

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 251

Seduta del giorno 08 Agosto 2013

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
GIACINO AVV. VITO
CORSI P. I. ENRICO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG. RA ANNA
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
LELLA SIG. ANTONIO
GIORLO SIG. MARCO

ASSENTI

CASALI AVV. STEFANO
BENETTI SIG. ALBERTO

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
GIACINO AVV. VITO

ASSISTE
CAINERI AVV. GIOVANNI
(VICE SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' PORTO S. PANCRAZIO, VIA LAZZARETTO, ATO 5, CIRCOSCRIZIONE 7^, DENOMINATO PUA "AREA RESIDUA 7" RICHIEDENTI: BAZZANI GIOVANNI E BAZZANI RITA. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. N. 11/04

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, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 91, del 23 dicembre 2011;
- in data 22.11.2012, PG n. 273898, la Ditta Bazzani Giovanni e Bazzani Rita ha presentato la richiesta di approvazione di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) dell'ambito di trasformazione ordinaria derivante precedenti previsioni urbanistiche di PRG e individuato alla Sezione 2 del Repertorio Normativo del P.I. come Area Residua n.7;
- ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. n. 11/04, così come modificato dall'art.11 della L.R. n. 13/2011, il PUA dovrà essere restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti, o adottato dalla giunta comunale entro il termine di settantacinque giorni dal ricevimento della proposta corredata dagli elaborati previsti dall'art. 19 comma 2 della LR 11/04;
- con nota 04/12/2012 PG n. 286309 l'ufficio ha avviato il procedimento ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/90, e contestualmente alla richiesta di integrazione dei documenti allegati all'istanza ha rilevato che le carenze documentali riscontrate costituiscono elemento di improcedibilità dell'iter di approvazione, invitando la Ditta a presentare gli elaborati rivisti e aggiornati come da richiesta;
- in data 21/12/2012 PG 304431 sono state prodotte le integrazioni richieste, pertanto il termine per la restituzione o l'adozione da parte della Giunta Comunale ricomincia a decorrere;
- in data 30 gennaio 2013 la Conferenza dei Servizi convocata, con nota 18 gennaio 2013, P.G. n. 20024, per l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti si è conclusa con esito favorevole condizionato alle modifiche/integrazioni espresse in tale sede;
- il Responsabile Amministrativo della 7^a Circoscrizione ha inviato nota in data 22/01/2013 PG 22653, comunicando che con deliberazione Consiliare n. 102 del 20/12/2012 il Consiglio della 7^a Circoscrizione è stato sciolto e non può esprimere parere in merito al PUA in esame;
- in data 19/02/2013 PG 57948 a seguito della Conferenza dei Servizi, sono state richieste integrazioni alla documentazione con contestuale sospensione del procedimento ai sensi del combinato disposto art.14 ter comma 8 e art.2 comma 7 della Legge 241/90;
- la ditta richiedente con nota del 08/03/2013 PG 75014, a seguito alla comunicazione delle risultanze delle Conferenza di servizi, provvedeva a depositare gli elaborati integrativi;
- in data 22/03/2013 PG 88019 veniva comunicata alla Ditta l'interruzione del procedimento ai sensi dell'art.3 comma 3 del D.P.R. 300/92 ritenendo gli elaborati forniti in data 08.03.2013 a fronte delle integrazioni richieste in data 19.02.2013 incompleti e tali da presentare motivi ostativi al proseguimento dell'iter di approvazione del PUA;
- in data 01/07/2013 PG n. 179267 la Ditta presentava la documentazione rielaborata secondo le indicazioni contenute nella comunicazione del 22.03.2013;
- con nota 03/07/2013 PG n. 182795 l'ufficio ha riavviato il procedimento ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/90;
- in data 18 luglio 2013 la Conferenza dei Servizi convocata, con nota 9 luglio 2013, P.G. n. 186931, per l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti si è conclusa con esito favorevole condizionato alle modifiche/integrazioni espresse in tale sede. Il Presidente della 7^a Circoscrizione, presente alla Conferenza, ha precisato che il

Consiglio di Circoscrizione si esprimerà nel più breve tempo possibile relativamente al PUA in oggetto e alle relative opere di urbanizzazione;

- in data 25/07/2013 PG 204289 a seguito della Conferenza dei Servizi, sono state richieste integrazioni alla documentazione con contestuale sospensione del procedimento ai sensi del combinato disposto art.14 ter comma 8 e art.2 comma 7 della Legge 241/90;
- la ditta richiedente con nota del 29/07/2013 PG 206573, a seguito alla comunicazione delle risultanze delle Conferenze di Servizi, ha provveduto a concludere l'invio delle integrazioni come sopra richieste, pertanto il termine di scadenza dei settantacinque giorni per la restituzione o l'adozione della Giunta è previsto per il 17 settembre 2013;

