



**Comune
di Verona**

Progettazione Urbanistica Attuativa

PUA N. 719_494

Accordo di Pianificazione

Scheda Norma n.494

Istanza del 15/06/2015 P.G. 171854

Integrazione del 30/10/2015 P.G. 316585

Integrazione del 21/01/2016 P.G. 20809

Integrazione del 07/03/2016 P.G. 72706

Fascicolo n. 06.02/000543

allegato sub.A

**PARERE TECNICO ISTRUTTORIO ALLEGATO ALLA DELIBERA DI ADOZIONE
PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "719_494 – Via Sezano"**

ISTANZA DI PUA : presentata in data 15/06/2015

DENOMINAZIONE PUA : "719_494 - Via Sezano"

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE: Scheda Norma 494

Stipula del 10/12/2013 Atto Notaio Vittorio Fabbri

Rep n. 22434 e Registrato a Verona il 12/12/2013

Trascritto a Verona il 16/12/2013

Reg. Gen. 41955 - Reg. Part. 28807

PROPONENTI: Perini Sergio – Orlandi Luigi

LOCALITA': via Sezano – Santa Maria in Stelle

ATO: 7

CIRCOSCRIZIONE: 8ª

AVVIO DEL PROCEDIMENTO: in data 24/06/2015 PG n.182826

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: Arch. Paola Prospero

TECNICI ISTRUTTORI: Arch. Cinzia Righetti

TERMINI PER L'ADOZIONE: scadenza 14/03/2016

RUP - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Arch. Paola Prospero

PROGETTISTI: Ing. Franco Mancassola

REFERENTE: Ing. Franco Mancassola

**ISTRUTTORIA PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI AMBITI DI TRASFORMAZIONE
OGGETTO DI ACCORDO DI PIANIFICAZIONE****Premessa - Iter del PUA**

In data **15/06/2015 P.G. 171854**, presso gli Uffici di Progettazione Urbanistica Qualità Urbana è stata depositata l'istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato 719_494 "Via Sezano", scheda norma 494, secondo Bando. Da tale data sono decorsi i termini per la conclusione del procedimento di approvazione.

Ai sensi dell'art. 20 comma 1 della L.R. n. 11/2004 il PUA, 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.

In data **24/06/2015 P.G. 182826** è stata inoltrata al soggetto attuatore la "Comunicazione di avvio del procedimento".

In data **26/06/2015 P.G. 187382** è stata indetta e convocata la prima conferenza dei servizi per effettuare l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nel procedimento amministrativo in oggetto, al fine di acquisire i pareri, intese, concerti, nulla osta od assensi utili all'espletamento dell'attività amministrativa.

In data **07/07/2015** si è tenuta la prima conferenza dei servizi. In tale sede a seguito di specifiche richieste degli uffici coinvolti, l'iter di adozione è stato sospeso al fine di permettere alla ditta di integrare gli elaborati in conformità ai pareri espressi, ed in particolare con riferimento alla richiesta di modifica pervenuta dalla Circoscrizione 8^a.

La sospensione del procedimento è stata comunicata alla Ditta in data **14/07/2015 P.G. 205701** allegando a tale nota il verbale della conferenza ed i pareri pervenuti.

In data **30/10/2015 P.G. 316585** la Ditta ha inoltrato la documentazione definitiva richiesta, necessaria alla prosecuzione dell'iter di approvazione del PUA.

In data **13/11/2015 P.G. 332654** è stata indetta e convocata la seconda conferenza dei servizi per effettuare l'esame contestuale dei vari interessi pubblici coinvolti nella valutazione della documentazione pervenuta.

La seconda conferenza dei servizi si è tenuta in data **24/11/2015**. In tale sede si è espresso un parere favorevole e sono stati indicati i perfezionamenti per lo schema di Convenzione in tema di ERS, di cessione e vincolo ad uso pubblico e di manutenzione, e per il Computo le modifiche ed integrazioni alle quantità e ai prezzi unitari segnalati dalla Direzione Mobilità e Traffico.

