

Comune di Verona

Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 296

Seduta del giorno 28 Ottobre 2011

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
DI DIO SIG. VITTORIO
PADOVANI SIG. MARCO
MONTAGNA GEOM. ALESSANDRO
BERTACCO SIG. STEFANO
BENETTI SIG. ALBERTO
SBOARINA AVV. FEDERICO
GIACINO AVV. VITO
TOFFALI AVV. ENRICO
POLATO SIG. DANIELE

ASSENTI

PERBELLINI DOTT.SSA ERMINIA
CORSI P. I. ENRICO
PISA SIG. LUIGI

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
GIACINO AVV. VITO

ASSISTE
CAINERI AVV. GIOVANNI
(VICE SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI LOTTIZZAZIONE, DENOMINATO "ECOBORGHI DI MEZZACAMPAGNA", IN LOCALITA' VIA LUGAGNANO, SAN MASSIMO. RICHIEDENTI: SEMINARIO VESCOVILE DI VERONA. APPROVAZIONE 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 DGRV n. 4148 del 18/12/2007, e pubblicato sul BUR n. 13 del 12.02.2008; il Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 1750 del 27/05/1975 e successivamente modificato, costituisce ai sensi della L.R. n. 11/04 (comma 5, art. 48) il Piano degli Interventi per le parti compatibili con il PAT;
- il Consiglio Comunale con deliberazione n. 59 del 08 settembre 2011 ha adottato il Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/04;
- in data 09 agosto 2011 con delibera di Giunta Comunale n. 238 è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) denominato "Ecoborgo di Mezzacampagna", presentato dal Seminario Vescovile di Verona in data 26 gennaio 2010, P.G. n. 19721, con le seguenti prescrizioni:
 1. *le attività commerciali insediabili nell'ambito di PUA sono esclusivamente gli esercizi di vicinato, così come definiti dalla L.R. n. 15/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.;*
 2. *le opere pubbliche perimetrali al comparto con le relative riqualificazioni (allargamenti stradali e nuove rotonde) devono rientrare nell'ambito della categoria delle opere di urbanizzazione primaria, in quanto facenti parte e ad utilizzo prioritario dell'intervento e pertanto ad esso funzionali, anche se coinvolgenti aree non di proprietà (cfr. Tav. B/34). Prima dell'approvazione dovrà essere data comunicazione di avvio del procedimento ai singoli proprietari delle aree ricadenti negli ambiti fuori comparto e soggetti alla realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione;*
 3. *all'art. 8 dello schema di convenzione va precisata la modalità di cui al successivo art. 17, in merito all'assunzione a carico del soggetto attuatore delle spese necessarie agli espropri;*
 4. *il filare alberato previsto nella scheda norma, Allegato L del PAQE, va realizzato per intero nel suo sviluppo lungo i lati est e nord così come previsto;*
 5. *nelle NTA all'art. 7 la definizione di SLP va sostituita con la definizione di cui al regolamento attuativo del Piano Casa vigente;*
 6. *è ammessa la trasposizione di volume all'interno di ogni singolo comparto tra le diverse UMI nella misura massima del 20%, va pertanto modificato in tal senso l'art. 14 delle N.T.A.;*
 7. *per quanto attiene le Opere di Urbanizzazione il proponente dovrà impegnarsi nel verificare e realizzare non solo tutte le opere e le reti necessarie al funzionamento dell'intero intervento, ma anche a realizzare le eventuali opere extra ambito che si rendessero necessarie;*
 8. *come richiesto dal competente Consorzio di Bonifica il sistema compensativo dovrà essere realizzato con modalità e tipologie che permettano la facile manutenzione, con un volume di invaso di almeno 11.000 mc.;*
 9. *il proponente e suoi aventi causa oltre a provvedere alla realizzazione delle opere di compensazione dovrà garantire la manutenzione e la pulizia in via continuativa. Tale obbligo dovrà essere trascritto in tutti gli atti di trasferimento della proprietà e/o della gestione degli immobili serviti dall'impianto;*
 10. *la progettazione degli impianti sportivi e in particolare della palestra polivalente/palazzetto dovrà tener conto dell'utilizzo sia da parte del Seminario che della popolazione della locale circoscrizione. Per tale doppio utilizzo andranno previsti ambiti di esclusiva pertinenza (spogliatoi, parcheggi e altro) dei due distinti fruitori, convenzionandone l'utilizzo che sarà gratuito per la popolazione della*

circoscrizione. Analogamente andranno regolati da specifici accordi con la circoscrizione anche l'utilizzo delle altre strutture del comparto C3;

Tali prescrizioni comportano le seguenti modifiche di ufficio (ordinate progressivamente come le prescrizioni sopra riportate):

1. all'art. 14 delle NTA aggiungere comma 2.1:
2.1. Le attività commerciali insediabili nell'ambito di PUA sono esclusivamente gli esercizi di vicinato, così come definiti dalla L.R. n. 15/2004 e successive modificazioni ed integrazioni;
2. all'art. 25 delle NTA aggiungere comma 2:
2. le opere pubbliche perimetrali al comparto con le relative riqualificazioni (allargamenti stradali e nuove rotatorie) devono rientrare nell'ambito della categoria delle opere di urbanizzazione primaria, in quanto facenti parte e ad utilizzo prioritario dell'intervento e pertanto ad esso funzionali, anche se coinvolgenti aree non di proprietà (cfr. Tav. B/34);
3. all'art. 8 5 capoverso dello schema di convenzione alla fine aggiungere "... secondo il piano particellare allegato alla presente convenzione" all'art. 8 delle NTA aggiungere comma 3:
- "Il filare alberato previsto nella scheda norma, Allegato L del PAQE, va realizzato per intero nel suo sviluppo lungo i lati est e nord così come previsto";
4. art. 7 comma 4 delle NTA stralciare e sostituire con la seguente dicitura:
"Superficie Utile Lorda – SUL: misura in metri quadrati la somma delle superfici lorde, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i livelli fuori ed entro terra degli edifici qualunque sia la loro destinazione d'uso";
5. art. 14 comma 3 delle NTA stralciare e sostituire con la seguente dicitura:
"E' ammessa la trasposizione di volume all'interno di ogni singolo comparto tra le diverse UMI nella misura massima del 20%";
6. art. 22 delle NTA aggiungere comma 2.1.:
"Per quanto attiene le Opere di Urbanizzazione il proponente dovrà impegnarsi nel verificare e realizzare non solo tutte le opere e le reti necessarie al funzionamento dell'intero intervento, ma anche a realizzare le eventuali opere extra ambito che si rendessero necessarie";
7. alla fine dell'art. 7 dello schema di convenzione aggiungere:
"Per quanto attiene le Opere di Urbanizzazione il proponente si impegna a realizzare non solo tutte le opere e le reti necessarie al funzionamento dell'intero intervento, ma anche a realizzare le eventuali opere extra ambito che si rendessero necessarie";
8. all'art. 21 delle NTA aggiungere comma 2:
"Come richiesto dal competente Consorzio di Bonifica il sistema compensativo dovrà essere realizzato con modalità e tipologie che permettano la facile manutenzione, con un volume di invaso di almeno 11.000 mc.";
9. all'art. 21 delle NTA aggiungere comma 3:
"Il proponente e suoi aventi causa oltre a provvedere alla realizzazione delle opere di compensazione dovrà garantire la manutenzione e la pulizia in via continuativa. Tale obbligo dovrà essere trascritto in tutti gli atti di trasferimento della proprietà e/o della gestione degli immobili serviti dall'impianto"
10. all'art. 24 delle NTA aggiungere comma 3:
"La progettazione degli impianti sportivi e in particolare della palestra polivalente/palazzetto dovrà tener conto dell'utilizzo sia da parte del Seminario che della popolazione della locale circoscrizione. Per tale doppio utilizzo andranno previsti ambiti di esclusiva pertinenza (spogliatoi, parcheggi e altro) dei due distinti fruitori,

convenzionandone l'utilizzo che sarà gratuito per la popolazione della circoscrizione. Analogamente andranno regolati da specifici accordi con la circoscrizione anche l'utilizzo delle altre strutture del comparto C3";