Come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio - allegato sub A - predisposto dal competente Coordinamento Pianificazione Territoriale e prendendo atto delle risultanze della Conferenze dei Servizi, il P.U.A. "Area Residua 7" risulta compatibile con il Piano degli Interventi;

Visti:

- gli elaborati relativi al PUA compatibili con il Piano degli Interventi;
- i pareri favorevoli e sfavorevoli condizionati espressi dagli enti in occasione della conferenza del servizio in data 18 luglio 2013;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato;
- 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 s.i.m.;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/1978 e s.i.m.;
- il vigente Statuto Comunale;

Considerato che nel successivo provvedimento di approvazione del PUA, il Comune eserciterà il diritto di opzione tra:

- la monetizzazione sostitutiva, nel qual caso si procederà contestualmente all'accertamento di entrata;
- la facoltà di affidare ai privati l'esecuzione delle opere sostitutive della monetizzazione, da realizzare comunque nel rispetto del DLgs. 163/06 e s.m.i.; in tal caso in applicazione del punto 160 punto 3 dei principi contabili degli Enti Locali approvati dall'osservatorio il 12 marzo 2008, le opere acquisite a scomputo dovranno essere rilevate nell'attivo patrimoniale per un valore pari agli oneri non versati, iscrivendo contestualmente nel passivo "conferimenti" un uguale importo. A tal fine l'atto di approvazione del collaudo o del certificato di regolare esecuzione delle opere verrà trasmesso all'Unità Organizzativa competente per gli adempimenti conseguenti;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa né minori entrate;

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 02/08/2013 il Dirigente Responsabile del Coordinamento Pianificazione Territoriale proponente il provvedimento, ha 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

- che in data 06/08/2013 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 decreto legislativo n. 267 del 18.08.2000, si attesta la regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto".

**IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO**

f.to dott. Marco Borghesi

Tutto ciò premesso;

Udito il relatore, Assessore all'Urbanistica;

A voti unanimi;

DELIBERA

1. la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
2. di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 20 della Legge Regionale n. 11/04, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento All. sub A, il piano urbanistico attuativo denominato PUA "Area Residua 7", relativo ad un ambito di trasformazione ordinaria disciplinato nel Rep. Normativo Sez. 2, Area Residua n. 7 così come costituito dai seguenti elaborati:

	Tav.	DATA	DESCRIZIONE
B/1	01	01.07.2013	Inquadramento cartografico
B/2	02	01.07.2013	Rilievo stato attuale – sezioni
B/3	03	01.07.2013	Planimetria generale
B/3.1	03 bis	01.07.2013	Progetto planivolumetrico
B/4	04	01.07.2013	Progetto opere da cedere: Strade marciapiedi verde arredo
B/5	05	29.07.2013	Progetto opere da cedere: Verde e irrigazione
B/6	06	01.07.2013	Rete acque nere
B/7	07	01.07.2013	Rete acquedotto
B/8	08	01.07.2013	Rete acque meteoriche
B/9	09	21.12.2012	Rete dati
B/10	10	01.07.2013	Rete Telecom
B/11	11	01.07.2013	Rete energia elettrica
B/12	12	01.07.2013	Rete illuminazione pubblica
B/13	13	01.07.2013	Rete gas
B/14	R 1	29.07.2013	Relazione tecnica illustrativa – NTA Norme tecniche di attuazione
B/14.1	R 2	01.07.2013	Relazione fotografica
B/15	R 2.1	01.07.2013	Prontuario di mitigazione ambientale
B/16	R 3	01.07.2013	Relazione impiantistica
B/17	R 4	01.07.2013	Relazione illuminotecnica – rete

			illuminazione pubblica
B/18	R 5	01.07.2013	Relazione tecnica-dimensionale rete fognatura e acquedotto
B/19	R 6	01.07.2013	Relazione tecnica-dimensionale rete gas
B/20	R 7	01.07.2013	Relazione paesaggistica
B/21	R 8	01.07.2013	Valutazione d'incidenza ambientale
B/22	R 9	01.07.2013	Computo metrico
B/23	R 10	01.07.2013	Elenco prezzi unitari
B/24	R 11	21.12.2012	Analisi dei prezzi
B/25	R 11	01.07.2013	Quadro economico riassuntivo
B/26	R 13	21.12.2012	Canaletta d'irrigazione passante all'interno della AR7 - chiarimenti
B/27		21.12.2012	Analisi geologica geomorfologica ed idrogeologica
B/28		21.12.2012	Studio di compatibilità idraulica
B/29		29.07.2013	Schema di convenzione

3. di accogliere ai sensi dell'art.4, comma 1, lett. b), delle NTO del P.I. la richiesta di variazione del perimetro dell'ambito di intervento previsto dal P.I. nella misura massima del 10% della misura lineare, nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi;
4. di stabilire che gli elaborati non contengono precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3, del D.P.R. 380/2001, rispondenti ai criteri di cui al Regolamento Edilizio all'art. 15 e pertanto, il P.U.A. non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;
5. che, ai sensi del 3° comma dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004, il piano è depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e del deposito è data notizia mediante affissione di manifesti, nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni, mentre chiunque può presentare osservazioni.