In data **11/12/2015 P.G. 363358** è stato trasmesso a tutti i convocati il Verbale della Seconda Conferenza dei Servizi del 24/11/2015 e i pareri pervenuti.

In data **21/01/2016 P.G. 20809** e il **07/03/2016 P.G. 72706** la ditta ha provveduto ad assolvere le integrazioni richieste, depositando la documentazione conforme alle condizioni dei pareri espressi nella C.d.S. del 24/11/2015.

Ai sensi dell'Accordo pubblico privato stipulato la Ditta dovrà corrispondere l'importo di **120.000 €**, suddiviso in rate, a titolo di Contributo di Sostenibilità. A tutt'oggi è stato versato l'importo dell'Acconto del 10% di 12.000 €, la rata n.1 di 21.600 € del 10/12/2014, e la rata n. 2 di 21.600 € del 10/12/2015.

Il termine di scadenza dei settantacinque giorni per la restituzione o l'adozione della Giunta Comunale è previsto per il giorno **28/04/2016**.



Elaborati progettuali

L'istanza di approvazione del PUA, presentata in data **15/06/2015** PG n. **171854** e aggiornata con le integrazioni del **30/10/2015** PG n. **316585**, del **21/01/2016** PG n. **20809** e del **07/03/2016** PG n. **72706** (TAV. 14), è composta dai seguenti elaborati:

N. Prog	Tav. Cod.	Denominazione Elaborato	Data presentazione
1	TAV 1	ESTRATTI DEL PIANO DEGLI INTERVENTI SCHEDA NORMA DEFINIZIONE AMBITO DI INTERVENTO	21/01/2016
2	TAV 2	VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	21/01/2016
3	TAV 3	ESTRATTO CATASTALE	21/01/2016
4	TAV 4.1	STATO DI FATTO PLANIMETRIA GENERALE RILIEVO PLANOALTIMETRICO DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	21/01/2016
5	TAV 4.2	STATO DI FATTO SEZIONI TRASVERSALI E LONGITUDINALI	21/01/2016
6	TAV 5	INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI	21/01/2016
7	TAV 6.1	RELAZIONE GEOLOGICA GEOMORFOLOGICA ED IDROGEOLOGICA	21/01/2016
8	TAV 6.2	INDAGINE AMBIENTALE	21/01/2016
9	TAV 6.3	STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	21/01/2016
10	TAV 7.1	PROGETTO PLANIMETRIA GENERALE MISURE DI RIFERIMENTO ESEMPLIFICAZIONE PLANIVOLUMETRICA DIMOSTRAZIONE STANDARD E PARAMETRI	21/01/2016
11	TAV 7.2	PROGETTO SEZIONI TRASVERSALI E LONGITUDINALI	21/01/2016
12	TAV 7.3	PROGETTO PLANIMETRIA GENERALE SCHEMA DELLE SPECIE ARBOREE ED ARBUSTIVE	21/01/2016
13	TAV 7.4	PROGETTO EDILIZIO (RIF. ART. 15 R.E.) DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE PIANTE, PROSPETTI E SEZIONI EDIFICIO RENDERING PARTICOLARI INGRESSI PEDONALI E RECINZIONI	21/01/2016
14	TAV 7.5	PROGETTO EDILIZIO (RIF. ART. 15 R.E.) DISPOSIZIONI PLANIVOLUMETRICHE PLANIMETRIA PIANO TERRA – DISTANZE DAI CONFINI SCHEMA SCARICO ACQUE REFLUE DIMOSTRAZIONE SUPERFICIE UTILE LORDA SUPERFICIE COPERTA SUPERFICIE A PARCHEGGIO N°MASSIMO PIANI	21/01/2016