Il P.U.A. ricade nel territorio della Circoscrizione 3^A e nell'ambito della ATO n. 8;

Il P.U.A. ha un ambito di circa mq. 387.776 di superficie territoriale, tutti di proprietà del Seminario Vescovile di Verona;

E' stato redatto al fine di attuare il riassetto della vasta area inerente il Seminario individuata con apposita scheda dal PAQE, allegato L;

Per una più completa descrizione dei contenuti del P.U.A si rimanda a quanto evidenziato nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla deliberazione di Giunta Comunale n. 238 del 09 agosto 2011 di adozione;

Ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004, il PUA adottato e l'avviso contenente l'invito a presentare eventuali opposizioni ed osservazioni fino a venti giorni dopo la scadenza del periodo di deposito, è stato depositato a disposizione del pubblico per 10 giorni consecutivi dal 24 agosto 2011 al 02 settembre 2011, previa affissione all'Albo Pretorio del Comune di Verona, sul sito internet ed in altri luoghi pubblici;

A seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione è pervenuta complessivamente n. 1 osservazione, entro il termine del 22 settembre 2011:

N.	PG	Data	MITTENTE
1	227072	21 settembre 2011	Seminario Vescovile di Verona

Il competente Coordinamento Pianificazione Territoriale ha predisposto le proprie proposte di controdeduzione all'osservazione sopra elencata da sottoporre alla Giunta Comunale per la decisione di competenza previsto dall'art. 20, comma 4 L.R. n. 11/2004, così come modificato dall'art. 5 comma 13 della Legge di n. 106 del 2 luglio 2011;

Tali controdeduzioni sono raccolte in un elaborato tecnico denominato: "Parere Tecnico Istruttorio – elenco osservazioni – proposte di controdeduzione" Sub A, il quale contiene l'individuazione di ogni singola osservazione pervenuta con l'indicazione della numerazione progressiva e P.G., il nominativo del soggetto che l'ha presentata, una breve descrizione del suo contenuto, le proposte dell'Ufficio basate su valutazioni di ordine tecnico da sottoporre al Consiglio Comunale;

Dato atto che il Seminario Vescovile di Verona tramite il progettista incaricato ha presentato in data 07 ottobre 2011, P.G. n. 243654 il progetto preliminare inerente le opere pubbliche extra ambito con le relative riqualificazioni prescritte dal PUA;

Ai sensi e per gli effetti dell'art.189 comma 1 lettera d) delle NTO del PI adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 08.09.2011, dato che il presente PUA è stato presentato in data antecedente a quella di adozione del suddetto PI, si applica la disciplina previgente, purché la sua approvazione intervenga definitivamente entro la data di efficacia del richiamato PI;

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 181 comma 2 delle NTO del PI adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 08.09.2011, la convenzione, come sottoscritta in via preliminare dagli aventi titolo proponenti, dovrà essere rogata, da notaio o pubblico ufficiale a ciò abilitato, entro 120 giorni dall'entrata in vigore del PI a pena di decadenza del PUA medesimo, salvo il caso di diversa determinazione del comune;

Richiamando il decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito in legge 2 luglio 2011, n. 106, il quale ha previsto, all'art. 5, comma 13, che i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, siano approvati dalla Giunta Comunale, si sottopone all'approvazione della Giunta Comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, 4° comma della L.R. n. 11/2004, il Piano di Lottizzazione denominato "Ecoborgo di Mezzacampagna", dell'area sita in Verona, alla via Lugagnano - richiedente: Seminario Vescovile di Verona, e dato atto inoltre, di quanto riportato nel parere legale fornito con nota P.G. n. 253145, del 18 ottobre 2011. Pertanto l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, e quindi la realizzazione delle opere extra ambito sarà oggetto di un autonomo provvedimento secondo le procedure di cui al D.P.R. 8 giugno 2011, n. 327 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità, tale previsione sarà recepita nello schema di convenzione;

Richiamata la premessa quale parte integrante del presente provvedimento;

Visti:

- la Legge Urbanistica 17.08.1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 06.08.1967, n. 765;
- la L.R. n. 11/2004;
- la DGRV n. 4148 del 18/12/2007 di approvazione del P.A.T.;
- il Regolamento del Consiglio di Circoscrizione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/1978 e successive modificazioni ed integrazioni;
- atteso che il Consiglio della 3^a Circoscrizione non si è espresso nei termini di cui al Regolamento delle Circoscrizioni;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 238 del 09 agosto 2011 alla quale si fa formale ed esplicito rinvio e gli elaborati relativi al PUA adottati nonché il relativo schema di convenzione;
- il Parere Tecnico Istruttorio che rileva la conformità del P.U.A. al PRG/PI e P.A.T., ivi allegato Sub A;
- l'art. 189 comma 1 lettera d) delle NTO del PI adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 08 settembre 2011;

Rilevato che ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/04 così come modificato dall'art. 5 comma 13 della Legge di n. 106 del 2 luglio 2011, il procedimento di approvazione dei piani di iniziativa privata e pubblica conformi allo strumento urbanistico generale vigente è di competenza della Giunta Comunale;

Preso atto che il Piano di che trattasi è stato depositato a disposizione del pubblico per 10 giorni consecutivi dal 24 agosto 2011, decorsi i quali chiunque poteva formulare opposizioni/osservazioni entro i successivi 20 giorni. Dell'avvenuto deposito è stato dato notizia mediante avviso pubblicato in data 24 agosto 2011 all'Albo Pretorio del Comune di Verona, sul sito internet ed in altri luoghi pubblici;

Rilevato che a seguito della pubblicazione suddetta è pervenuta n. 1 osservazioni nei termini;

Visto l'elaborato tecnico denominato: "Parere Tecnico Istruttorio – elenco osservazioni – proposte di controdeduzione" Sub A, ivi allegato, il quale contiene l'individuazione di ogni singola opposizione/osservazione pervenuta con l'indicazione della numerazione progressiva e P.G., il nominativo del soggetto che l'ha presentata, una breve descrizione del suo contenuto, le proposte dell'Ufficio basate su valutazioni di ordine tecnico da sottoporre alla Giunta Comunale;

Dato atto che nel sopra riconosciuto elaborato è stata esaminata l'osservazione pervenuta;

Richiamato il disposto di cui all'art. 20 della L.R. n. 11/04 comma 4, così come modificato dall'art. 5 comma 13 della Legge di n. 106 del 2 luglio 2011, il quale stabilisce che la Giunta Comunale, approvi il Piano decidendo sulle osservazioni;

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.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e precisamente:

- che in data 26/10/2011 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 28/10/2011 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del decreto legislativo n. 267 del 18.08.2000, si dichiara la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto".