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.



**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione
Territoriale

PUA N. 730_002 Sigla AF
Aree residue – Sezione 2 Rep. Norm.

Istanza del 22 novembre 2012 P.G. n. 273898
nuovi elaborati del 1 luglio 2013 PG 179267
integrazione elaborati del 29 luglio 2013 PG 206573

Verona, 30.07.2013

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
Allegato alla Delibera di adozione

ISTANZA PRESENTATA IN DATA 22 NOVEMBRE 2013 PG 273898
DENOMINAZIONE PUA "Piano Urbanistico Attuativo /P.d.L. "Area Residua 7"
TIPOLOGIA PUA: Area residua – Sezione 2 Rep. Norm. n. 7
LOCALITA': Porto San Pancrazio, via Lazzaretto - Verona
ATO:5
CIRCOSCRIZIONE:7^A
DITTA: Bazzani Giovanni e Bazzani Rita
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Dott.ssa Sonia Braggio
ISTRUTTORE: Arch. Anna Favilla

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (PER LA STAZIONE APPALTANTE):

PROGETTISTI : Arch. Simone Zecchetto
Via Bastia, 3
37063 Isola della Scala (Vr)
Ing. Ilario Rossi
Ing. Anna Rossi
Via N. Bixio, 9
37036 San Martino B.A. (Vr)
REFERENTE : Sig. Luca Perbellini
Via Cà Magre, 32
37063 Isola della Scala (Vr)

1. Iter di approvazione del PUA

Come premessa alla presente istruttoria si sintetizzano le fasi che hanno condotto alla rielaborazione del progetto del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Area Residua 7":

- in data 22.11.2012, PG n. 273898 è stata depositata presso gli Uffici del Coordinamento Pianificazione Territoriale istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Area Residua 7";
- in data 04.12.2012 PG n. 286309 è stata inviata ai proponenti "Comunicazione di avvio del Procedimento e contestuale comunicazione di improcedibilità" dell'iter di approvazione del PUA;
- in data 21.12.2012 il progettista provvedeva a depositare la documentazione integrativa richiesta.
- in data 30.01.2013 si è tenuta la Conferenza di servizi istruttoria interna;
- in data 19.02.2013 PG 57948 è stato comunicato ai proponenti l'esito della conferenza di servizi con contestuale richiesta di modifiche e integrazioni;
- in data 08.03.2013 PG 75014, a seguito alla comunicazione delle risultanze delle Conferenza di servizi, il progettista presentava gli elaborati integrativi;
- in data 22.03.2013 PG 88019 veniva comunicata al proponente l'interruzione del procedimento ai sensi dell'art.3 comma 3 del D.P.R. 300/92 ritenendo gli elaborati forniti in data 08.03.2013 a fronte delle



integrazioni richieste in data 19.02.2013 incompleti e tali da presentare motivi ostativi al proseguimento dell'iter di approvazione del PUA;

- in data 01.07.2013 PG n.179267 il progettista provvedeva a depositare copia cartacea della documentazione rielaborata secondo le indicazioni contenute nella comunicazione del 22.03.2013;
- a seguito di tale Istanza gli Uffici del Coordinamento Pianificazione Territoriale provvedevano a dare seguito ai lavori di istruttoria inviando ai proponenti nota PG n. 182795 del 03.07.2013 "Comunicazione di avvio del Procedimento", diretto alla approvazione del P.U.A. in oggetto;
- in data 18.07.2013 si è tenuta la Conferenza di servizi istruttoria interna sul progetto rielaborato;
- in data 25.07.2013 PG 204289 è stato comunicato ai proponenti l'esito della conferenza di servizi con contestuale richiesta di modifiche e integrazioni;
- in data 29.07.2013 PG 206573 il progettista provvedeva a depositare la documentazione adeguata alle risultanze della Conferenza di servizi.

2. Verifica dell'ambito del PUA

L'ambito oggetto di PUA è sito nel quartiere Porto San Pancrazio ed è costituito da un'area ineditata e incolta di forma trapezoidale, con andamento sostanzialmente pianeggiante. Il lotto si attesta lungo tutto il confine Sud su via Lazzaretto, è delimitato ad Est da una capezzagna di accesso ai fondi agricoli, a Nord dalla campagna che degrada verso l'Adige e ad Ovest da un nucleo edificato esistente.

Si tratta di un'area residua di PRG individuata nel P.I. Tavola 5 – Disciplina Operativa con sigla AR 7 e apposita campitura a tratteggio e disciplinata nel Rep. Normativo, Sez. 2, n. progr. 7.