15	TAV 7.6	PROGETTO EDILIZIO (RIF. ART. 15 R.E.) VALUTAZIONE DI CLIMA ACUSTICO	21/01/2016
16	TAV 8	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE O VINCOLARE DIMOSTRAZIONE STANDARD E PARAMETRI	21/01/2016
17	TAV 9.1.a	RETE ENERGIA ELETTRICA	21/01/2016
18	TAV 9.1.b	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	21/01/2016
19	TAV 9.1.c	RETE TELECOM	21/01/2016
20	TAV 9.1.d	RETE ACQUEDOTTO	21/01/2016
21	TAV 9.1.e	RETE ACQUE NERE	21/01/2016
22	TAV 9.1.f	RETE ACQUE METEORICHE	21/01/2016
23	TAV 9.1.g	RETE GAS	21/01/2016
24	TAV 9.1.i	PARTICOLARE STRADE E SEGNALETICA	21/01/2016
25	TAV 9.1.l	DIMENSIONI CORDOLI STRADE PARCHEGGI	21/01/2016
26	TAV 9.2	SPECIFICHE AGSM	21/01/2016
27	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	21/01/2016
28	TAV 11	NORME DI ATTUAZIONE	21/01/2016
29	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE E SCHEDE BOTANICHE	21/01/2016
30	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	21/01/2016
31	TAV 14	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	07/03/2016
32	TAV 15	SCREENING VINCA	21/01/2016

Le integrazioni depositate in data **21/01/2016** PG n. **20809** e **07/03/2016** PG n. **72706**, rispondono alle richieste di modifiche e/o integrazioni formulate in sede di conferenza dei servizi del **24/11/2016**, trasmesse con la comunicazione data **11/12/2015** PG n. **363358** contestualmente al verbale e ai pareri pervenuti.

Si riportano i pareri espressi e pervenuti:

pervenuti e in atti

- Patrimonio del 17/11/2015 PG 336170: Parere di conferma della nota del 21.10.15 PG 306723
 - Pianificazione Territoriale del 17/11/2015 PG 335998: Parere favorevole
 - Acque Veronesi del 23/11/2015 PG 341444: Parere favorevole con specifiche tecniche
 - Ambiente del 23/11/2015 PG 342115: Parere favorevole con prescrizioni
 - AGSM del 24/11/2015 PG 343267: Parere favorevole con prescrizioni
 - Estimo del 24/11/2015 PG 342704: Parere favorevole con prescrizioni
 - Strade Giardini del 24/11/2015 PG 343283: Parere favorevole con prescrizioni
 - Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta con nota e.mail del 19/11/2015 e rettifica del 14/12/2015 PG 365312: Parere favorevole con prescrizioni;
- pareri espressi nella seduta della C.d.S.
- Traffico: Parere favorevole con precisazioni e correzione del Computo
 - U.O. Amministrativo Urbanistica PEEP: Parere favorevole con precisazioni e modifiche ed integrazioni della



Convenzione

- Edilizia Privata: Parere favorevole con precisazioni
- PUQU: Parere favorevole con precisazioni, modifiche ed integrazioni della Convenzione.

In relazione al Parere del Consorzio di Bonifica Alta Pianura Veneta, pervenuto con nota e.mail del 19/11/2015, è stata richiesta il perfezionamento dell'espressione del parere medesimo con nostra nota e.mail del 25/11/2015, in quanto il parere del 19/11/2015 richiama un precedente parere del Consorzio riferito tuttavia ad un altro ambito, sempre in località Sezano (PUA 7190121 - Del Sasso – Sezano).

Il parere rettificato e corretto è pervenuto il 14/12/2015 PG 365312 ed è parere favorevole con prescrizioni.

In merito al parere espresso dal Consiglio di Circoscrizione 8^a, pervenuto il 31/07/2015 P.G. 225235 che ha richiesto una riformulazione della soluzione progettuale delle aree pubbliche proposta dal PUA, la nuova soluzione valutata nella Conferenza del 24/11/2015 è ritenuta da questo ufficio e dai competenti settori (Strade, Mobilità e Traffico) adeguata, sia alla richiesta di ampliamento della superficie a parcheggio sia alla normativa di sicurezza stradale per l'accesso all'area stessa.

