

PUA N. 719_436

Accordi art. 6 - Sezione 1 del Rep. Normativo progr. n. 216 - Scheda Norma n. 436

Istanza del 29 maggio 2015 P.G. 157614

**PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
ELENCO OSSERVAZIONI – PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE**
allegato alla delibera di approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11 del 23.04.2004

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO denominato "I PLATANI"

ISTANZA DI PUA presentata in data 29 maggio 2015 PG. 157614

DENOMINAZIONE PUA: "I PLATANI"

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE: atto del 24.10.2013, ditta "IMMOBILIARE I PLATANI SRL", notaio Emanuele De Micheli, Rep. n. 9881, Raccolta n.7221, registrato a Verona in data 06.11.2013 al n.19820 serie 1T e trascritto a Verona in data 06.11.2013, R.P. n.25059 e R.G. n.36854.

PROPONENTE: "IMMOBILIARE I PLATANI S.R.L." (legale rappresentante Sig. Pezzo Remigio)

LOCALITA': Via dei Platani, loc. Montorio, Verona.

ATO: 7

CIRCOSCRIZIONE: 8ª

AVVIO DEL PROCEDIMENTO: in data 9 giugno 2015 P.G. 165145

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO: arch. Chiara Tassello

TECNICO ISTRUTTORE: dott. arch. Barbara Ceschi

ADOZIONE: deliberazione di Giunta Comunale n. 289 del 21 settembre 2015, esecutiva dal 18.10.2015

PROGETTISTI: arch. Corrado Grazioli

REFERENTE: arch. Corrado Grazioli

PUBBLICAZIONE: dal 16 ottobre 2015 al 14 novembre 2015

AVVISO PUBBLICAZIONE PARERE MOTIVATO VAS N. 46 DEL 24.02.2016: P.G. 85811 del 17.03.2016

OSSERVAZIONE: n. 1 pervenuta il 05.11.2015 P.G. 322816

INTERRUZIONE DEL PROCEDIMENTO: 06 aprile 2016 P.G. 105741

PRESENTAZIONE INTEGRAZIONI: 13 maggio 2016 P.G. 146080

TERMINI PER L'APPROVAZIONE: 27 luglio 2016

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 289 del 21.09.2015 è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo n. 7190436 denominato "I PLATANI", presentato dalla ditta "Immobiliare I Platani s.r.l." in attuazione della Scheda Norma n.436 e dell'Accordo di Pianificazione sottoscritto il 24.10.2013 ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004 (atto del notaio Emanuele De Micheli, Rep. n. 9881 Racc. n. 7221), con alcune prescrizioni da riportare nelle NTA (Tav.11), nel Prontuario per la mitigazione ambientale (Tav. 12), nella Convenzione urbanistica (Tav. 13) e nel Capitolato e preventivo sommario di spesa (Tav. 14) del PUA.

Per la descrizione dei contenuti del PUA si rimanda a quanto evidenziato nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla sopracitata deliberazione di adozione.

Ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. 11/04, il PUA, corredato degli elaborati elencati nella delibera di adozione, è stato depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni dal 16 ottobre 2015 e del deposito è stata data notizia mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune di Verona, sul sito istituzionale ed in altri luoghi pubblici.

Nei successivi venti giorni, ovvero dal 26.10.2015 al 14.11.2015, i proprietari degli immobili hanno potuto

presentare opposizioni mentre chiunque ha potuto presentare osservazioni.

A seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione è pervenuta n.1 osservazione, suddivisa in 2 punti, entro il termine del 14.11.2015, come da attestazione del Servizio Protocollo Informatico Archivio del 20 novembre 2015 P.G. 340232, di seguito riportata:

N.	Data deposito	Protocollo	Osservante
1	05.11.2015	P.G. 322816	Sig. Remigio Pezzo (proponente del PUA)

In data 25.02.2016 con P.G. 61848 il progettista ha depositato documentazione solo parzialmente adeguata alle prescrizioni di cui alla D.G.C. n. 289 del 21.09.2015 di adozione; nella fattispecie la Dichiarazione di non necessità di valutazione di incidenza non veniva sottoscritta da professionista abilitato con conoscenza ed esperienza specifica e documentabile. Pertanto, con nota dell'Ufficio del 06.04.2016 P.G. 105741 si è reso necessario comunicare alla Ditta l'interruzione dei termini diretti all'approvazione PUA.

In data 13.05.2016 con P.G. 146080 il progettista ha depositato documentazione integrativa necessaria per la prosecuzione dell'iter di approvazione del piano, facendo decorrere ex novo i termini per la conclusione del procedimento; pertanto, detto periodo si conclude il **27 luglio 2016**.

Il PUA risulta così composto dai seguenti elaborati:

	TAV.	DESCRIZIONE	DATA presentazione
1	TAV 1A	ESTRATTI PI	29.05.2015 p.g. 157614
2	TAV 1B	DEFINIZIONE AMBITO DI INTERVENTO	25.08.2015 p.g. 245168
3	TAV 1Bbis	VERIFICA VARIAZIONE PERIMETRO AMBITO	25.08.2015 p.g. 245168
4	TAV 2	IDENTIFICAZIONE DEI VINCOLI	29.05.2015 p.g. 157614
5	TAV 3	PLANIMETRIA CATASTALE – SOVRAPPOSIZIONE AMBITO D'INTERVENTO – ELENCO MAPPALI INTERESSATI DAL PUA	29.05.2015 p.g. 157614
6	TAV 4A	CARTOGRAFIA STATO DI FATTO – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	25.08.2015 p.g. 245168
7	TAV 4B	STATO DI FATTO FABBRICATI – Piante, prospetti e sezioni	25.08.2015 p.g. 245168
8	TAV 5	PLANIMETRIA INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI	25.08.2015 p.g. 245168
9	TAV 6A	ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA	29.05.2015 p.g. 157614
10	TAV 6B	STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA – asseverazione di non necessità della valutazione idraulica delle aree oggetto di PUA	29.05.2015 p.g. 157614
11	TAV 7A	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO – Definizione dati metrici e stereometrici – Determinazione standard urbanistici	25.08.2015 p.g. 245168
12	TAV 7B	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO – Opere extra ambito. Particolari di progetto.	25.08.2015 p.g. 245168
13	TAV 8	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE	29.05.2015 p.g. 157614
14	TAV 9	PLANIMETRIA INFRASTRUTTURE A RETE DI PROGETTO – rete acquedotto – rete smaltimento acque reflue, rete smaltimento acque bianche, rete gas, rete illuminazione pubblica, rete elettrica, rete telefonica	25.08.2015 p.g. 245168
15	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	25.08.2015 p.g. 245168
16	TAV 11	NORME DI ATTUAZIONE	25.02.2016 p.g. 61848
17	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	25.02.2016 p.g. 61848
18	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	25.02.2016 p.g. 61848
19	TAV 14	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	25.02.2016 p.g. 61848
20	TAV 15	SCREENING VINCA	29.05.2015 p.g. 157614
21	TAV 15 bis	SCREENING VINCA - Integrazione	25.08.2015 p.g. 245168
22		DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA	13.05.2016 p.g. 146080
23	TAV 16	ANALISI IMPATTO VIABILISTICO	29.05.2015 p.g. 157614

In merito alla procedura di verifica di assoggettabilità a **VAS**, si prende atto che :

- in data 28.09.2015 con nota P.G. 277932 l'Ufficio invitava la Ditta a trasmettere alla Regione Veneto la documentazione necessaria per l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS;
- con nota del 28.10.2015 prot. 436373 la Regione Veneto ha chiesto a questo Comune una dichiarazione del Responsabile del Procedimento del numero di osservazioni pervenute e la sintesi dei contenuti;
- con nota del 25.11.2015 P.G. 345030 il Responsabile del Procedimento, ha comunicato ai Valutatori e alla Regione Veneto che nel periodo di pubblicazione dal 16.10.2015 al 14.11.2015, è pervenuta n. 1 osservazione in data 05.11.2015 con P.G. 322816;
- con nota del 03.12.2015 prot. 495869, pervenuta in data 04.12.2015 P.G. 356800, la Regione Veneto ha comunicato la riattivazione a far data dal 27.11.2015 della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, a seguito della avvenuta integrazione sostanziale al Rapporto Ambientale Preliminare (RAP) inerente il PUA in oggetto;
- atteso che la conclusione della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS o la VAS, qualora richiesta, è presupposto per l'approvazione del PUA, come stabilito con la citata delibera di adozione e vista la nota della Regione Veneto di cui al precedente punto, l'Ufficio con nota del 15.12.2015 P.G. 366137 ha comunicato alla Ditta richiedente la sospensione del procedimento per l'approvazione del PUA, fino alla pubblicazione dell'esito favorevole della Commissione Regionale VAS sullo screening VAS o sulla VAS qualora richiesta;
- con comunicazione del 17.03.2016 P.G. 85811, la Sezione Coordinamento Commissioni (VAS VINCA NUVV) trasmetteva alla scrivente Direzione l'avviso di pubblicazione del PARERE MOTIVATO n. 46 del 24.02.2016 della Commissione Regionale VAS avente ad oggetto il Piano Urbanistico attuativo "I PLATANI", che così conclude :

"Esprime il parere di non assoggettare alla procedura V.A.S. il PUA denominato "i Platani" scheda norma n. 436 sito in località Montorio nel Comune di Verona, in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente con le prescrizioni da ottemperarsi in sede di attuazione:

- dovranno essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP;
- dovranno essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali, sopra riportati, nonché le prescrizioni Vinca precedentemente evidenziate."

Dell'osservazione pervenuta in data 05.11.2015 con P.G. 322816, si fornisce un sintetico resoconto e la relativa proposta di controdeduzione da parte dell'ufficio, da sottoporre alla valutazione della Giunta in sede di approvazione del PUA.

	Sintesi contenuto osservazione n. 1 P.G. 322816 del 05.11.2015 presentata dal Sig. Remigio Pezzo	Proposta di controdeduzione:
p.1	L'osservante premette che: secondo il principio per cui <i>"il valore delle aree da monetizzare deve essere commisurato all'utilità economica conseguita dal proponente per effetto della mancata cessione"</i> e <i>"... tale utilità diventa effettiva nel momento in cui il proponente attua l'intervento ..."</i> l'osservante chiede di posticipare il versamento dovuto della monetizzazione degli standard dalla stipula della convenzione urbanistica al rilascio del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione, oppure tramite una rateizzazione dei versamenti, modificando l'art. 8 dello schema di convenzione urbanistica adottato, così come risultante a seguito delle prescrizioni di cui alla delibera di adozione, che prevede: <i>"La Ditta Attuatrice non avendo la possibilità di cedere aree e realizzare opere di urbanizzazione per una quantità pari a 450 mq (di cui 100 mq a parcheggio e 350 mq a verde) ha monetizzato le stesse secondo i valori di</i>	L'osservazione non appare condivisibile in quanto: Il PUA e la conseguente convenzione urbanistica disciplinano con precisione gli obblighi e le garanzie di cessione di aree e opere da parte del soggetto attuatore al Comune o la monetizzazione delle aree e opere non reperite e realizzate e le relative garanzie. Tale tesi è supportata da una recente sentenza del Consiglio di Stato n. 4380/2015 che cita: <i>"Il rapporto di sinallagmaticità tra il Comune e le stipulanti la convenzione urbanistica ... si pone ... tra monetizzazione e approvazione del piano ... <u>L'obbligo di corrispondere le somme a titolo di monetizzazione per aree non reperite</u> è riconducibile all'obbligo di corrispondere gli oneri di urbanizzazione e <u>trova il suo ancoraggio nel momento di approvazione del piano e non già nella concreta possibilità di trasformazione edilizia</u>".</i> Si ritiene pertanto opportuno che l'importo dovuto per la monetizzazione delle aree a servizi non reperite sia versato al momento della stipula della convenzione



riferimento stabiliti dalla D.G.C. n. 334 del 12.09.2012, per un importo complessivo di Euro 73.500,00 (settantatremilacinquecento/00 euro) così calcolati:

- costo valore aree: mq 450,00 x Euro 90,00 = Euro 40.500,00;

- costo realizzazione dei parcheggi: mq 100,00 x Euro 64,00 = Euro 6.400,00;

- costo realizzazione del verde: mq 350,00 x Euro 76,00 = Euro 26.600,00

ed ha versato la somma predetta presso la tesoreria Comunale giuste bollette n. del (eventuale rateizzazione dei versamenti con polizza fidejussoria)."

come segue:

"La Ditta Attuatrice non avendo la possibilità di cedere aree e realizzare opere di urbanizzazione per una quantità pari a 450 mq (di cui 100 mq a parcheggio e 350 mq a verde) monetizzerà le stesse in sede di Permesso di Costruire relativo alle Opere di Urbanizzazione secondo i valori di riferimento stabiliti dalla D.G.C. n. 334 del 12.09.2012, per un importo complessivo di Euro 73.500,00 (settantatremilacinquecento/00 euro) così calcolati:

- costo valore aree: mq 450,00 x Euro 90,00 = Euro 40.500,00

- costo realizzazione dei parcheggi: mq 100,00 x Euro 64,00 = Euro 6.400,00

- costo realizzazione del verde: mq 350,00 x Euro 76,00 = Euro 26.600,00."

urbanistica, secondo lo schema di convenzione adottato. Si precisa tuttavia che tale schema prevede in alternativa al versamento unico, la possibilità di rateizzazione l'importo dovuto, come richiesto quale seconda opzione dall'osservante.

Pertanto:

- il punto 1 dell'osservazione si ritiene PARZIALMENTE ACCOGLIBILE nei termini sotto indicati, modificando l'art. 8 dello schema di convenzione urbanistica adottato, così come risultante a seguito delle prescrizioni di cui alla delibera di adozione, che prevede:

"La Ditta Attuatrice non avendo la possibilità di cedere aree e realizzare opere di urbanizzazione per una quantità pari a 450 mq (di cui 100 mq a parcheggio e 350 mq a verde) ha monetizzato le stesse secondo i valori di riferimento stabiliti dalla D.G.C. n. 334 del 12.09.2012, per un importo complessivo di Euro 73.500,00 (settantatremilacinquecento/00 euro) così calcolati:

- costo valore aree: mq 450,00 x Euro 90,00 = Euro 40.500,00;

- costo realizzazione dei parcheggi: mq 100,00 x Euro 64,00 = Euro 6.400,00;

- costo realizzazione del verde: mq 350,00 x Euro 76,00 = Euro 26.600,00

ed ha versato la somma predetta presso la tesoreria Comunale giuste bollette n. del (eventuale rateizzazione dei versamenti con polizza fidejussoria)."

come segue:

"La Ditta Attuatrice non avendo la possibilità di cedere aree e realizzare opere di urbanizzazione per una quantità pari a 450 mq (di cui 100 mq a parcheggio e 350 mq a verde) monetizza le stesse secondo i valori di riferimento stabiliti dalla D.G.C. n. 334 del 12.09.2012, per un importo complessivo di Euro 73.500,00 (settantatremilacinquecento/00 euro) così calcolati:

- costo valore aree: mq 450,00 x Euro 90,00 = Euro 40.500,00;

- costo realizzazione dei parcheggi: mq 100,00 x Euro 64,00 = Euro 6.400,00;

- costo realizzazione del verde: mq 350,00 x Euro 76,00 = Euro 26.600,00

La somma, ai sensi della deliberazione di Giunta Comunale n. 307/2009, viene così rateizzata:

1° rata pari ad Euro 18.375,00 versata prima della stipula della convenzione come da ricevuta n. che in copia viene allegata;

2° rata pari ad Euro 18.375,00 da versare entro 6 mesi dalla stipula del presente atto;

3° rata pari a d Euro 18.375,00 da versare entro 12 mesi dalla stipula del presente atto;

4° rata pari ad Euro 18.375,00 da versare entro 18 mesi dalla stipula del presente atto.



		Alle rate verrà applicato l'interesse legale. Il mancato pagamento delle rate comporta l'applicazione delle penali previste per il pagamento del contributo per il permesso di costruire ai sensi del D.P.R. n. 380/2001. In ogni caso il saldo dovrà essere versato al Comune alla presentazione della prima richiesta del certificato di agibilità dell'edificio del PUA. In carenza del saldo il certificato di agibilità non potrà essere rilasciato. A garanzia del pagamento delle somme sopradette la ditta attuatrice ha costituito a favore del Comune di Verona garanzia bancaria o assicurativa n. emessa da in data per un importo pari ad Euro 55.125,00 (somma della 2°, 3° e 4° rata). La garanzia prevede espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, ai sensi dell'articolo 1944 del Codice Civile e la rinuncia all'eccezione di cui all'articolo 1957, comma 2 del codice civile, nonché l'operatività della garanzia medesima entro quindici giorni, a semplice richiesta scritta del Comune di Verona. La garanzia cesserà soltanto dopo che la Ditta Attuatrice sarà dichiarata dal Comune assolta da ogni obbligo".
p. 2	Osserva chiedendo in via principale: l'integrazione dell'ultimo paragrafo dell'art. "Distanze" delle NTA (Tav.11) adottate, così come risultante a seguito delle prescrizioni di cui alla delibera di adozione, che recita: <i>"Il fabbricato, allineato al ciglio stradale come l'esistente e sopraelevato rispetto ad esso, non determinerà vincoli di distanza rispetto la strada."</i> come segue: <i>"Il fabbricato, allineato al ciglio stradale come l'esistente e sopraelevato rispetto ad esso, non determinerà vincoli di distanza rispetto la strada e rispetto l'antistante muro in sasso esistente lungo la via e delimitante per un tratto il parco di villa Wallner e per un altro un'area coltivata."</i>	Visto l'art. 9, punto 08, delle NTO del PI che recita: <i>"Salvo che non sia diversamente stabilito dalle presenti norme, il distacco tra pareti, di cui almeno una finestrata, viene fissato in via generale e salvi i casi puntualmente disciplinati dal PI e dai PUA, <u>ad esclusione della Città storica</u>, in mt. 10,00.</i> <i>Salvo che non sia esplicitamente escluso o diversamente disciplinato dalle presenti norme o dai PUA, fermo restando, salvi i casi puntualmente disciplinati dal PI e dai PUA, il rispetto delle distanze minime inderogabili tra fabbricati previste dal D.M. 1444/68, è sempre ammessa l'applicazione delle norme civilistiche di cui agli artt. 873 e ss. c.c. ..."</i> Considerando che il muro in sasso posto al limite est di Via dei Platani fa parte del centro storico minore segnandone il confine, si ritiene che in merito alle distanze vada applicata la norma di piano relativa alla città storica sopra richiamata. Pertanto: - il punto 2 dell'osservazione si ritiene ACCOGLIBILE.

Ai sensi dell'art. 20, comma 4 della L.R. n. 11/2004 la Giunta Comunale approva il Piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate.

Infine, il quadro economico dei lavori per le opere di urbanizzazione (TAV.14), depositato in data 25.02.2016 con P.G. 61848, risulta con importo complessivo pari a € 17.520,46. In ottemperanza alle prescrizioni della delibera di adozione, sono stati stralciati gli allacciamenti alle reti esistenti, che non sono da considerarsi quali opere di urbanizzazione a scomputo (vedi parere AGSM del 02.07.2015 P.G. 2077).

Con nota P.G. 374833 del 22.12.2015 del Dirigente del Servizio Amministrativo Urbanistica - PEEP è stato chiesto



alla Ditta proponente l'immediato pagamento della seconda rata pari a € 6.655,50 , la cui scadenza era prevista in data 20.09.2015, entro 5 giorni decorsi i quali l'Amministrazione Comunale avrebbe provveduto ad escutere la fideiussione prodotta.

Considerato che, a seguito della nota di cui al punto precedente, in data 19.05.2016 risulta essere stata pagata la seconda rata e che pertanto la Ditta Attuatrice risulta ad oggi in regola con i versamenti del contributo di sostenibilità (prossima scadenza 3^a rata il 20.09.2016).

TUTTO CIÒ PREMESSO

accertata la conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti, si ritiene pertanto che il PUA denominato "I PLATANI", sito in località Montorio, in Via dei Platani, sia meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004 e si sottopone all'approvazione da parte della Giunta Comunale, così come costituito dai seguenti elaborati:

	TAV.	DESCRIZIONE	DATA presentazione
1	TAV 1A	ESTRATTI PI	29.05.2015 p.g. 157614
2	TAV 1B	DEFINIZIONE AMBITO DI INTERVENTO	25.08.2015 p.g. 245168
3	TAV 1Bbis	VERIFICA VARIAZIONE PERIMETRO AMBITO	25.08.2015 p.g. 245168
4	TAV 2	IDENTIFICAZIONE DEI VINCOLI	29.05.2015 p.g. 157614
5	TAV 3	PLANIMETRIA CATASTALE – SOVRAPPOSIZIONE AMBITO D'INTERVENTO – ELENCO MAPPALI INTERESSATI DAL PUA	29.05.2015 p.g. 157614
6	TAV 4A	CARTOGRAFIA STATO DI FATTO – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	25.08.2015 p.g. 245168
7	TAV 4B	STATO DI FATTO FABBRICATI – Piante, prospetti e sezioni	25.08.2015 p.g. 245168
8	TAV 5	PLANIMETRIA INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI	25.08.2015 p.g. 245168
9	TAV 6A	ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA	29.05.2015 p.g. 157614
10	TAV 6B	STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA – asseverazione di non necessità della valutazione idraulica delle aree oggetto di PUA	29.05.2015 p.g. 157614
11	TAV 7A	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO – Definizione dati metrici e stereometrici – Determinazione standard urbanistici	25.08.2015 p.g. 245168
12	TAV 7B	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO – Opere extra ambito. Particolari di progetto.	25.08.2015 p.g. 245168
13	TAV 8	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE	29.05.2015 p.g. 157614
14	TAV 9	PLANIMETRIA INFRASTRUTTURE A RETE DI PROGETTO – rete acquedotto – rete smaltimento acque reflue, rete smaltimento acque bianche, rete gas, rete illuminazione pubblica, rete elettrica, rete telefonica	25.08.2015 p.g. 245168
15	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	25.08.2015 p.g. 245168
16	TAV 11	NORME DI ATTUAZIONE	25.02.2016 p.g. 61848
17	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	25.02.2016 p.g. 61848
18	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	25.02.2016 p.g. 61848
19	TAV 14	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	25.02.2016 p.g. 61848
20	TAV 15	SCREENING VINCA	29.05.2015 p.g. 157614
21	TAV 15 bis	SCREENING VINCA - Integrazione	25.08.2015 p.g. 245168
22		DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA	13.05.2016 p.g. 146080
23	TAV 16	ANALISI IMPATTO VIABILISTICO	29.05.2015 p.g. 157614

con le seguenti prescrizioni da riportare nelle Tav. 11 Norme di Attuazione e Tav.13 Schema di convenzione:

- allegare alle NTA (Tav. 11) il Parere Motivato VAS n. 46 del 24 febbraio 2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica VAS ed inserire alla fine delle NTA il seguente articolo:

"Ulteriori prescrizioni specifiche per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici in ottemperanza al Parere Motivato VAS n. 46 del 24 febbraio 2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica VAS.



1. Dovrà essere rispettato e ottemperato in sede di attuazione a quanto prescritto dal Parere Motivato n. 46 del 24 febbraio 2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica VAS, allegato alle presenti NTA e qui riportate:
 - dovranno essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP;
 - dovranno essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali sopra riportati, nonché le prescrizioni Vinca precedentemente evidenziate.
 2. L'istanza di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e/o le istanze di titolo abilitativo dell'edificio, dovranno contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato n. 46 del 24/02/2016.
 3. Al collaudo delle opere di urbanizzazione e al deposito dell'attestato di agibilità dovrà essere allegata relazione asseverata che illustri le modalità con cui si è ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 46 del 24/02/2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11 Norme di Attuazione. La Ditta dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale.
 4. E' opportuno che gli scavi compresi nel progetto siano effettuati con l'assistenza di archeologici professionisti con modalità da concordare con la competente Soprintendenza, onde evitare rinvenimenti di beni archeologici in corso d'opera e l'eventuale danneggiamento dei medesimi."
 5. Per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale (evitando l'utilizzo di miscugli commerciali contenenti specie alloctone)".
- integrare lo schema di convenzione (TAV. 13) come di seguito:
- alla fine dell'art. 3 - Obblighi del lottizzante, inserire: "La Ditta Attuatrice si obbliga altresì a dare attuazione alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 46 del 24.02.2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11 Norme di Attuazione.";
 - all'art. 10 - Collaudo, dopo le parole "effettivamente riconoscibili", inserire : "Inoltre al collaudo dovrà essere allegata relazione asseverata che illustri le modalità con cui si è ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 46 del 24.02.2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11 Norme di Attuazione. La Ditta Attuatrice dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale.
 - All'art. 13 - Permessi di costruire ed agibilità degli edifici, dopo le parole "collaudo definitivo stesso." inserire: "Al deposito dell'attestato di agibilità dovrà essere allegata relazione asseverata che illustri le modalità con cui si è ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 46 del 24.02.2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11 Norme di Attuazione. La ditta richiedente dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale."

e si sottopone alla Giunta Comunale per l'approvazione decidendo anche sull'osservazione pervenuta in conformità alla proposta di controdeduzione sopraesposta.

Le suddette prescrizioni e l'adeguamento degli elaborati all'osservazione, nel caso di accoglimento della stessa da parte della Giunta, dovranno essere assolte dalla Ditta proponente prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica.

Verona, 30.05.2016

Il Tecnico Istruttore: dott. arch. Barbara Ceschi

Il Responsabile del Procedimento: arch. Chiara Tassello

Il Dirigente della Direzione della Progettazione Urbanistica Attuativa
arch. Paolo Boninsegna

Allegato: - Parere Motivato n. 46 del 24.02.2016 della Commissione Regionale VAS.



PARERE MOTIVATO
n. 46 in data 24 Febbraio 2016

Oggetto: Verifica di Assoggettabilità per il PUA denominato "I Platani" scheda norma n. 436 del PI di Verona, sito in Località Montorio. Comune di Verona (VR).

L'AUTORITÀ COMPETENTE PER LA VAS

PREMESSO CHE

- la Legge Regione 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio ed i materia di paesaggio", con la quale la Regione Veneto ha dato attuazione alla direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente;
- l'art. 6 co. 3 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 recante "Norme in materia ambientale", concernente "procedure per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), per la Valutazione di Impatto Ambientale (VIA) e per l'autorizzazione ambientale integrata (IPPC) e s.m.i, che all'art. 6 co 3° prevede che in caso di modifiche minori dei piani e dei che determino l'uso di piccole aree a livello locale, debba essere posta in essere la procedura di Verifica di Assoggettabilità di cui all'art. 12 del medesimo D.lgs;
- l'art. 14 della Legge Regionale 4/2008, per quanto riguarda l'individuazione dell'Autorità Competente a cui spetta l'adozione del provvedimento di Verifica di Assoggettabilità, nonché l'elaborazione del parere motivato di cui agli artt. 12 e 15 del D.lgs 4/2008, è ai sensi e per gli effetti dell'art. 7 del medesimo D.lgs la Commissione Regionale VAS già nominata con DGR 3262 del 24.10.06 e DGR n. 23 del 21.01.14;
- la Giunta Regionale con Deliberazione n. 791 del 31 marzo 2009 con la quale sono state approvate le indicazioni metodologiche e le procedure di Valutazione Ambientale Strategica secondo gli schemi rappresentati negli allegati alla medesima deliberazione di cui formano parte integrante;
- con la citata delibera 791/2009 la Giunta Regionale ha individuato, quale supporto tecnico-amministrativo alla Commissione VAS per la predisposizione delle relative istruttorie, la Direzione Valutazione Progetti ed Investimenti (ora Sezione Coordinamento Commissioni Vas-Vinca-NuVV) nonché per le eventuali finalità di conservazione proprie della Valutazione di Incidenza, il Servizio Reti Ecologiche e Biodiversità della Direzione Pianificazione Territoriale e Parchi (ora Sezione Coordinamento Commissioni Vas-Vinca-NuVV).
- la Giunta Regionale con Deliberazione n. 1646 del 7 agosto 2012, con la quale si prende atto del parere VAS n. 84/12 per fornire linee di indirizzo applicative a seguito del c.d. Decreto Sviluppo;
- la Giunta Regionale con Deliberazione n. 1717 del 3 ottobre 2013, con la quale si prende atto del parere VAS n. 73/13, ha fornito alcune linee di indirizzo applicativo a seguito della Sentenza della Corte Costituzionale n. 58/2013;



Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

- La Commissione VAS si è riunita in data 24 febbraio 2016 come da nota di convocazione in data 22 Febbraio 2016 ns. prot. reg. 67623;

ESAMINATA la documentazione trasmessa dal Tecnico Progettista Ing. Ilario Rossi, in nome e per conto della Società Immobiliare i Platani s.r.l., con nota pec del 27/11/2015 acquisita al protocollo regionale al n. 485550 del 27/11/2015 relativa alla richiesta di Verifica di Assoggettabilità per il PUA denominato "I Platani" scheda norma n. 436 sito in Località Montorio nel Comune di Verona;

ESAMINATI i pareri pervenuti dai seguenti soggetti competenti in materia ambientale, che in sintesi si riportano:

- Comune di Verona con pec prot. n. 2015/370262 del 17/12/2015 acquisita al prot. regionale n. 514802 del 17/12/2015, che di seguito si riporta:

Con riferimento alla Vs. richiesta di parere/osservazioni P.G. 363615 del 14/12/2015 (Vs. prot. N. 505103 del 11/12/2015) in merito alla Verifica di Assoggettabilità a V.A.S. del Piano Urbanistico Attuativo denominato "PUA I PLATANI SCHEDA NORMA 436", si osserva che è stata effettuata la verifica di coerenza del PUA con le azioni del Piano di Azione e Risanamento della Qualità dell'Aria e il Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile del Comune di Verona.

- Arpav Dipartimento di Verona prot. n. 126617/2015 del 24/12/2015 acquisita al prot. regionale n. 526716 del 28/12/2015, che di seguito si riporta:

In relazione alla Vs. richiesta di parere del 11 dicembre 2015, nota protocollo N.505103, sulla verifica di Assoggettabilità per il P.U.A. denominato "I Platani" scheda norma n.436 sito in località Montorio nel Comune di Verona, esaminata la documentazione allegata, si ritiene che l'attuazione del piano non produrrà effetti significativi sull'ambiente.

- Segretariato Regionale del Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo per il Veneto pec prot. n. 175 del 05/01/2016 acquisita al prot. regionale n.3226 del 07/01/2016 che inoltra i pareri della Soprintendenza archeologica del Veneto Nucleo Operativo di Verona emanato con prot. n.14088 dell'11.11.15 e della Soprintendenza Belle Arti e paesaggio per le province di Verona, Rovigo e Vicenza emanato con num. prot. 26070 dell'1.12.15, che di seguito si riportano:

Con riferimento al Piano in argomento, facendo seguito alla richiesta in oggetto pervenuta dalla Regione del Veneto, Area Infrastrutture, con nota prot. n. 437657 del 29.10.2015 (assunta agli atti con prot. n. 13723 del 03.11.2015), questa Soprintendenza, in base alle proprie competenze territoriali formula le seguenti valutazioni e osservazioni.

Dalla documentazione agli atti della Scrivente si evince che il progetto in oggetto si trova in prossimità del centro di Montorio, area che ha restituito importantissime testimonianze archeologiche che vanno dall'età del Ferro fino al Medioevo.

Ciò premesso, questa Soprintendenza pur non ravvisando la necessità di assoggettare l'opera alla procedura di VAS, tuttavia ritiene opportuno che gli scavi compresi nel progetto siano effettuati con l'assistenza di archeologi professionisti con modalità da concordare con questo Ufficio, onde evitare rinvenimenti di beni archeologici in corso d'opera e l'eventuale danneggiamento dei medesimi.

**Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**

In riferimento al progetto in argomento, visti i relativi elaborati progettuali trasmessi a questo Ufficio dalla Regione Veneto con nota del 30-10-2015 assunta al protocollo in pari data con il n. 0023622 facendo seguito alla richiesta di verifica di assoggettabilità VAS pervenuta con la nota sopra citata, questa Soprintendenza comunica quanto segue:

Rientrando l'intervento in questione in attività di tipo (edilizio/urbanistico) non si ritiene necessario, per quanto di competenza, l'assoggettamento alle procedure di valutazione ambientale strategica (VAS).

VISTA LA RELAZIONE ISTRUTTORIA TECNICA 186/2015

Istruttoria Tecnica per la valutazione di incidenza riguardante la verifica di assoggettabilità a VAS per il PUA denominato "I Platani", scheda norma 436 del Piano degli Interventi, in località Montorio, nel Comune di Verona (VR).

Pratica n. 3135

La sottoscritta:

VISTA la documentazione pervenuta;

VISTE le norme che disciplinano l'istituzione, la gestione e la procedura di valutazione di incidenza relative alla rete Natura 2000: direttive 92/43/Cee e ss.mm.ii. "Habitat", 2009/147/Ce e ss.mm.ii. "Uccelli", D.P.R. n. 357/97 e ss.mm.ii., Decreto del Ministro per l'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare n. 184 del 17.10.2007, Legge Regionale 5 gennaio 2007, n. 1, D.G.R. n. 2371 del 27.07.2006 e in particolare la D.G.R. n. 2299 del 09.12.2014 che preveda la guida metodologica per la valutazione di incidenza, le procedure e le modalità operative;

VISTI i provvedimenti che individuano i siti della rete Natura 2000 e gli habitat e specie tutelati all'interno e all'esterno di essi nel territorio regionale: DD.G.R. n. 1180/2006, 441/2007, 4059/2007, 4003/2008, 220/2011, 3873/2005, 3919/2007, 1125/2008, 4240/2008, 2816/2009, 2874/2013, 2875/2013, 1083/2014, 2200/2014 e la circolare del Segretario Regionale all'Ambiente e Territorio, in qualità di Autorità competente per l'attuazione in Veneto della rete ecologica europea Natura 2000, prot. n. 250930 del 08/05/2009 sulle modalità per la modifica delle cartografie di habitat e habitat di specie negli studi per la valutazione di incidenza;

ESAMINATE la dichiarazione di non necessità della procedura di valutazione di incidenza e la relativa relazione tecnica, a firma di Ilario Rossi, trasmesse con nota acquisita al prot. reg. con n. 451968 del 06/11/2015;

PRESO ATTO che nella dichiarazione di non necessità di procedura della valutazione di incidenza in esame non viene riconosciuta per l'istanza in argomento alcuna fattispecie riferibile al paragrafo 2.2 dell'allegato A alla DGR 2299/2014;

PRESO ATTO che nella relazione tecnica si indica che: *"per il progetto in esame si può affermare la non necessità di sottoporlo a V.Inc.A. in quanto rientrante nella casistica riportata al punto 2) "Progetti e interventi espressamente individuati e valutati non significativamente incidenti dal relativo strumento di pianificazione, sottoposto con esito favorevole a procedura di valutazione di incidenza, a seguito della decisione dell'autorità regionale per la valutazione di incidenza"*

PRESO ATTO che il Comune di Verona con deliberazione consiliare n. 91 del 23/12/2011 ha approvato l'intervento proposto come risultante dagli elaborati del PI pubblicati in data 27/02/2012 ed in particolare nella Scheda Norma n. 436;

CONSIDERATO che tale dichiarazione non è coerente con le disposizioni di cui alla D.G.R. 2299/2014 in quanto esse valgono esclusivamente dal 01/01/2015;

CONSIDERATO che tale dichiarazione manifesta esclusivamente la volontà del proponente di chiedere all'Amministrazione una verifica sulla necessità di procedere con la valutazione di incidenza, in quanto essa è formalmente e sostanzialmente imperfetta per i motivi sopra richiamati;

PRESO ATTO che il P.U.A. in argomento prevede la realizzazione di un intervento residenziale denominato "I PLATANI - Scheda Norma n. 436" in località Montorio e che il perimetro dell'ambito di intervento del PUA è maggiorato rispetto quello fissato dal PI e dalla Scheda Norma per l'inclusione del mappale n° 610;

PRESO ATTO e VERIFICATO che l'intervento in argomento non interessa ambiti compresi nei siti della rete Natura 2000;

CONSIDERATO che gli ambiti interessati dalla presente variante corrispondono ad aree attribuite alle categorie "11210 - Tessuto urbano discontinuo denso con uso misto (Sup. Art. 50%-80%)" nella revisione del 2012 della Banca Dati della Copertura del Suolo di cui all'IDT della Regione Veneto e che tale attribuzione è coerente per l'area in esame;

CONSIDERATO che, in riferimento alla D.G.R. n. 2200/2014, in ragione delle specifiche attitudini ecologiche, l'area in esame potrebbe disporre delle caratteristiche di idoneità per le seguenti specie di



Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

interesse comunitario: *Bufo viridis*, *Podarcis muralis*, *Podarcis siculus*, *Hierophis viridiflavus*, *Zamenis longissimus*, *Hystrix cristata*;