Si evidenzia che viene proposta una variazione in aumento del perimetro dell'ambito di intervento ai sensi dell'art. 4 comma 1 lett. b) delle NTO del PI, tale modifica risulta entro il limite del 10% della misura lineare. Il perimetro originario dell'Area Residua 7, dichiarato di 281 ml, viene portato a 306 ml inferiore al massimo consentito con applicazione della flessibilità (309 ml).

La Superficie Territoriale da Repertorio normativo risulta di 3.970 mq, la ST di progetto conseguente all'ampliamento dell'ambito viene dichiarata di 5.312 mq.

L'accesso avviene da via Lazzaretto. Il contesto circostante è di tipo semi rurale a bassa densità edilizia con prevalenza di case isolate uni-bifamiliari a due piani ed è caratterizzato dalla vicina presenza del fiume Adige a Nord.

3. Verifica degli elaborati progettuali

Gli elaborati del PUA allegati all'istanza del 22.11.12 PG 273898, sono stati sostituiti e integrati da nuovi elaborati in data 21 dicembre 2012 PG 304431 e in data 8 marzo 2013.

In seguito all'interruzione del procedimento del 22.03.2013, il progetto è stato sostanzialmente rielaborato con la presentazione di nuovi elaborati in data 1 luglio 2013 PG 179267 e integrazioni in data 29 luglio 2013 PG 206573.

La documentazione definitiva del PUA risulta come di seguito elencata:

Tav.		DATA	DESCRIZIONE
B/1	01	01.07.2013	Inquadramento cartografico
B/2	02	01.07.2013	Rilievo stato attuale – sezioni
B/3	03	01.07.2013	Planimetria generale
B/3.1	03 bis	01.07.2013	Progetto planivolumetrico
B/4	04	01.07.2013	Progetto opere da cedere: Strade marciapiedi verde arredo
B/5	05	29.07.2013	Progetto opere da cedere: Verde e irrigazione
B/6	06	01.07.2013	Rete acque nere
B/7	07	01.07.2013	Rete acquedotto
B/8	08	01.07.2013	Rete acque meteoriche
B/9	09	21.12.2012	Rete dati
B/10	10	01.07.2013	Rete Telecom
B/11	11	01.07.2013	Rete energia elettrica



Comune di Verona

Coordinamento Pianificazione
Territoriale

B/12	12	01.07.2013	Rete illuminazione pubblica
B/13	13	01.07.2013	Rete gas
B/14	R 1	29.07.2013	Relazione tecnica illustrativa – NTA Norme tecniche di attuazione
B/14.1	R 2	01.07.2013	Relazione fotografica
B/15	R 2.1	01.07.2013	Prontuario di mitigazione ambientale
B/16	R 3	01.07.2013	Relazione impiantistica
B/17	R 4	01.07.2013	Relazione illuminotecnica – rete illuminazione pubblica
B/18	R 5	01.07.2013	Relazione tecnica-dimensionale rete fognatura e acquedotto
B/19	R 6	01.07.2013	Relazione tecnica-dimensionale rete gas
B/20	R 7	01.07.2013	Relazione paesaggistica
B/21	R 8	01.07.2013	Valutazione d'incidenza ambientale
B/22	R 9	01.07.2013	Computo metrico
B/23	R 10	01.07.2013	Elenco prezzi unitari
B/24	R 11	21.12.2012	Analisi dei prezzi
B/25	R 11	01.07.2013	Quadro economico riassuntivo
B/26	R 13	21.12.2012	Canaletta d'irrigazione passante all'interno della AR7 - chiarimenti
B/27		21.12.2012	Analisi geologica geomorfologica ed idrogeologica
B/28		21.12.2012	Studio di compatibilità idraulica
B/29		29.07.2013	Schema di convenzione

4. Verifica dell'assetto proprietario

I dati inerenti la proprietà catastale sono riportati all'interno della Tavola 01/Inquadramento cartografico in cui la tabella di seguito riportata evidenzia che l'ambito di intervento comprende le seguenti aree:

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	Part.IIa/sub	Superficie (mq)
1	Bazzani Giovanni e Bazzani Rita	227	83	520
2			444	360
3			446	332
4			448	48
5			450	573
6		306	74	3.429
			Totale	5.262

La ST di progetto conseguente all'ampliamento dell'ambito è di 5.312 mq e non corrisponde alla somma delle superfici catastali che è pari a 5.262 mq. Il progettista, su richiesta dell'Ufficio, ha depositato in data 29.07.2013 una nota in cui precisa che la differenza di superficie è dovuta alla presenza di una canaletta di irrigazione non censita catastalmente ma facente parte dell'ambito.

Tutte le aree costituenti l'ambito di piano sono riconducibili in proprietà alla ditta proponente, pertanto si omette la verifica dei parametri prescritti dall'art. 19 della L.R. 11/2004, in quanto non risultano presenti ditte non firmatarie.