La Circoscrizione 8^a, con successivo parere pervenuto il 24/12/2015 P.G. 378643, fuori termine rispetto alla richiesta inviata con la convocazione alla Conferenza dei Servizi del 13/11/2015 P.G. 332654, ha comunicato che: *'... nella seduta del 23.12.2015 il Consiglio della Circoscrizione 8^a ha esaminato la richiesta in oggetto e ha votato all'unanimità dei consiglieri presenti e votanti la richiesta che vengono realizzati ulteriori posti a parcheggio di fronte a quelli previsti nel progetto di pari numero e che venga valutata la possibilità di realizzarli in prato armato con grigliato'.*

In relazione a questa seconda espressione si conferma la valutazione favorevole della soluzione proposta degli elaborati del 21/01/2016, in particolare nelle TAVV. 7.

Con nota dell'U.O. Amministrativo Urbanistica ERS PEEP del 08/03/2016 PG n. 74878 è stato dato riscontro positivo alle modifiche apportate alla TAV 13 - Schema di Convenzione e depositate dalla parte proponente con la documentazione integrativa del 21/01/2016 PG n. 20809.

Flessibilità art. 4 comma 1 lettera b)

Ai sensi dell'art. 4 – criteri e limiti della flessibilità del P.I. delle NTO del PI in data **03/12/2014** con Istanza Parere Preliminare PUA **P.G. 337769** è stata proposta l'applicazione del suddetto articolo per la modifica del perimetro dell'ambito nella misura massima del 10%.

La proposta è stata ritenuta validabile con Validazione dirigenziale ai sensi dell'art. 4 – Criteri e limiti della flessibilità del P.I. del **29/12/2014 - P.G. 362382**.

In sintesi:

ST Scheda Norma = 2.365,00 mq

Perimetro = 193,82 ml

ST con aumento del perimetro = 2. 659,50 mq

Nuovo perimetro = 212,82 ml

Ambito di intervento del PUA

L'area oggetto del presente P.U.A. di iniziativa privata, di cui all'Accordo relativo alla Scheda Norma 494 - ATO 7, ricade nel territorio della Circoscrizione 8^a è censita all'NCEU del Comune di Verona al Foglio n.36, interessa i mappali sottoelencati riconducibili alla ditta proponente.

N° di ordine	Ditte intestate	Foglio	mapp.	Superficie Catastale mq
1	ORLANDI LUIGI	36	436	294
2	PERINI SERGIO	36	437	1.388
3	PERINI SERGIO	36	438	426
4	PERINI SERGIO	36	439	551



TOTALE AMBITO	mq 2.659
---------------	----------

L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha:

ST scheda norma	mq	2.365
S Catastale	mq	2.659
ST* variata con l'applicazione della flessibilità art. 4 del PI	mq	2.659,50

L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha:

- una Superficie Territoriale da Scheda Norma pari a mq 2.365 che corrisponde al valore della Superficie Territoriale, al netto delle superfici in ambito agricolo.
- una Superficie Catastale pari a mq 2.659 che corrisponde alla ST con inserimento del nuovo mappale di proprietà dei richiedenti (mappale 436 di 294 mq)
- una Superficie Territoriale ampliata con l'applicazione della flessibilità art. 4 del PI pari a mq 2.659,50 mq dichiarata negli elaborati.

In ogni caso viene preso come parametro di riferimento per il calcolo della VS e dei parametri ambientali la Superficie territoriale di **mq 2.659,50** che risulta dall'ampliamento del perimetro dell'ambito PUA, nella misura massima del 10%, ai sensi dell'art. 4: Criteri e limiti di flessibilità del PI, come richiesto in data 03/12/2014 P.G. 337769 con Istanza di Parere Preliminare PUA, e rilasciato in data 29/12/2014 - P.G. 362382.

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.27 – vincolo paesaggistico
- Art.31 – vicolo sismico classe 3
- Art.39 – area di ricarica degli acquiferi
- Art.43 – tutela vulnerabilità intrinseca degli acquiferi UNITA' C
- Art.52 – aeroporti fasce di rispetto
- Art.56 – fascia di rispetto cimiteriale

TAVOLA 2 – Il Paesaggio

- Tav 2.1 – art. 57- paesaggio storico - elementi di natura storica
- Tav 2.2 – unità di paesaggio – art. 57- Unità 4 – versanti collinari lessinei

TAVOLA 4 - Disciplina regolativa

ZONAA PREVALENTE DESTINAZIONE AGRICOLA (Art.141)

TAVOLA 5 – Disciplina operativa

SCHEDA NORMA n.494

Inquadramento territoriale, valutazioni sul disegno urbano proposto e coerenza con lo schema progettuale della scheda norma

La zona oggetto d'intervento si trova nella porzione nord orientale del territorio comunale di Verona, in località Santa Maria in Stelle. L'ambito del PUA risulta delimitato a nord e a ovest da terreni agricoli, ad est dall'abitato di Santa Maria in Stelle, e a sud dalla strada comunale via Sezano.