CONSIDERATO che, per l'istanza in esame e rispetto alle suddette specie (di cui allegato II, IV alla Direttiva 92/43/Cee e allegato I alla Direttiva 2009/147/Ce), in ragione della loro attuale distribuzione (di cui alla D.G.R. n. 2200/2014), delle caratteristiche note di home range e di capacità di dispersione, la popolazione rinvenibile nell'ambito in esame è altresì riferibile ai siti della rete Natura 2000 del Veneto;

CONSIDERATO che ai fini dell'applicazione della disciplina di cui all'art. 5 del D.P.R. n. 357/97, e s.m.i., è necessario garantire l'assenza di possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000, in riferimento agli habitat e alle specie per i quali detti siti sono stati individuati (di cui all'allegato I della direttiva 2009/147/Ce e agli allegati I e II della direttiva 92/43/Cee);

RITENUTO che l'ipotesi di non necessità della valutazione di incidenza pertinente può essere quella riferibile al caso generale "piani, progetti e interventi per i quali non risultano possibili effetti significativi negativi sui siti della rete natura 2000" solo ed esclusivamente nel caso in cui gli interventi discendenti dall'intervento in argomento non abbiano effetti a carico di nessun habitat e specie di cui alle direttive 92/43/Cee e 2009/147/Ce;

CONSIDERATO che gli effetti conseguenti all'attuazione dell'intervento in argomento non devono determinare variazioni strutturali e funzionali agli ambienti frequentati dalle specie presenti all'interno dell'ambito di influenza a carico della specie di interesse comunitario per la quale risultano designati i siti della rete Natura 2000;

RITENUTO che per l'attuazione dell'intervento in argomento non si ravvisano possibili effetti significativi negativi nei confronti di habitat e specie dei siti della rete Natura 2000 del Veneto nella misura in cui, sulla base del principio di precauzione e ai fini esclusivi della tutela degli habitat e delle specie di cui alle Direttive comunitarie 92/43/Cee e 2009/147/Ce, non vari l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate;

CONSIDERATO che l'art. 12, c.3 del D.P.R. 357/97 e ss.mm.ii., vieta la reintroduzione, l'introduzione e il ripopolamento in natura di specie e popolazioni non autoctone;

RITENUTO che per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee siano impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale e non si utilizzino miscugli commerciali contenenti specie alloctone;

RITENUTO che sia verificato e documentato il rispetto delle indicazioni prescrittive, dando adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza;

RITENUTO che, in ragione di quanto sopra, i requisiti di non necessità della valutazione di incidenza siano sussistenti in quanto non sono possibili effetti significativi negativi sui siti della rete Natura 2000;

PERTANTO

PRENDE ATTO

di quanto riportato nella documentazione acquisita agli atti

DICHIARA

che per la verifica di assoggettabilità a VAS per il PUA denominato "I Platani", scheda norma 436 del Piano degli Interventi, in località Montorio, nel Comune di Verona (VR) è stata verificata l'effettiva non necessità della valutazione di incidenza

e

sulla base del principio di precauzione e ai fini esclusivi della tutela degli habitat e delle specie di cui alle Direttive comunitarie 92/43/Cee e 2009/147/Ce,

PRESCRIVE

1. di mantenere invariata l'idoneità degli ambienti ricadenti nell'ambito di attuazione dell'intervento in argomento rispetto alle specie di interesse comunitario di cui è possibile o accertata la presenza in tale ambito secondo la D.G.R. n. 2200/2014 (*Bufo viridis*, *Podarcis muralis*, *Podarcis siculus*, *Hierophis viridiflavus*, *Zamenis longissimus*, *Hystrix cristata*) ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate;
2. di impiegare per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee nelle aree destinate a verde esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale (evitando l'utilizzo di miscugli commerciali contenenti specie alloctone);
3. di verificare e documentare, per il tramite del comune di Verona, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza.



ESAMINATI gli atti, comprensivi del RAP e della Valutazione di Incidenza Ambientale n. 186/2015;

VISTA la relazione istruttoria tecnica predisposta dalla Sezione Coordinamento Commissioni VAS-VINCA-NUVV, in data 24 febbraio 2016, che evidenzia come il PUA denominato "I Platani" scheda norma n. 436 sito in Località Montorio nel Comune di Verona non debba essere sottoposto a procedura VAS, in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente e che propone che in fase di attuazione dovranno essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP e recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali sopraccitati, nonché le prescrizioni VINCA precedentemente riportate;

VISTE

- La Direttiva 2001/42/CE
- La L.R. 11/2004 e s.m.i.
- L'art. 6 co. 3 del D.lgs 152/06
- La DGR 791/2009
- La DGR 1646/2012
- La DGR 1717/2013

**TUTTO CIÒ CONSIDERATO
ESPRIME IL PARERE DI NON ASSOGGETTARE
ALLA PROCEDURA V.A.S.**

Il PUA denominato "I Platani" scheda norma n. 436 sito in Località Montorio nel Comune di Verona, in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente con le seguenti prescrizioni da ottemperarsi in sede di attuazione:

- dovranno essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP;
- dovranno essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali sopra riportati, nonché le prescrizioni VINCA precedentemente evidenziate.

*Il Presidente
della Commissione Regionale VAS
(Direttore del Dipartimento Territorio)*

Arch. Vincenzo Fabris

Il presente parere è controfirmato anche dal Direttore della Sezione
Coordinamento Commissioni (VAS – VINCA – NUVV) quale responsabile del procedimento amministrativo

Avv. Paola Noemi Furlanis

Il presente parere si compone di n.5 pagine.