5. Analisi urbanistica e lettura del PI

TAVOLA 1 - VINCOLI della PIANIFICAZIONE:

art. 27 Vincolo paesaggistico – corsi d'acqua

art. 27 Vincolo paesaggistico – art. 136 D.Lgs 42/2004.

L'intero ambito d'intervento è interessato dal vincolo paesaggistico di cui al P.C.R.V. del 16.10.1987 n. 578 (Zone N-E e S-E del C.S. e Lungadige Attiraglio).

art. 43 Unità E Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi: elevata

TAVOLA 2 - IL PAESAGGIO:

- Tutela del paesaggio

art. 57 - Tutela del paesaggio, pertinenze scoperte, contesti figurativi, cime, crinali e con visuali (vedute).

Elementi di qualità paesaggistica di natura storica

art. 91 Il sistema dei forti distaccati

art. 92 recupero del sistema dei forti distaccati

- Unità di paesaggio: Unità 1 - Ambito Planiziale del fiume Adige

La tutela e valorizzazione paesaggistica nei parchi e nelle aree destinate alla formazione dei parchi.

TAVOLA 3 - LA RETE ECOLOGICA

- Ambiti ed elementi di interesse naturalistico ed ambientale

art. 58 c.7 lett. d) - Rete delle aree verdi

TAVOLA 4 – DISCIPLINA REGOLATIVA

art. 136 Parco dell'Adige Sud

TAVOLA 5 - DISCIPLINA OPERATIVA

Area edificabile residua di PRG AR 7

REPERTORIO NORMATIVO - Sez. 2

Nr. progr. 7 Nr. rep. AR7

Localizzazione: ATO 5, Via Lazzaretto

6. Inquadramento territoriale e valutazioni sul disegno urbano proposto

L'elemento caratterizzante l'ambito in esame e l'intero contesto circostante è la presenza del fiume Adige e di ampie distese coltivate o interessate da vegetazione spontanea. L'ambiente perifluviale presenta infatti in questa ansa dell'Adige un limitato sviluppo edificatorio che si concentra in piccoli nuclei di case isolate su lotto o aziende agricole lungo via del Pestrino/via Lazzaretto. Si evidenziano le due emergenze storico architettoniche del Lazzaretto e del Forte S. Caterina.

Il progetto di PUA in esame delinea un'organizzazione dell'ambito di tipo edilizio piuttosto che urbanistico. Questa considerazione è dovuta al fatto che i lotti privati e la parte pubblica in cessione sono tenuti rigorosamente separati e le strade di distribuzione ai lotti sono mantenute in proprietà privata con la sola esclusione dei due accessi su via Lazzaretto.

L'area pubblica è costituita da una fascia adibita a parcheggio parallelamente a via Lazzaretto e separata da questa da un'aiuola di alberi ed arbusti; il parcheggio si compone di 8 stalli per la sosta in linea e relativi spazi di manovra, è di facile accesso a chi percorre via Lazzaretto e può essere fruito dai residenti dell'intorno, dai loro visitatori e in proiezione futura dagli utenti del Parco dell'Adige.

L'area di edificazione privata viene ripartita in 8 lotti, con una tipologia di edifici isolata o a schiera di due piani, con possibilità di realizzazione di sottotetti non praticabili.

L'ambito privato è servito dalle due strade private denominate ST1 e ST2. La ST1 ripercorre il segno rurale della canaletta di irrigazione esistente aprendosi in un cono visuale a Nord verso l'Adige e sarà dotata di sbarra elettronica; il tracciato della ST2 coincide la capezzagna esistente sul lato Est. Su entrambe le strade viene costituita una servitù di accesso carrabile e pedonale per i frontisti e per le società di gestione dei sottoservizi, nel caso della ST2 la servitù è estesa ai proprietari dei fondi agricoli e al Consorzio di Bonifica Veronese.

La realizzazione delle due strade private ST1 e ST2 è subordinata al rilascio di specifico Permesso di costruire, che deve essere richiesto al momento dell'istanza di Permesso di costruire del primo edificio che si attesta su tali strade.





**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione
Territoriale

7. Verifica dei dati dimensionali e del rispetto degli standard urbanistici

Confronto tra i parametri urbanistici stabiliti dal PI e i contenuti del progetto di PUA presentato:

		del PI	di progetto
ST	Superficie Territoriale	mq 3.970	mq 5.312*
SF	Superficie Fondiaria	mq	mq 4.756
SUL	Superficie Utile Lorda	mq 990	mq 990
CI	Capacità insediativa (SUL/66,7)	ab 15	ab 15
VS	Verde, Servizi Pubblici e d'interesse collettivo	mq	mq 556
Usi		U1 residenziale	U1 residenziale

* La Superficie Territoriale da Repertorio normativo risulta di 3.970 mq, la ST di progetto conseguente alla variazione in applicazione della flessibilità del perimetro di cui all'art.4 delle NTO del PI risulta di 5.312 mq

