione:

- stralciare all'art. 8: “(eventuale rateizzazione dei versamenti con polizza fidejussoria)”;
- sostituire l'art. 22 – Contributo di sostenibilità con il seguente:

“La Ditta Attuatrice intende avvalersi della previsione incrementativa delle previgenti previsioni edificatorie del PRG e conseguentemente di aderire pattiziamente all'opportunità offerta dal PI, ai sensi dell'art. 11 della legge 241/90 e succ. modificazioni. Pertanto, ai sensi dell'art. 101, commi 3 e 4 delle NTO del PI, la Ditta attuatrice si impegna a versare al Comune l'importo del contributo di sostenibilità previsto dall'art. 157 delle NTO del PI pari a € 436.730,00 (euro quattrocentotrentaseimilasettecentotrenta/00) così determinato (6.239 mq x 70,00 €/mq – Zona 8 Ca' di David).

Il 10% del contributo, pari a € 43.673,00 (euro quarantatremilaseicentotrentatremila/00) sarà versato dalla Ditta attuatrice al Comune di Verona prima del rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione. La Ditta Attuatrice si impegna a versare il 90% del rimanente



contributo, pari a € 393.057,00 (euro trecentonovantatremilaecinquantesette/00), in cinque rate annuali posticipate decorrenti dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, e precisamente:

- **prima rata pari a € 78.611,40 entro 1 anno dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;**
- **seconda rata pari a € 78.611,40 entro 2 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;**
- **terza rata pari a € 78.611,40 entro 3 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;**
- **quarta rata pari a € 78.611,40 entro 4 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;**
- **quinta rata pari a € 78.611,40 entro 5 anni dalla data di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;**

A garanzia del versamento del contributo di sostenibilità in sede di rilascio del Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, la Ditta attuatrice dovrà costituire a favore del Comune di Verona idonea garanzia fideiussoria per un ammontare di € 393.057,00 (euro trecentonovantatremilaecinquantesette/00) pari al 90% dell'importo complessivo del contributo sostenibilità.

La garanzia fideiussoria di cui al punto precedente sono ridotte con nota dirigenziale, proporzionalmente al pagamento delle rate su istanza dell'interessato. All'istanza va allegata la prova dell'avvenuto versamento. Il saldo delle rate residue dovrà, in ogni caso, essere versato anticipatamente rispetto alle scadenze sopra indicate contestualmente alla presentazione della prima richiesta di agibilità degli edifici.

Per quanto non previsto dal presente atto, si applica il "Regolamento Generale delle Entrate Comunali" ed il "Regolamento di Contabilità".

Verona, 12 gennaio 2016

Il tecnico istruttore

Arch. Barbara Ceschi

Il Responsabile del Procedimento

Arch. Sonia Braggio

Il Dirigente del Coordinamento Pianificazione

Arch. Mauro Gison