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

f.to dott. Marco Borghesi

Udito il relatore, Assessore all'Urbanistica;

Tutto ciò premesso, costituendo le premesse parte integrante del presente atto e ritenuta la proposta meritevole di approvazione, la Giunta Comunale;

A voti unanimi;

DELIBERA

- 1) la premessa è parte integrante;
- 2) di decidere in merito all'osservazione di cui al punto 1) a sensi dell'art. 20 comma 4 L.R. n. 11/04, così come modificato dall'art. 5 comma 13 della Legge di n. 106 del 2

luglio 2011, condividendo quanto riportato nell'elaborato tecnico denominato: "Parere Tecnico Istruttorio – elenco osservazioni – proposte di controdeduzione" Sub A ivi allegato;

- 3) di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 20 Legge Regionale n. 11/04, così come modificato dall'art. 5 comma 13 della Legge di n. 106 del 2 luglio 2011, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio - Sub A che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, il Piano di Lottizzazione dell'area denominata "Ecoborgo di Mezzacampagna" – Ditta richiedente Seminario Vescovile di Verona - costituito dagli elaborati di seguito riportati:

	Titolo	Numero	Data
B 1	Inquadramento urbanistico PAQE - PAT - PRG	IU 001	Gennaio 2010
B 2	Inquadramento urbanistico I vincoli	IU002 – 1	Ottobre 2010
B 3	L'area d'intervento Aerofoto - Identificazione area - doc. fotografica	AI 001	Gennaio 2010
B 4	L'area d'intervento Rilievo dell'area	AI 002 – 1	Ottobre 2010
B 5	L'area d'intervento Carta tecnica Elenco edifici	AI 003 – 1	Ottobre 2010
B 6	L'area d'intervento Lo stato di fatto	AI 004	Gennaio 2010
B 7	L'area di intervento Lo stato di fatto – Alberature	AI 004a	Ottobre 2010
B 8	L'area d'intervento Mappa catastale ed assetto proprietario	AI 005 – 1	Ottobre 2010
B 9	L'area d'intervento Visure catastali	AI 006 – 1	Ottobre 2010
B 10	L'area d'intervento Reti tecnologiche esistenti	AI 007	Gennaio 2010
B 11	L'area d'intervento Il contesto	AI 008	Gennaio 2010
B 12	L'area d'intervento Il contesto	AI 009	Gennaio 2010
B 13	Inquadramento paesaggistico preliminare.	SA 001	Gennaio 2010
B 14	Verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica	SA 002	Gennaio 2010
B 15	Verifica di compatibilità acustica Rilevazione del clima acustico	SA003	Gennaio 2010
B 16	Interramento delle due linee primarie di RFI Verona Santa Lucia	SA 004a	Aprile 2011
B 17	Relazione relativa all' Interramento delle due linee primarie di RFI Verona Santa Lucia	SA 004b	Aprile 2011
B 18	Sistema della mobilità Piano Generale del traffico	SM 001	Gennaio 2010
B 19	Sistema della mobilità Schema della viabilità di progetto	SM 002 - 2	Aprile 2011
B 20	Sistema della mobilità Relazione illustrativa sulla	SM 003 – 1	Aprile

		viabilità		2011
B	21	Relazione illustrativa generale	D 001 – 4	Maggio 2011
B	22	Progetto Planivolumetrico di riferimento (D)	PP 000 – 2	Aprile 2011
B	23	Progetto Planivolumetrico previsioni edificatorie e verifiche degli standard	PP 001 – 4	Maggio 2011
B	24	Perimetri ambiti di attuazione Distribuzioni volumetriche	PP 002 – 3	Maggio 2011
B	25	Progetto Profili	PP 003 – 1	Ottobre 2010
B	26	Opere di urbanizzazione primarie Rete Fognaria Rete Acque Meteoriche	PP 004a	Aprile 2011
B	27	Opere di urbanizzazione primaria Energia Termica	PP 004b	Aprile 2011
B	28	Opere di urbanizzazione primaria Energia Elettrica	PP 004c	Aprile 2011
B	29	Opere di urbanizzazione primaria Gas	PP 004d	Aprile 2011
B	30	Classificazione delle aree	VU 001 – 3	Aprile 2011
B	31	Verifiche urbanistiche Opere di urbanizzazione	VU 002 – 3	Aprile 2011
B	32	Opere di urbanizzazione 1°	OU 001 – 4	Maggio 2011
B	33	Opere di urbanizzazione 2°	OU 002 – 3	Aprile 2011
B	34	Opere di urbanizzazione generale	OU 003 – 3	Maggio 2011
B	35	N.T.A	D 002 – 4	Maggio 2011
B	36	Prontuario degli Interventi	D 003 – 4	Maggio 2011
B	37	Preventivo sommario opere di urbanizzazione	D 004 – 5	Maggio 2011
B	38	Programma di attuazione	D 005 – 5	Maggio 2011
B	39	Prontuario per le mitigazioni ambientali	D 006 – 1	Aprile 2011
B	40	Schema di convenzione	D 007 – 5	Maggio 2011
B	41	Verifica d'interesse culturale	AL 001	Ottobre 2010
B	42	Studio di compatibilità idraulica	AL 002	Ottobre 2010
B	43	Relazione illustrativa (art. 19 – D.P.R. 554/1999)	AL 003 – 3	Maggio 2011
B	44	Relazione tecnica (art. 20 - D.P.R. 554/1999)	AL 004 – 1	Aprile 2011
B	45	Studio di prefattibilità ambientale (art. 21 – D-P-	AL 005	Ottobre

		R- 554/1999)		2010
B	46	Indagini archeologiche preliminari	AL 007	Ottobre 2010

I sopracitati elaborati sono allegati come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento. A tali elaborati vanno apportati gli adeguamenti relativi sia alle modifiche di ufficio di cui in premessa, nonché all'accoglimento delle opposizioni/osservazioni come deliberato al precedente punto 2); adeguamenti da effettuarsi graficamente dopo la pubblicazione del presente provvedimento, e più precisamente:

1. Al comma 2.1 dell'art. 14 delle NTA del PUA va stralciata la frase: "Le attività commerciali insediabili nell'ambito di PUA sono esclusivamente gli esercizi di vicinato, così come definiti dalla L.R. n. 15/2004 e successive modificazioni e integrazioni" e sostituita con "La destinazione delle aree ricadenti nell'ambito del PUA assume classificazione ZTO F strutture di assistenza alla terza età nella quale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività commerciali e artigianali al minuto, residenza, attività turistico - ricettiva, attività direzionali, terapeutiche e sanitarie. Le attività commerciali e artigianali al minuto sono da intendersi attività di supporto alle destinazioni principali individuate. La legge 13 agosto 2004, n. 15 "Norme di programmazione per l'insediamento delle attività commerciali nel Veneto" prevede che le medie strutture di vendita, dalla stessa legge definite, possano essere localizzate all'interno delle ZTO A,B,C e D".
2. All'art. 5 della convenzione urbanistica alla fine va aggiunto: "Al fine di coordinare e rendere simultaneo l'iter di approvazione del PUA e delle opere a contributo aggiuntivo il progetto relativo alle suddette opere dovrà essere presentato prima della stipula della convenzione quadro insieme al piano particellare di esproprio".
3. Il comma dell'art. 7 della NTA del PUA va pertanto stralciato e sostituito con la seguente dicitura: "**Superficie utile lorda (SUL):** misura in mq. la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i piani fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. Dal computo della SUL sono escluse le seguenti superfici, purché esplicitamente individuate e contabilizzate nel progetto edilizio: a) superficie dei vani corsa degli ascensori, vani scala e androni d'ingresso; b) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura; c) spazi non interamente chiusi - anche se coperti - quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano-terra aperti su almeno due lati; d) locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 1.00 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie ed asserviti alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi non operativi, autorimesse e parcheggi P1, i quali, se esterni alla SC, devono essere completamente interrati e rispettare l'indice di permeabilità IP); e) autorimesse o parcheggi privati P1, coperti ed eccedenti la misura minima prevista dalle presenti norme, anche localizzati fuori terra, purché la SUL in progetto non sia superiore al 20% di quella dell'unità edilizia di cui fanno parte e sempre che l'altezza interna non sia superiore al minimo prescritto dalle norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili applicabili alla singola fattispecie; f) locali non abitabili ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti aventi altezza interna netta inferiore a m. 1,80. h) serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico ed alle fonti di energia rinnovabile; tali ulteriori spazi e gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio

- esistente potranno essere individuati in sede regolamentare specifica o nell'ambito dei PUA. i) le superfici di cui alle lett. a), b) ed f), sommate tra loro, non devono superare il 20% dell'intera SUL; l) le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non devono superare il 10% della SUL delle unità residenziali cui sono asservite, fatta comunque salva la possibilità di realizzare per tali usi accessori la dimensione di 8 mq per unità; diverse percentuali o valori assoluti potranno essere stabiliti in sede regolamentare, anche in ragione della specialità delle destinazioni d'uso e dei caratteri tipologici degli edifici. m) le superfici pubbliche o vincolate ad uso pubblico a favore del comune mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto".
4. All'art. 22 delle NTA il comma 2.1 aggiunto con delibera della Giunta Comunale n. 238/2011 va sostituito con il seguente comma: "2.1. Per quanto attiene alle Opere di Urbanizzazione il proponente dovrà impegnarsi a realizzare tutte le opere e le reti necessarie al funzionamento dell'intero intervento, ed altresì a realizzare eventuali opere di urbanizzazione extra ambito, se e nei limiti in cui le stesse siano necessarie al citato funzionamento dell'intero intervento".
 5. Alla fine dell'art. 7 dello schema di convenzione il comma aggiunto, va sostituito con la seguente dicitura: "Per quanto attiene alle Opere di Urbanizzazione il proponente si impegna a realizzare tutte le opere e le reti necessarie al funzionamento dell'intero intervento, ed altresì a realizzare eventuali opere di urbanizzazione extra ambito, se e nei limiti in cui le stesse siano necessarie al citato funzionamento dell'intero intervento".
 6. All'art. 24 delle NTA il comma 3 aggiunto con delibera della Giunta Comunale n. 238/2011 va sostituito con la seguente dicitura: "La progettazione della palestra polivalente/palazzetto, dovrà tener conto dell'utilizzo sia da parte del Seminario che della popolazione della locale Circoscrizione. Per tale doppio utilizzo si realizzeranno anche spazi funzionalmente distintivi di esclusiva pertinenza, quali lo spogliatoio, per consentire l'indipendenza gestionale dell'impianto stesso. L'utilizzo della palestra polivalente/palazzetto sarà gratuito per la popolazione della Circoscrizione. A tal fine il Seminario ed il Comune di Verona stipuleranno apposita convenzione per regolamentare l'utilizzazione e il computo delle sole spese per il funzionamento. Per quanto riguarda l'utilizzo, da parte della popolazione della Circoscrizione di altri spazi all'interno dell'ambito C3, ovvero solo quelli eventualmente compatibili con un uso diverso da quello pastorale e formativo, il Seminario e la Circoscrizione stipuleranno specifiche convenzioni".
 7. Il primo comma dell'art. 13 dello schema di convenzione è sostituito con la seguente dicitura: "I permessi di costruire relativi alle opere di cui all'art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR n. 380/2001, come precisato dall'art. 10 della LR.V. n. 19/2004, saranno immediatamente rilasciabili, come pure i permessi di costruire riguardanti tutte le opere edilizie, previste dal PUA da realizzare nei comparti C3/UMI 1, C3/UMI 2, C3/UMI 3, C3/UMI 4, C3/UMI 5. Per i restanti comparti C1, C2 e C3/UMI 6 i permessi per costruire relativamente alle nuove unità immobiliari destinate ad usi privatistici, potranno essere rilasciati solo dopo il perfezionamento della stipulazione delle convenzioni relative a ciascun comparto del PUA".
 8. Alla fine del comma 4 dell'art. 14 delle NTA del PUA aggiungere di seguito: "Per le UMI con volumetria superiore ai mq 10.000 è ammessa l'attuazione attraverso anche singoli provvedimenti abilitativi per ogni unità edilizia purchè prima o in contemporanea al primo provvedimento venga presentato il progetto di suolo (verde, percorsi pedonali e carrabili, passi carrai, piste ciclabili, ecc.) dell'ambito di pertinenza, cioè dell'UMI di riferimento";

- 4) che il piano urbanistico attuativo, sensi dell'art. 20, comma 8 della L.R. n. 11/04, entra in vigore quindici giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Verona del presente provvedimento e che, ai sensi dell'art. 20, comma 9 della L.R. n. 11/04, il Piano ha efficacia per dieci anni e la sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste ai sensi dell'art. 20 comma 12 della L.R. n. 11/04;
- 5) di dare atto che ai sensi dell'art.189 comma 1 lettera d) delle NTO del PI adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 238 del 09 agosto 2011, il predetto PI non si applica ai PUA presentati in data antecedente a quella di adozione purché l'approvazione intervenga definitivamente entro la data di efficacia del medesimo PI. Ai sensi e per gli effetti dell'art.189 comma 1 lettera d) delle NTO del PI adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 08.09.2011, dato che il presente PUA è stato presentato in data antecedente a quella di adozione del suddetto PI, si applica la disciplina previgente, purché la sua approvazione intervenga definitivamente entro la data di efficacia del richiamato PI. Ai sensi e per gli effetti dell'art.181 comma 2 delle NTO del PI adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 59 del 08.09.2011, la convenzione, come sottoscritta in via preliminare dagli aventi titolo proponenti, dovrà essere rogata, da notaio o pubblico ufficiale a ciò abilitato, entro 120 giorni dall'entrata in vigore del PI a pena di decadenza del PUA medesimo, e salvo i casi in cui il ritardo non dipenda esclusivamente dal Comune;
- 6) di autorizzare il Dirigente Responsabile del Coordinamento Pianificazione Territoriale ad intervenire alla stipula della convenzione con la ditta Seminario Vescovile di Verona o suoi successori od aventi causa, e ad inserire nella stessa le parti e le condizioni necessarie in conseguenza dell'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione e/o di mutamenti della proprietà e/o di diversa e più esatta identificazione catastale delle aree e/o di eventuali errori materiali, per dare l'atto completo.