Premesso che la conversione dei mc in mq è fatta in base all'art. 184 delle NTO del PI, la dotazione minima di servizi richiesta dal PI è la seguente:

Dotazione minima di servizi (art. 20 N.T.O. del PI)			
SUL	Capacità Insediativa (SUL/66,7)	Destinazione Residenziale	Totale
990 mq	15 ab	30 mq/ab (di cui 3 mq/ab per verde attrezzato)	450 mq

Dotazione minima di parcheggi pubblici (art. 13, 14, 15 N.T.O. del PI)			
Uso del territorio	SUL	P2 - Pubblici	Totale
U1	990 mq	1/10 mq SUL	99 mq

La proposta progettuale prevede la realizzazione delle seguenti dotazioni:

Proposta di superfici a standard del PUA	In cessione o vincolo a titolo pubblico	Area monetizzata
P2 – Parcheggi Pubblici	366 mq > 99 mq	
Verde attrezzato	-	
Totale aree a standard	366 mq < 450 mq	84 mq

Strade e marciapiedi	190 mq	
Totale aree in cessione	556 mq	

Dalle precedenti tabelle si ricava che lo standard a parcheggio è soddisfatto e che la differenza tra la superficie minima a servizi dovuta per legge (450 mq) e la superficie a servizi ceduta con il progetto di PUA (366 mq) risulta pari a 84 mq di cui si propone la monetizzazione.

La monetizzazione per mancata cessione di aree a standard viene quantificata in € 6.720.

Tale importo è stato ricavato moltiplicando le superfici dovute per legge e non reperite nell'ambito del PUA in esame (84 mq) per il valore di monetizzazione di € 80,00/mq fissato per la zona di Porto S. Pancrazio, secondo quanto disposto nella D.G.C. n.334 del 12.09.2012.

La tabella seguente riassume i parametri urbanistici ed ecologico-ambientali previsti dal progetto di piano per l'area di edificazione privata:



Lotto	Superficie fondiaria	SUL	Superficie permeabile fondiaria	DA n. di alberi	DAr n. di arbusti
A1	384 mq	110 mq	274 mq	13	9
A2	374 mq	110 mq	264	12	9
A3	376 mq	110 mq	271	12	9
A4	330 mq	110 mq	225	11	9
B1	740 mq	140 mq	570	26	21
B2	718 mq	140 mq	548	25	20
B3	618 mq	135 mq	450,5	22	17
B4	635 mq	135 mq	467,5	23	17
ST1	369 mq		369 mq	14	-
ST2	212 mq		212 mq		
Totale	4.175 mq	990 mq	3.651 mq	159	111

Il proponente inserisce nelle NTA la possibilità di avvalersi della possibilità di trasferire SUL in una percentuale del 20% da un lotto ad un altro all'interno del piano, nel rispetto dei parametri urbanistici previsti nelle norme di attuazione per i singoli lotti. La cessione di potenzialità edificatoria comporterà sul lotto interessato l'apposizione di un vincolo regolato da successivo atto notarile registrato e trascritto.

Si evidenzia inoltre che per i lotti A4, B3 e B4 viene chiesta la deroga al rispetto della distanza di 5 m dal parcheggio pubblico e la possibilità di costruire anche sul confine. La distanza degli edifici insistenti su tali lotti dai confini non è esplicitata sulla tavola 03/Planimetria generale.

8. Verifica dei parametri ecologico-ambientali

In tabella si riportano i parametri ecologico ambientali stabiliti dal PI e i contenuti del progetto di PUA:

Ecologico				
	Repertorio Normativo		Progetto di PUA	
Spt	30%	1.594	70%	3.719 mq
Spf	30%		77%	3.651 mq
Da	3 alberi/100 mq su 5.312 mq	159	159 (0 alberi area pubblica, 159 area privata)	
Dar	3 arbusti/100 mq su 5.312 mq	159	159 (48 arbusti area pubblica, 111 area privata)	

Dai valori riportati si evince che il progetto rispetta i parametri ecologico ambientali fissati dalle norme del PI. Si rileva che lo studio di compatibilità idraulica utilizza dati di superficie permeabile, semipermeabile e impermeabile che non corrispondono interamente a quelli del progetto di PUA rielaborato. Il Consorzio di Bonifica Veronese si è espresso favorevolmente sul progetto di piano in data 12.07.2013 PG 11820, richiamando il proprio parere precedente in data 03.10.2012 PG 16765.

9. Considerazioni legate alla viabilità ed alle reti di servizi

Gli accessi all'ambito sono previsti nei due punti di innesto delle strade private di distribuzione ai lotti denominate ST1 e ST2, l'ingresso al parcheggio pubblico è previsto, in entrata, nella parte centrale dell'ambito e in uscita, a senso unico di marcia, alle due estremità Est ed Ovest del parcheggio. Tale soluzione non determina un significativo aggravio di traffico veicolare su via Lazzaretto, anche per la modesta entità dell'intervento oggetto di valutazione. Il progetto di PUA prospetta per ogni lotto privato un accesso dedicato dalle suddette ST1 e ST2, anche se ciò non viene chiaramente individuato sugli elaborati progettuali.