Inoltre ad ovest è situato il cimitero di Santa Maria in Stelle. L'ambito di intervento del PUA viene interessato marginalmente nella porzione nord-ovest dalla fascia di rispetto cimiteriale. La nuova edificazione rimane comunque al di fuori di tale fascia sia per le parti fuori terra che entro terra.

L'intervento previsto dal PUA in oggetto prevede la realizzazione di una SUL pari a 1.200 mq con la realizzazione di un insediamento residenziale U1 - abitativo - 100% ERS. Sono previsti al massimo tre piani fuori terra.



Il disegno urbano proposto risulta coerente con quanto è previsto nella scheda norma. 494: la cessione della VS a sud dell'area con le aree di interesse pubblico poste in prossimità della strada via Sezano e prevedono la realizzazione dello standard a parcheggio e di aree per verde di arredo urbano, mentre la concentrazione fondiaria è posta nella parte a nord, a completamento dell'edificato consolidato della frazione di Santa Maria in Stelle.

Il progetto di PUA possiede i contenuti e le previsioni in conformità a quanto indicato nella stessa scheda norma:

- una Superficie Territoriale da Scheda Norma aggiornata con l'applicazione della flessibilità ai sensi dell'art.4 del PI pari a mq 2.659,50.
- una SUL attribuita di 1.200 mq ad uso U1 abitativo - 100% ERS

Schema sinottico dati rilevanti

Localizzazione dell'intervento	Via Sezano	
ST AMBITO PUA (art.4 flessibilità PI)	mq	2.659,50
SF	mq	1.672,95
Destinazioni		
SUL da scheda - USO U1 abitativi 100% ERS	mq	1.200
SUL totale di progetto	mq	1.200
Abitanti insediabili - arrotondamento	n	18
Standard del PUA - Tipologie aree per servizi		
verde di arredo urbano	mq	298,91
parcheggio	mq	315,45
Tot. aree per servizi	mq	614,36
Aree in cessione (VS)		
strade e marciapiedi	mq	202,99
cessione area per porzione strada esistente via Sezano	mq	169,20
Verde di Mitigazione privato (da vincolare)	mq	395,54
Tot. VS (Aree cedute + VM privato)	mq	1.382,09
Preventivo sommario di spesa per OO.UU.		
	€	137.571,49

Verifica dei dati dimensionali e del rispetto degli standard urbanistici

L'ambito di intervento del PUA in oggetto ha:

- una Superficie Territoriale aumentata a **mq 2.659,50** con la variazione del perimetro (<10%) ai sensi dell'art. 4 criteri e limiti di flessibilità del PI, come da Parere Preliminare PUA Accordo di Pianificazione Scheda Norma **n. 494 del 29/12/2014 - P.G. 362382**.
- una Superficie Catastale pari a **mq 2.659** che corrisponde ai mappali di proprietà dei richiedenti

La **VS** richiesta pari al 50% della ST ($\text{mq ST} * 50\% = \text{mq } 2.659,50 * 50\% = 1.329,75 \text{ mq}$) nel PUA è così verificata:

VS	AREE PUBBLICHE (o di uso pubblico)	986,55 mq
	VERDE DI MITIGAZIONE DA VINCOLARE (interno alla superficie fondiaria dei lotti) PRIVATO	395,54 mq
TOTALE		1.382,09 mq

Il progetto del PUA **assolve** alla quota di VS dovuta (il verde di mitigazione VM concorre alla determinazione della VS).

La SUL con destinazione d'uso U1 - Abitativo di **1.200 mq – 100 % ERS** dell'ambito di trasformazione nel progetto di PUA è così suddivisa :



LOTTI	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)
1	1.672,95 mq	395,54 mq	1.200,00 mq
TOTALE	1.672,95 mq	395,54 mq	1.200,00 mq

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

SUL $1.200 \text{ mq} / 66,7 = 17,99 = 18 \text{ a.t.i. abitante teorico insediabile}$

Lo Standard complessivo da rispettare è $18 \text{ ati} * 30 \text{ mq/ab} = 540 \text{ mq}$ (*numero abitanti teorici * 30mq/ab; numero di abitanti teorici = SUL / 66,7*)

La dotazione minima dei Parcheggi Pubblici P2 o di uso Pubblico richiesta ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI è pari a minimo 120 mq ($\text{SUL} * 1/10 = 1.200/10$)

$540 \text{ mq} - 120 \text{ mq} = 420 \text{ mq}$ a Verde e Servizi

La soluzione proposta dal PUA prevede :

AREE PARCHEGGIO P2	315,45 mq
VERDE DI ARREDO URBANO	298,91 mq
TOTALE	614,36 mq

Totale superficie a standard **614,36 mq** $\geq 540 \text{ mq}$ dovuti

Totale superficie a parcheggio e a verde di arredo urbano **614,36 mq** $\geq 540 \text{ mq}$ dovuti

Da quanto riportato in tabella si evince come le dotazioni di servizi previste dal PUA risultano **assolvere** lo standard complessivo della cessione aree.

La soluzione proposta soddisfa l'esigenza di maggiore capacità a parcheggio segnalata dalla 8^ Circoscrizione e come in premessa riportato.

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

AREA PARCHEGGIO P2 e VERDE DI ARREDO URBANO*	614,36 mq
STRADE E MARCIAPIEDI	202,99 mq
CESSIONE PORZIONE STRADA ESISTENTE VIA SEZANO	169,20 mq
TOTALE	986,55 mq

Verde di arredo urbano* anche con quota parte di densità arborea Da ed arbustiva Dar.

Verifica dei parametri ecologico-ambientali

La Superficie Permeabile Territoriale - **SPt** - richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n.220) pari al 30% della ST ($\text{ST} * 30\% = 2.659,50 * 30\% = 797,85 \text{ mq}$ è così dimostrata:

Nelle aree pubbliche o di uso pubblico = mq 395,33

Nelle aree private = mq 523,24

Totale = mq $918,57 > 797,85 \text{ mq} > 30\%$

La Superficie Permeabile Fondiaria - **SPf** - richiesta dalla Sezione 1 del Repertorio Normativo del PI (progressivo n.220) pari al 30% della SF

la superficie permeabile fondiaria non è dimostrata graficamente per i singoli lotti e le singole superfici fondiarie

SF totale lotto 1 = 1.672,95 mq

SPF totale lotto 1 dovuta = ($\text{SF} * 30\% = 1.672,95 * 30\% \text{ mq}$) = 501,88 mq

SPF totale lotto data = 523,24 mq $> 501,88 \text{ mq}$

La **Da** e la **Dar** richiesta è pari a $\text{Da} = n. 3 \text{ alberi}/100 \text{ mq}$ e $\text{Dar} = n.3 \text{ arbusti}/100 \text{ mq}$



il totale della Da è **54** alberi e Dar **54** arbusti

Il PUA prevede :

	N. ALBERI	N. ARBUSTI
AREE PUBBLICHE O DI USO PUBBLICO	13	18
LOTTE 1	11	30
TOTALE PUA	24	48
DIFFERENZA	30	6

Il PUA propone la monetizzazione di quota parte della densità arborea ed arbustiva e precisamente:

- la monetizzazione della differenza Da e Dar per il raggiungimento della dotazione dovuta.

Il valore della monetizzazione è stato calcolato ai sensi della DGC 334 DEL 2012:

Da n. 30 x 110 €/cd = 3.300 € + Dar n. 6 x 12 €/cd = 72 € per un totale di **3.372 €**

Considerazioni legate alle reti di servizi

L'individuazione delle reti esistenti è nelle TAVV. 5, le reti di progetto sono individuate nelle TAVV. 9. La descrizione delle reti esistenti e di progetto è nella TAV. 10 Relazione.

Per il Consorzio di Bonifica in particolare, come riportato nel parere allegato alle NTA, dovranno essere assolte le prescrizioni /indicazioni espresse in occasione dell'approvazione del PAT/PI da parte del Consorzio stesso, con Volume specifico di mitigazione cautelativo di 487,4 mc/ha e pertanto un conseguente adeguamento del volume totale di mitigazione (a fronte di una superficie di 3.055,04 mq) di 149 mc.

Si segnala infine che in sede di presentazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione verranno verificate le prescrizioni e gli adeguamenti ad esso riferiti emersi in sede di Conferenza dei Servizi riportate nei rispettivi pareri favorevoli con prescrizioni di Ambiente, Acque Veronesi, Agsm, Estimo, Strade Giardini, Consorzio di Bonifica, allegati al verbale della C.d.S. medesima ed allegati alle Norme Tecniche di Attuazione del PUA.

Il Preventivo sommario di spesa nella TAV 14 riporta un importo preventivato di euro **137.571,49 €** per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e servizi.

Sostenibilità

Il soggetto attuatore in sede di accordo pubblico-privato (agli artt. 4 e 7 dell'atto stipulato) si è impegnato a versare al Comune di Verona il Contributo di Sostenibilità pari a **120.000 €**. L'importo è stato suddiviso in un acconto del 10% e 5 rate. Ad oggi sono stati corrisposti i seguenti pagamenti effettuati da 'Casainsieme' Società Cooperativa:

- Importo dell'Acconto del 10% di 12.000 € versato in data 09/12/2013,
- RATA 1 - importo versato di 21.600 € in data 10/12/2014,
- RATA 2 - importo versato di 21.600 € in data 10/12/2015;

prossime rate in scadenza:

- RATA 3 - scadenza: 10/12/2016 – importo: 21.600 €
- RATA 4 - scadenza: 10/12/2017 – importo: 21.600 €
- RATA 5 - scadenza: 10/12/2018 – importo: 21.600 €.

Conclusioni e parere

Tutto ciò premesso e considerato, si conferma che il Progetto presentato soddisfa i requisiti ai sensi dell'art. 15 del Regolamento Edilizio del Comune di Verona e pertanto gli interventi in essi previsti potranno realizzarsi in base a Denuncia di Inizio Attività.

Con nota dell'U.O. Amministrativo Urbanistica ERS PEEP del 08/03/2016 PG n. 74878 è stato dato riscontro positivo alle modifiche apportate alla TAV 13 - Schema di Convenzione e depositate dalla parte proponente con la documentazione integrativa del 21/01/2016 PG n. 20809.

Si segnala infine che in sede di presentazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione verranno verificate le prescrizioni e gli adeguamenti ad esso riferiti emersi in sede di Conferenza dei Servizi riportate nei rispettivi pareri favorevoli con prescrizioni di Ambiente, Acque Veronesi, Agsm, Estimo, Strade Giardini, Consorzio di Bonifica, allegati al verbale della Conferenza dei Servizi medesima ed allegati alle Norme Tecniche di Attuazione del PUA.

Si ritiene che il PUA 719_494 denominato "Via Sezano" sia meritevole di adozione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004.

Si esprime pertanto parere favorevole e di conformità alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti del PUA in oggetto, composto dalla documentazione protocollata il 21/01/2016 P.G. n. 20809 e il 07/03/2016 P.G. n. 72706.

Si ricorda che, a seguito dell'adozione, la ditta dovrà attivare la procedura di verifica di assoggettabilità del PUA alla VAS presso i competenti uffici regionali.

Si sottopone alla Giunta Comunale per l'adozione.

Data 08.03.2016

Il Tecnico Istruttore - arch. Cinzia Righetti

Il Responsabile del Procedimento - arch. Paola Prospero

Il Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa - arch. Paolo Boninsegna