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

La Segreteria Generale e l'Unità Contratti sono invitate a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.

**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

RICHIESTA PRESENTATA IN DATA 26 gennaio 2010. PG 19721

Integrazioni del 13 ottobre 2010, PG 257533
del 19 gennaio 2011, PG 13486
del 10 maggio 2011, PG n. 113400

DENOMINAZIONE PUA "Ecoborgo di Mezzacampagna"

LOCALITA': ATO: 8

CIRCOSCRIZIONE: 3^

DITTA: Seminario Vescovile di Verona

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Dott.ssa Sonia Braggio

ISTRUTTORE: Arch. Raffaele Pianura

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (PER LA STAZIONE APPALTANTE):

PREMESSE

In data 09 agosto 2011 con delibera di Giunta Comunale n. 238 è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo riguardante l'ambito denominato "Ecoborgo di Mezzacampagna" presentato dal Seminario Vescovile di Verona composto dai seguenti elaborati:

	Titolo	Numero	Data
B 1	Inquadramento urbanistico PAQE - PAT - PRG	IU 001	Gennaio 2010
B 2	Inquadramento urbanistico I vincoli	IU002 – 1	Ottobre 2010
B 3	L'area d'intervento Aerofoto - Identificazione area - doc. fotografica	AI 001	Gennaio 2010
B 4	L'area d'intervento Rilievo dell'area	AI 002 – 1	Ottobre 2010
B 5	L'area d'intervento Carta tecnica Elenco edifici	AI 003 – 1	Ottobre 2010
B 6	L'area d'intervento Lo stato di fatto	AI 004	Gennaio 2010
B 7	L'area di intervento Lo stato di fatto – Alberature	AI 004a	Ottobre 2010
B 8	L'area d'intervento Mappa catastale ed assetto proprietario	AI 005 – 1	Ottobre 2010
B 9	L'area d'intervento Visure catastali	AI 006 – 1	Ottobre 2010
B 10	L'area d'intervento Reti tecnologiche esistenti	AI 007	Gennaio 2010
B 11	L'area d'intervento Il contesto	AI 008	Gennaio 2010
B 12	L'area d'intervento Il contesto	AI 009	Gennaio 2010
B 13	Inquadramento paesaggistico preliminare.	SA 001	Gennaio 2010
B 14	Verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica	SA 002	Gennaio 2010
B 15	Verifica di compatibilità acustica Rilevazione del clima acustico	SA003	Gennaio 2010
B 16	Interramento delle due linee primarie di RFI Verona Santa Lucia	SA 004a	Aprile 2011
B 17	Relazione relativa all' Interramento delle due linee primarie di RFI Verona	SA 004b	Aprile 2011



		Santa Lucia		
B	18	Sistema della mobilità Piano Generale del traffico	SM 001	Gennaio 2010
B	19	Sistema della mobilità Schema della viabilità di progetto	SM 002 - 2	Aprile 2011
B	20	Sistema della mobilità Relazione illustrativa sulla viabilità	SM 003 - 1	Aprile 2011
B	21	Relazione illustrativa generale	D 001 - 4	Maggio 2011
B	22	Progetto Planivolumetrico di riferimento (D)	PP 000 - 2	Aprile 2011
B	23	Progetto Planivolumetrico previsioni edificatorie e verifiche degli standard	PP 001 - 4	Maggio 2011
B	24	Perimetri ambiti di attuazione Distribuzioni volumetriche	PP 002 - 3	Maggio 2011
B	25	Progetto Profili	PP 003 - 1	Ottobre 2010
B	26	Opere di urbanizzazione primarie Rete Fognaria Rete Acque Meteoriche	PP 004a	Aprile 2011
B	27	Opere di urbanizzazione primaria Energia Termica	PP 004b	Aprile 2011
B	28	Opere di urbanizzazione primaria Energia Elettrica	PP 004c	Aprile 2011
B	29	Opere di urbanizzazione primaria Gas	PP 004d	Aprile 2011
B	30	Classificazione delle aree	VU 001 - 3	Aprile 2011
B	31	Verifiche urbanistiche Opere di urbanizzazione	VU 002 - 3	Aprile 2011
B	32	Opere di urbanizzazione 1°	OU 001 - 4	Maggio 2011
B	33	Opere di urbanizzazione 2°	OU 002 - 3	Aprile 2011
B	34	Opere di urbanizzazione generale°	OU 003 - 3	Maggio 2011
B	35	N.T.A	D 002 - 4	Maggio 2011
B	36	Prontuario degli Interventi	D 003 - 4	Maggio 2011
B	37	Preventivo sommario opere di urbanizzazione	D 004 - 5	Maggio 2011
B	38	Programma di attuazione	D 005 - 5	Maggio 2011
B	39	Prontuario per le mitigazioni ambientali	D 006 - 1	Aprile 2011
B	40	Schema di convenzione	D 007 - 5	Maggio 2011
B	41	Verifica d'interesse culturale	AL 001	Ottobre 2010
B	42	Studio di compatibilità idraulica	AL 002	Ottobre 2010
B	43	Relazione illustrativa (art. 19 - D.P.R. 554/1999)	AL 003 - 3	Maggio 2011
B	44	Relazione tecnica (art. 20 - D.P.R. 554/1999)	AL 004 - 1	Aprile 2011
B	45	Studio di prefattibilità ambientale (art. 21 - D-P-R- 554/1999)	AL 005	Ottobre 2011
B	46	Indagini archeologiche preliminari	AL 007	Ottobre 2010

– Per una più completa descrizione dei contenuti del piano si rimanda a quanto evidenziato nel “Parere Tecnico Istruttorio” allegato alla delibera di Adozione.

Considerato che:

Ai sensi del 3° comma dell’art. 20 della L.R. 11/04, il PUA 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.

A seguito dell’avvenuto deposito e pubblicazione sono pervenute complessivamente n. 1 opposizione/osservazione, entro il termine del 22 settembre 2011. Di seguito si riportano i dati della stessa così come pervenuta:

N.	PG	Data	MITTENTE
1	227072	21 settembre 2011	Seminario Vescovile di Verona

Di tale osservazione si fornisce un sintetico resoconto e la relativa proposta di controdeduzione da parte degli Uffici, da sottoporre alla valutazione della Giunta Comunale in sede di approvazione del PUA in oggetto.

	CONTENUTO OSSERVAZIONE	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE
Osservazione preliminare	In riferimento a quanto stabilito all'art. 5, comma 13, della L. n. 12 luglio 2011 n. 106, di conversione del D.L. 13 maggio 2011 n. 70, che, alla lettera b) stabilisce" i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale". Si chiede che il PUA denominato Ecoborgo di Mezzacampagna sia approvato dalla Giunta comunale e non dal Consiglio comunale.	Accoglibile Si rimanda alle argomentazioni del parere legale prof. G. Sala datato 18.10.2011 prot. 253145, allegato al presente parere. L'accoglimento dell'osservazione non comporta modifiche agli elaborati del PUA.
Prima osservazione	In riferimento alla prescrizione riportata in delibera di adozione n. 238 del 09 agosto 2011 dove "le attività commerciali insediabili nell'ambito di PUA sono esclusivamente gli esercizi di vicinato, così come definiti dalla L.R. n. 15/2004 e successive modificazioni e integrazioni". Si chiede la sostituzione della suddetta prescrizione con altra del seguente tenore: 2.1 "Le attività commerciali insediabili nell'ambito del PUA sono esclusivamente gli esercizi di vicinato e quelli costituenti medie strutture di superficie fino a mq 1.000, così come definiti dalla L.R. n. 15/2004 e s.m.i., singoli e/o aggregati, purchè non costituenti parchi commerciali.	Parzialmente accoglibile La dicitura riportata in delibera oggetto dell'osservazione non è allineata con il parere di merito sull'intervento reso in data 14.04.2011 dalla Regione Veneto, allegato al presente parere. Pertanto. Al comma 2.1 dell'art. 14 delle NTA del PUA va stralciata la frase: "Le attività commerciali insediabili nell'ambito di PUA sono esclusivamente gli esercizi di vicinato, così come definiti dalla L.R. n. 15/2004 e successive modificazioni e integrazioni" e sostituita con " <i>La destinazione delle aree ricadenti nell'ambito del PUA assume classificazione ZTO F strutture di assistenza alla terza età nella quale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: attività commerciali e artigianali al minuto, residenza, attività turistico-ricettiva, attività direzionali, terapeutiche e sanitarie. Le attività commerciali e artigianali al minuto sono da intendersi attività di supporto alle destinazioni principali individuate. La legge 13 agosto 2004, n. 15 "Norme di programmazione per l'insediamento delle attività commerciali nel Veneto" prevede che le medie strutture di vendita, dalla stessa legge definite, possano essere localizzate all'interno delle ZTO A,B,C e D.</i> "
Seconda osservazione	In riferimento alla prescrizione riportata in delibera di adozione n. 238 del 09 agosto 2011 dove "le opere pubbliche perimetrali al comparto con le relative riqualificazioni (allargamenti stradali e nuove rotatorie) devono rientrare nell'ambito della categoria delle opere di urbanizzazione primaria, in quanto facenti parte e ad utilizzo prioritario dell'intervento e pertanto ad esso funzionali, anche se coinvolgenti aree non di proprietà (cfr. Tav. B/34). Prima dell'approvazione dovrà essere data	Accoglibile L'impegno da parte della ditta proponente il PUA alla realizzazione delle opere pubbliche perimetrali al comparto con le relative riqualificazioni (allargamenti stradali e nuove rotatorie) è contemplato nella convenzione urbanistica (artt. 5 e 6). Si condivide che l'approvazione del progetto di tali opere extra ambito e l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio dovrà essere oggetto di autonomo provvedimento secondo la procedura di cui al Testo Unico degli Espropri. Il progetto

	<p>comunicazione di avvio del procedimento ai singoli proprietari delle aree ricadenti negli ambiti fuori comparto e soggetti alla realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione". E considerato che le opere di urbanizzazione primaria sono quelle attinenti in via esclusiva l'ambito da urbanizzare, laddove invece, nel caso di specie, si vorrebbe includervi un asse viario di ben diversa portata e funzionalità; la natura di piano attuativo propria del PUA non consente di estenderne il perimetro ad infrastrutture altrimenti regolate dai vigenti piani urbanistici; la prescrizione in oggetto non sembra giustificarsi nemmeno sotto il profilo di una eventuale preoccupazione del Comune in relazione alle conseguenze economiche della realizzazione di dette opere in quanto, il PUA, così come proposto, non solo le pone espressamente a carico del Soggetto Attuatore, ma le definisce nell'ambito del cosiddetto "contributo aggiuntivo", il cui onere non incide (rectius) non è scorporabile dagli altri obblighi gravanti ex lege sul soggetto attuatore.</p> <p>Pertanto si propone: <i>di eliminare tale prescrizione e si chiede che venga mantenuta la previsione di cui agli artt. 5 e 6 dello schema di convenzione.</i> <i>Al fine di coordinare e rendere simultaneo l'iter di approvazione del PUA e delle opere a contributo aggiuntivo si propone inoltre: di presentare il progetto relativo alle suddette opere prima della stipula della convenzione quadro insieme al piano particellare di esproprio.</i></p>	<p>relativo alle suddette opere dovrà essere approvato prima della stipula della convenzione urbanistica.</p> <p>All'art. 5 della convenzione urbanistica alla fine va aggiunto:</p> <p><i>"Al fine di coordinare e rendere simultaneo l'iter di approvazione del PUA e delle opere a contributo aggiuntivo il progetto relativo alle suddette opere dovrà essere presentato prima della stipula della convenzione quadro insieme al piano particellare di esproprio".</i></p> <p>L'avvio del procedimento amministrativo per l'espropriazione delle aree fuori comparto soggetto alla realizzazione delle suddette opere dovrà avvenire prima della stipula della convenzione urbanistica.</p>
<p>Terza osservazione</p>	<p>In riferimento alla prescrizione riportata in delibera di adozione n. 238 del 09 agosto 2011 dove "nelle NTA all'art. 7 la definizione di SLP va sostituita con la definizione di cui al regolamento attuativo del Piano Casa vigente", si chiede la sostituzione di tale definizione con la seguente: 4.1 7.4 – Computo della superficie lorda di pavimento SLP (detta anche SUL): misura in mq la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle murature, di tutti i piani fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso. Dal computo della SUL sono escluse le seguenti superfici, purché esplicitamente individuate e contabilizzate</p>	<p>Accogliabile.</p> <p>Con l'entrata in vigore della LR 13/10 che modifica la LR 14/09 non trova applicazione il Regolamento Attuativo del Piano casa approvato con DCC 84/09 mentre in data 08.09.2011 è stato adottato il nuovo Piano degli Interventi.</p> <p>Appare opportuno pertanto applicare la disciplina del PUA sulla base della definizione di SUL data dalle NTO del PI adottato, con D.C.C. n. 59/2011.</p> <p>Il comma dell'art. 7 della NTA del PUA va pertanto stralciato e sostituito con la seguente dicitura: "Superficie utile lorda (SUL): misura in mq. la somma delle superfici lorde dell'Unità edilizia, comprese entro il perimetro esterno delle</p>

nel progetto edilizio: a) superfici dei vani corsa degli ascensori, vani scala e androni d'ingresso; b) locali o volumi tecnici per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura; c) spazi non interamente chiusi – anche se coperti – quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano terra aperti su almeno due lati; d) locali completamente interrati o emergenti non oltre 1.00 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie ed asserviti alle unità edilizie o immobiliare (locali tecnici, cantine, depositi non operativi, autorimesse o parcheggi P1 nella misura prescritta dalle presenti norme, ecc.); e) autorimesse o parcheggi privati P1, coperti ed eccedenti la misura prevista dalle presenti norme, anche localizzate fuori terra, purchè la SUL in progetto non sia superiore al 20% di quella dell'unità edilizia di cui fanno parte e sempre che l'altezza interna non sia superiore al minimo prescritto dalle norme di sicurezza antincendio per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili applicabili alla singola fattispecie; f) locali non abitabili non ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti aventi altezza netta interna inferiore a mt 1,80; h) serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico ed alle fonti di energia rinnovabile; i) le superfici di cui alle lett. a), b) ed f) sommate tra loro non devono superare il 20% dell'intera SUL; l) le superfici per cantine o depositi asserviti a destinazioni residenziali non devono superare il 10% della SUL delle unità residenziali cui sono asservite, fatta comunque salva la disponibilità a realizzare per tali usi accessori la dimensione di 8 mq per unità; diverse percentuali o valori assoluti potranno essere stabiliti in sede regolamentare, anche in ragione della specialità delle destinazioni d'uso e dei caratteri tipologici degli edifici; m) le superfici pubbliche o vincolate ad uso pubblico a favore del comune mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto

murature, di tutti i piani fuori ed entro terra degli edifici, qualunque sia la loro destinazione d'uso.

Dal computo della SUL sono escluse le seguenti superfici, purchè esplicitamente individuate e contabilizzate nel progetto edilizio:

a) superficie dei vani corsa degli ascensori, vani scala e androni d'ingresso;

b) locali o volumi tecnici, per le sole parti emergenti dall'estradosso del solaio di copertura;

c) spazi non interamente chiusi - anche se coperti - quali logge, balconi, terrazzi coperti, altane, porticati al piano-terra aperti su almeno due lati;

d) locali completamente interrati o emergenti non oltre m. 1.00 fuori terra, misurati fino all'intradosso del solaio, se destinati a funzioni accessorie ed asserviti alle unità edilizie o immobiliari (locali tecnici, cantine, depositi non operativi, autorimesse e parcheggi P1, i quali, se esterni alla SC, devono essere completamente interrati e rispettare l'indice di permeabilità IP);

e) autorimesse o parcheggi privati P1, coperti ed eccedenti la misura minima prevista dalle presenti norme, anche localizzati fuori terra, purchè la SUL in progetto non sia superiore al 20% di quella dell'unità edilizia di cui fanno parte e sempre che l'altezza interna non sia superiore al minimo prescritto dalle norme di sicurezza antincendi per la costruzione e l'esercizio di autorimesse e simili applicabili alla singola fattispecie;

f) locali non abitabili ricavati tra l'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso del solaio dell'ultimo livello di calpestio, per le parti aventi altezza interna netta inferiore a m. 1,80.

h) serre captanti, torri o camini di ventilazione, nonché altri spazi strettamente funzionali al risparmio energetico ed idrico ed alle fonti di energia rinnovabile; tali ulteriori spazi e gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente potranno essere individuati in sede regolamentare specifica o nell'ambito dei PUA.

i) le superfici di cui alle lett. a), b) ed f), sommate tra loro, non devono superare il 20% dell'intera SUL;

l) le superfici per cantine o depositi asservite a destinazioni residenziali non devono superare il 10% della SUL delle unità residenziali cui sono asservite, fatta comunque salva la possibilità di realizzare per tali usi accessori la dimensione di 8 mq per unità; diverse percentuali o valori assoluti potranno essere stabiliti in sede regolamentare, anche in ragione della specialità delle destinazioni d'uso e dei caratteri tipologici degli edifici.

m) le superfici pubbliche o vincolate ad uso

		pubblico a favore del comune mediante convenzione e/o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto;"
Quarta osservazione	In riferimento alla prescrizione riportata in delibera di adozione n. 238 del 09 agosto 2011 dove "per quanto attiene le Opere di Urbanizzazione il proponente dovrà impegnarsi nel verificare e realizzare non solo tutte le opere e le reti necessarie al funzionamento dell'intero intervento, ma anche a realizzare le eventuali opere extra ambito che si rendessero necessarie". Si propone di integrare la suddetta prescrizione secondo il seguente testo: <i>"Per quanto attiene alle Opere di Urbanizzazione il proponente dovrà impegnarsi a realizzare tutte le opere e le reti necessarie al funzionamento dell'intero intervento, ed altresì a realizzare eventuali opere di urbanizzazione extra ambito, se e nei limiti in cui le stesse siano necessarie al citato funzionamento dell'intero intervento"</i>	Accoglibile. L'osservazione porta a precisare con maggior chiarezza gli obblighi del proponente per l'infrastrutturazione dell'area. All'art. 22 delle NTA il comma 2.1 aggiunto con D.G.C. n. 238/2011 va sostituito con il seguente comma: <i>"2.1. Per quanto attiene alle Opere di Urbanizzazione il proponente dovrà impegnarsi a realizzare tutte le opere e le reti necessarie al funzionamento dell'intero intervento, ed altresì a realizzare eventuali opere di urbanizzazione extra ambito, se e nei limiti in cui le stesse siano necessarie al citato funzionamento dell'intero intervento"</i> Alla fine dell'art. 7 dello schema di convenzione il comma aggiunto, va sostituito con la seguente dicitura: <i>"Per quanto attiene alle Opere di Urbanizzazione il proponente si impegna a realizzare tutte le opere e le reti necessarie al funzionamento dell'intero intervento, ed altresì a realizzare eventuali opere di urbanizzazione extra ambito, se e nei limiti in cui le stesse siano necessarie al citato funzionamento dell'intero intervento"</i>
Quinta osservazione	In riferimento alla prescrizione riportata in delibera di adozione n. 238 del 09 agosto 2011 dove "la progettazione degli impianti sportivi e in particolare della palestra polivalente/palazzetto dovrà tener conto dell'utilizzo sia da parte del Seminario che della popolazione della locale circoscrizione. Per tale doppio utilizzo andranno previsti ambiti di esclusiva pertinenza (spogliatoi, parcheggi e altro) dei due distinti fruitori, convenzionandone l'utilizzo che sarà gratuito per la popolazione della circoscrizione. Analogamente andranno regolati da specifici accordi con la circoscrizione anche l'utilizzo delle altre strutture del comparto C3". A tal riguardo si osserva che: <i>La progettazione della palestra polivalente/palazzetto, dovrà tener conto dell'utilizzo sia da parte del Seminario che della popolazione della locale Circoscrizione. Per tale doppio utilizzo si realizzeranno anche spazi funzionalmente distintivi</i>	Accoglibile. L'osservazione porta a precisare con maggior chiarezza gli obblighi del proponente per l'infrastrutturazione dell'area. All'art. 24 delle NTA il comma 3 aggiunto con D.G.C. n. 238/2011 va sostituito con la seguente dicitura: <i>"La progettazione della palestra polivalente/palazzetto, dovrà tener conto dell'utilizzo sia da parte del Seminario che della popolazione della locale Circoscrizione. Per tale doppio utilizzo si realizzeranno anche spazi funzionalmente distintivi di esclusiva pertinenza, quali lo spogliatoio, per consentire l'indipendenza gestionale dell'impianto stesso. L'utilizzo della palestra polivalente/palazzetto sarà gratuito per la popolazione della Circoscrizione. A tal fine il Seminario ed il Comune di Verona stipuleranno apposita convenzione per regolamentarne l'utilizzazione e il computo delle sole spese per il funzionamento. Per quanto riguarda l'utilizzo, da parte della popolazione della Circoscrizione di</i>

	<p><i>esclusiva pertinenza, quali lo spogliatoio, per consentire l'indipendenza gestionale dell'impianto stesso. L'utilizzo della palestra polivalente/palazzetto sarà gratuito per la popolazione della Circoscrizione. A tal fine il Seminario ed il Comune di Verona stipuleranno apposita convenzione per regolamentarne l'utilizzazione e il computo delle sole spese per il funzionamento. Per quanto riguarda l'utilizzo, da parte della popolazione della Circoscrizione di altri spazi all'interno dell'ambito C3, ovvero solo quelli eventualmente compatibili con un uso diverso da quello pastorale e formativo, il Seminario e la Circoscrizione stipuleranno specifiche convenzioni.</i></p>	<p><i>altri spazi all'interno dell'ambito C3, ovvero solo quelli eventualmente compatibili con un uso diverso da quello pastorale e formativo, il Seminario e la Circoscrizione stipuleranno specifiche convenzioni."</i></p>
Sesta osservazione	<p>Art. 13 – Rilascio dei permessi per costruire e dei certificati di agibilità inserito nello schema di convenzione. "Ferma la possibilità di rilasciare fin da subito tutti i permessi relativi alle opere di cui all'art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR n. 380/2011, così come precisato dall'art. 10 della L.R.V. n. 19/2004, i permessi per costruire relativamente alle nuove unità immobiliari destinate ad usi privatistici, potranno essere rilasciati solo dopo il perfezionamento della stipulazione delle convenzioni relative a ciascun comparto del PUA". Si propone di riscrivere il testo di tale articolo nel modo che segue: Art. 13 Rilascio dei permessi per costruire e dei certificati di agibilità inserito nello schema di convenzione. <i>"I permessi di costruire relativi alle opere di cui all'art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR n. 380/2001, come precisato dall'art. 10 della L.R.V. n. 19/2004, saranno immediatamente rilasciabili, come pure i permessi di costruire riguardanti tutte le opere edilizie, previste dal PUA da realizzare nei comparti C3/UMI 1, C3/UMI 2, C3/UMI 3, C3/UMI 4, C3/UMI 5. Per i restanti comparti C1, C2 e C3/UMI 6 i permessi per costruire relativamente alle nuove unità immobiliari destinate ad usi privatistici, potranno essere rilasciati solo dopo il perfezionamento della stipulazione delle convenzioni relative a ciascun comparto del PUA.</i></p>	<p>Accogliabile I comparti C3/UMI 1, C3/UMI 2, C3/UMI 3, C3/UMI 4, C3/UMI 5 sono quelli relativi a funzioni private di interesse pubblico inerenti il comparto denominato riqualificazione paesaggistica ex Seminario America Latina, pertanto: Il primo comma dell'art. 13 dello schema di convenzione è sostituito con la seguente dicitura: <i>"I permessi di costruire relativi alle opere di cui all'art. 3, lett. a), b), c) e d) del DPR n. 380/2001, come precisato dall'art. 10 della L.R.V. n. 19/2004, saranno immediatamente rilasciabili, come pure i permessi di costruire riguardanti tutte le opere edilizie, previste dal PUA da realizzare nei comparti C3/UMI 1, C3/UMI 2, C3/UMI 3, C3/UMI 4, C3/UMI 5. Per i restanti comparti C1, C2 e C3/UMI 6 i permessi per costruire relativamente alle nuove unità immobiliari destinate ad usi privatistici, potranno essere rilasciati solo dopo il perfezionamento della stipulazione delle convenzioni relative a ciascun comparto del PUA."</i></p>
Settima osservazione	<p>Ritenendo condivisibile la richiesta proposta dal Coordinamento SUEP di riduzione degli ambiti minimi di intervento, si chiede: <i>la sostituzione del comma 4 dell'art. 14 delle</i></p>	<p>Accogliabile Alla fine del comma 4 dell'art. 14 delle NTA del PUA aggiungere di seguito: <i>"Per le UMI con volumetria superiore ai mq 10.000 è ammessa</i></p>

<p><i>NTA con il seguente testo "Il comparto si attua attraverso singoli provvedimenti abilitativi (Permessi di Costruire o Dichiarazioni di Inizio Attività) per ogni UMI con contestuale esecuzione, da parte del soggetto attuatore, delle opere di urbanizzazione a esso collegate. Per le UMI con volumetria superiore ai mq 10.000 è ammessa l'attuazione attraverso anche singoli provvedimenti abilitativi per ogni unità edilizia purchè prima o in contemporanea al primo provvedimento venga presentato il progetto di suolo (verde, percorsi pedonali e carrabili, passi carrai, piste ciclabili, ecc.) dell'ambito di pertinenza, cioè dell'UMI di riferimento"</i></p>	<p><i>l'attuazione attraverso anche singoli provvedimenti abilitativi per ogni unità edilizia purchè prima o in contemporanea al primo provvedimento venga presentato il progetto di suolo (verde, percorsi pedonali e carrabili, passi carrai, piste ciclabili, ecc.) dell'ambito di pertinenza, cioè dell'UMI di riferimento"</i></p>
--	---



Di tale opposizione/osservazione, l'Ufficio ha ritenuto come sopra esposto :

- ACCOGLIBILI l'osservazione preliminare e le osservazioni 2°, 3°, 4°, 5°, 6° e 7°
- PARZIALMENTE ACCOGLIBILE l'osservazione 1°.

Visti i contenuti dell'intervento, la verifica degli standard e la compatibilità rispetto al PAT ed al PI/PRG, riportati nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla delibera di Adozione DGC n. 238 del 09 agosto 2011, che si richiamano integralmente;

Visto che a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione è pervenuta una osservazione esaminata nel presente parere istruttorio con proposta di controdeduzione;

Tutto ciò premesso, si esprime parere favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti. Si ritiene pertanto che il PUA denominato Ecoborgo di Mezzacampagna, sia meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004, e si sottopone all'approvazione da parte della Giunta Comunale.

Data Ottobre 2011

Il tecnico istruttore
Arch. Raffaele Pianura

Il responsabile del procedimento
Dott.ssa Sonia Braggio

Il dirigente del COT Pianificazione
Arch. Mauro Grison

IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
CAINERI AVV. GIOVANNI

g. caineri

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Atto pubblicato all'albo pretorio dal 11 NOV. 2011 al 25 NOV. 2011 n. 9499

ai sensi dell'art. 124 d.lgs. 267/2000 e art. 32, comma 1 della l. 69/2009.

X il Responsabile del Servizio
Protocollo Informatico Archivio
dr.ssa Gloria Maroso

Gloria Maroso

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

data 11 NOV. 2011

IL VICE SEGRETARIO GENERALE *g. caineri*