Per quanto riguarda i sottoservizi, l'ambito d'intervento è servito dalle reti di energia elettrica, gas metano, acquedotto e illuminazione pubblica localizzate in via Lazzaretto, le reti di nuova realizzazione sono posizionate nei due tratti di strada pubblica e nel parcheggio pubblico.

La rete aerea di energia elettrica di bassa tensione esistente all'interno dell'area in esame sarà interrata e deviata sulla strada pubblica.

La rete di gas metano esistente in zona attualmente risulta insufficiente e necessita di potenziamento da parte di AGSM, in attesa del potenziamento, la ditta intende avvalersi dell'energia elettrica come specificato all'art. 14 dello Schema di Convenzione.

La rete della fognatura pubblica attualmente non raggiunge l'area in esame, il progetto di PUA prevede lo smaltimento delle acque nere mediante realizzazione in ogni lotto privato di impianti tipo Imhoff e sub irrigazione. La ditta lottizzante si impegna all'art. 7 della Convenzione a realizzare il tratto di fognatura mancante dall'ambito del PUA fino all'intersezione con il prolungamento della condotta fognaria che sarà effettuato da parte di Acque Veronesi in via Lazzaretto, secondo il progetto esecutivo approvato con Determina del Direttore Generale n.257 del 28/03/2012, indipendentemente dai tempi di realizzazione del tratto previsto in esecuzione diretta da Acque Veronesi in quanto di sua competenza.

Il costo dell'opera sarà interamente a carico della Ditta lottizzante e non sarà possibile utilizzare l'importo dovuto per mancata cessione di aree a standard per eseguire opere di urbanizzazione primaria quali la fognatura. Il costo di realizzazione del nuovo tratto di fognatura sarà scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

10. Ruolo ecologico delle aree verdi

Partendo dalla collocazione geografica dell'area e dal presupposto che attualmente essa possiede un alto tasso di naturalità in quanto ineditata, incolta e ricca di vegetazione spontanea, è necessario nel progettare la sua trasformazione adottare soluzioni progettuali e tecnico costruttive di tutela e valorizzazione ambientale con particolare attenzione alla conservazione degli habitat. In questo senso sono da considerarsi azioni positive la piantumazione di alberi e arbusti lungo la strada privata di lottizzazione, che può costituire un naturale percorso per le specie del luogo da e verso l'Adige, e la conservazione di un'alta percentuale di suolo permeabile all'interno dell'ambito di intervento.

11. Costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e servizi

Nell'elaborato R11/Quadro economico riassuntivo, sono riportati i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA.

Descrizione	
Rete fognaria acque nere	€ 2.630,36
Rete fognaria acque nere - fuori ambito	€ 23.515,56
Rete fognaria acque meteoriche	€ 40.901,03
Rete Acquedotto	€ 7.938,90
Rete Telecomunicazione	€ 4.104,15
Rete Dati	€ 6.625,07
Rete Illuminazione pubblica	€ 7.283,91
Rete Gas	€ 2.226,28





**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione
Territoriale

Rete energia elettrica	€ 2.309,59
Segnaletica stradale	€ 1.201,22
Opere stradali	€ 18.935,05
Opere a verde e irrigazione	€ 5.884,34
Totale	€ 123.555,46
Opere da realizzarsi a cura dell'Ente Gestore a spese della ditta lottizzante	
Rete energia elettrica fuori ambito	€ 9.000,00
Rete gas fuori ambito	€ 20.000,00
Rete Illuminazione pubblica fuori ambito	€ 10.000,00
Totale	€ 39.000,00
Oneri per la sicurezza	€ 4.000,00
Totale opere funzionali al PUA	€ 166.555,46

Il quadro economico deve essere verificato con gli Enti gestori e con il Coordinamento Strade e Giardini.

12. Risultanze della Conferenza dei Servizi Istruttoria del 18 luglio 2013

Il progetto è stato esaminato in Conferenza dei Servizi istruttoria interna il giorno 18.07.2013, dove è stato acquisito il parere favorevole dei convenuti con prescrizioni.

Con lettera P.G. 204289 del 25.07.2013 sono state trasmesse alla Ditta le necessarie modifiche ed integrazioni da apportare agli elaborati del PUA come di seguito specificato:

- la dimensione esigua della aiuola verde che separa il parcheggio da via Lazzaretto non consente la piantumazione di alberi ma solo di arbusti, è pertanto necessario adeguare i parametri di DA e DAr previsti nell'area pubblica sostituendo gli alberi con gli arbusti, secondo quanto indicato dal Coordinamento Strade e da Amia.

- nelle NTA del PUA è necessario inserire:

Attuazione degli interventi in ambito privato

- che in alternativa alla sbarra elettronica può essere realizzato qualunque sistema di regolamentazione degli accessi all'ambito privato, purché sia di tipo trasparente per garantire la permeabilità visiva;
- che il Permesso di costruire delle strade private ST1 e ST2 deve essere richiesto al momento dell'istanza di Permesso di costruire del primo edificio che si attesta su tali strade;

Edificazione privata lotti

- che il rilascio del Permesso di Costruire degli edifici è subordinato alla deviazione della linea di energia elettrica sulla strada pubblica previo interrimento dell'elettrodotta attualmente passante all'interno dell'area;



**Comune
di Verona**

Coordinamento Pianificazione
Territoriale

- che la facoltà di avvalersi del trasferimento di SUL da un lotto ad un altro deve rispettare i parametri di Permeabilità fondiaria per singolo lotto e di n. di piani previsti dal P.I.;
- lo schema di convenzione è da aggiornare:
 - all'art.4) la superficie di aree a standard da monetizzare è 84 m.
 - all'art.6) togliere i refusi sulle opere extra ambito;
 - all'art.6) inserire che in sede di progetto definitivo delle Opere di urbanizzazione, fatta salva la dotazione di parcheggi, una parte dell'area a standard potrà essere organizzata in modo diverso al fine di ricavare il capolinea o una fermata dell'autobus.
 - all'art.7) inserire che la ditta lottizzante si impegna a realizzare il tratto di fognatura dall'ambito del PUA fino all'intersezione con il prolungamento della condotta fognaria previsto da parte di Acque Veronesi secondo il progetto esecutivo approvato con Determina del Direttore Generale n.257 del 28/03/2012, indipendentemente da quando Acque Veronesi realizzerà il tratto di sua competenza. Il costo dell'opera sarà interamente a carico della Ditta lottizzante e non sarà possibile utilizzare l'importo dovuto per mancata cessione di aree a standard per eseguire opere di urbanizzazione primaria quali la fognatura. Il costo di realizzazione del nuovo tratto di fognatura sarà scomputabile dagli oneri di urbanizzazione:

Conclusioni istruttorie

Il progetto di PUA presentato in data 1 luglio 2013 è stato rielaborato nei contenuti secondo le indicazioni trasmesse dall'Ufficio in data 22 marzo 2013, e contiene come punti salienti:

1. l'ampliamento dell'ambito di piano verso Nord su proprietà della stessa Ditta lottizzante;
2. l'estensione della superficie a parcheggio pubblico lungo tutta la fascia su via Lazzaretto;
3. l'impegno della Ditta a realizzare il prolungamento della rete fognaria in via Lazzaretto dal punto di arrivo del nuovo tratto di Acque Veronesi fino all'ambito di intervento.

In data 29 luglio 2013 la Ditta ha provveduto a depositare gli elaborati adeguati secondo le modifiche e integrazioni richieste dall'Ufficio in seguito alla Conferenza di servizi.

Si ricorda che il progetto non assolve la dotazione minima di superfici a standard, pertanto si rende necessario monetizzare le quantità non reperite in ambito per un importo pari a € 6.720, secondo quanto disposto nella D.G.C. n.334 del 12.09.2012.

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.

Tutto ciò premesso, si esprime parere favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti. Si ritiene pertanto che il PUA denominato "Area Residua 7" sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004

Il tecnico istruttore
arch. Anna Favilla

Il responsabile del procedimento
dott.ssa Sonia Braggio

Il dirigente del Coordinamento Pianificazione Territoriale
arch. Mauro Grison



IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
CAINERI AVV. GIOVANNI

g. caineri

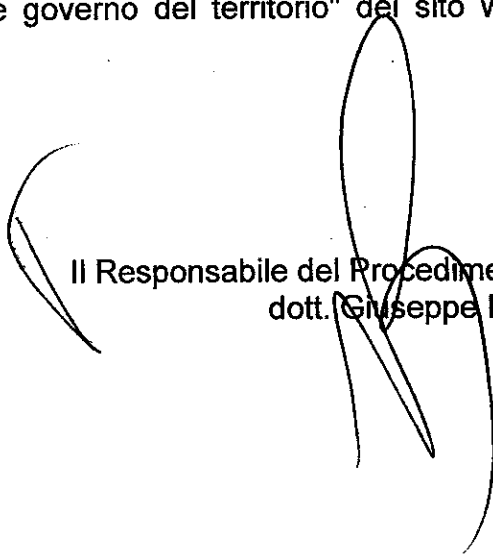
I documenti allegati, citati nella presente deliberazione, sono depositati presso la segreteria di giunta per cinque anni successivi alla data di adozione della delibera, in quanto eccessivamente voluminosi.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
CAINERI AVV. GIOVANNI

g. caineri

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 gg. da oggi 20 AGO. 2013 al n. 6038

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 05/08/2013.



Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta