



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 26 DEL 08/02/2018

OGGETTO: ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004 DEL PUA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RESIDENZIALE E COMMERCIALE DENOMINATO "IL GELSO" UBICATO IN VIA GOTTARDI. DITTA: SOCIETÀ AGRICOLA IL GELSO S.R.L. - P.E. N. 15203

L'anno duemiladiciotto addì otto del mese di febbraio alle ore 15:30 nella Casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, vennero oggi convocati a seduta i componenti della Giunta Comunale:

TOSONI ANGELO	SINDACO	Presente
DAL FORNO MARCO	ASSESSORE	Presente
OLIOSI LEONARDO	ASSESSORE	Presente
VALBUSA VANIA	ASSESSORE	Presente
ANTONINI ANNA PAOLA	ASSESSORE	Presente
MAZZAFELLI SIMONE	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 6

Assenti n. 0

Partecipa all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE PERUZZI GIOVANNI.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, il Sig. TOSONI ANGELO che dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Valeggio sul Mincio è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato nella Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Verona e la Regione del Veneto in data 26/09/2013, ratificato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1846 del 15/10/2013 pubblicata in data 05/11/2013 sul B.U.R. n. 94, e divenuto efficace in data 21/11/2013;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 44 del 28.05.2015 è stata approvata la 3^a e conclusiva fase del Primo Piano degli Interventi, divenuta efficace in data 14.07.2015 e che assorbe e recepisce la 1^a e la 2^a fase del Piano degli Interventi e costituisce il Primo Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 20.04.2017 è stato approvato il Secondo Piano degli Interventi;

Premesso altresì che:

- la "Società Agricola Il Gelso srl" con sede a Valeggio sul Mincio, Via Circonvallazione Sud n.8, P. IVA / C.F. 03985390230, è proprietaria del terreno censito al Foglio 34, mappale n. 1786 ubicato in via Gottardi e classificato dal Secondo Piano degli Interventi come Zona di espansione residenziale C2e, da attuarsi tramite PUA;
- l'ambito classificato dal PI come ZTO C2e, al quale sono stati attribuiti i parametri edilizi contenuti nella Scheda n. 133 del fascicolo "Manifestazioni di interesse" del medesimo Secondo PI, ovvero mc 23.000 di edifici a destinazione residenziale, e mc 5.000/mq 1.800 a destinazione commerciale, comprende, oltre al terreno della "Società Agricola Il Gelso srl", due piccoli mappali di altra proprietà (il n. 1784 e il n. 1785);

Considerato che la "Società Agricola Il Gelso srl", unitamente alla società "Costruzioni Mezzani Luciano srl" con sede a Valeggio sul Mincio, Via Circonvallazione Sud n.8, P. IVA / C.F.03495570230 che ha suo tempo aveva presentato la Manifestazione di interesse n. 133 di cui sopra, ha sottoscritto in data 24.05.2017, la *Convenzione urbanistica di accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4, della L.R. n. 11/2004*, Rep. n. 60027 Racc. n. 24838 del Notaio Paolo Angelo Federici, registrata a Verona l il 26.05.2017 al n. 11262, Serie 1T, con la quale i due sottoscrittori a fronte della cubatura assegnata dalla Scheda n. 133 si sono impegnati a corrispondere al Comune di Valeggio sul Mincio il contributo straordinario di cui all'art 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, e dell'art. 9 del vigente Secondo Piano degli Interventi, determinato in Euro 826.350,00 da soddisfarsi in parte mediante cessione gratuita al Comune della superficie allestita a verde pubblico di mq. 1.000 (del valore di Euro 70.000,00) in aggiunta agli standard urbanistici dovuti per l'attuazione del redigendo PUA, in parte mediante realizzazione di opere o versamento in denaro;

Vista l'istanza di autorizzazione all'attuazione del PUA denominato "Il Gelso" registrata con numero di P.E. 15203, acquisita in atti al prot. n. 11358 del 29.05.2017, successivamente integrata con prot. n. 15360 del 27.07.2017, prot. n. 19795 del 28.09.2017, prot. 22469 del 03.11.2017, prot. 26650 del 21.12.2017, e prot. n. 2515 del 01.02.2018, formulata dalla "Società Agricola Il Gelso srl" con sede a Valeggio sul Mincio, Via Circonvallazione Sud n.8, P. IVA / C.F. 03985390230, finalizzata alla realizzazione un insediamento residenziale e commerciale in via Girolamo Gottardi nell'area censita al Catasto Terreni al Foglio 34, mappale n. 1786, della superficie catastale di mq 34.273 e reale di mq 34.300;

Rilevato che:

- l'ambito di attuazione richiesto e oggetto di nuova urbanizzazione residenziale e commerciale ha una superficie territoriale e un perimetro inferiori rispetto a quello indicato dal Secondo PI, vista l'esclusione dei due mappali n. 1874 e 1875 del Foglio 34, di altra proprietà che non partecipa all'attuazione del PUA;
- la variazione di perimetro dell'ambito rimane entro il limite ammesso del 10% stabilito dall'art. 4, comma 4 delle NTO del Secondo PI;
- a fronte della diminuzione di superficie territoriale da urbanizzare in ZTO C2e si rende necessario rideterminare, riducendola, la cubatura residenziale ammissibile, rapportandola alla superficie reale dell'ambito di urbanizzazione richiesto;

Dato atto che a seguito della riduzione dell'ambito sottoposto a PUA, la cubatura ammissibile è stata rideterminata in mc 22.895, rapportando proporzionalmente le superfici territoriali reali dell'intera ZTO C2e e dell'ambito richiesto alla cubatura assegnata, mediante la seguente proporzione: mq 34.457 : mc 23.000 = mq 34.300 : mc X;

Rilevato che l'ambito oggetto di PUA ricade in "Ambito di connessione naturalistica" per il quale trova applicazione l'art. 72 delle NTO del PI, che ha recepito e normato la Rete ecologica contenuta nel PTRC - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stato approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 236 del 3 marzo 2015, inserendo l'obbligo di adottare idonee misure di mitigazione/compensazione visiva/acustica e atmosferica secondo la metodologia di compensazione della CO2 emessa nella fase di gestione dell'insediamento con un'idonea quantificazione di aree alberate, da determinarsi attraverso l'Indice di Riequilibrio ecologico definito come segue:

[...]

- nel caso di aree assoggettate a PUA o altro strumento attuativo, l'indice di Riequilibrio Ecologico nella misura di 1 albero ogni 10 mq di area impermeabilizzata (intesa come superficie coperta degli edifici massima ammissibile) con un minimo 3 specie arboree scelte tra le specie autoctone. Qualora la piantumazione prescritta non fosse realizzabile per mancanza di aree a disposizione o per uno stato attuale già interamente interessato da alberature, il costo della piantumazione stessa sarà monetizzato a cura degli Uffici Comunali e versato al Comune per l'esecuzione diretta in area disponibile;

[...]

Nel caso non sia possibile individuare gli ambiti di compensazione è ammessa la monetizzazione. Il valore per la piantumazione è pari a € 44.08 a pianta. Il costo tiene conto non solo del costo della pianta ma di

tutte le operazioni necessarie alla riuscita dell'operazione compresa la manutenzione degli impianti per 5 anni.

Considerato, pertanto, che i parametri edilizi e l'Indice di Riequilibrio Ecologico (IRE) da applicare all'ambito di proprietà della "Società Agricola Il Gelso srl" oggetto di PUA sono i seguenti, oltre a quelli stabiliti dalla tabella relativa alla ZTO C2e delle NTO del PI:

- destinazione residenziale: mc 22.895 con copertura pari al 25% della superficie fondiaria (lotti);
- destinazione commerciale: mc 5.000, con superficie pari a mq 1.666 (inferiore a quella ammissibile);
- IRE relativo a mq 6.026,75 di superficie coperta ammissibile: n. 603 alberi;

Visti gli elaborati tecnici e grafici, a firma dell'arch. Federico Signorelli e dell'ing. Polo De Beni, acquisiti agli atti della P.E. 15203 con il prot. 2515 del 01.02.2018, oltre ai progetti e relazioni specialistiche redatte dai tecnici abilitati in materia di ambiente, geologia e idraulica:

- Elenco elaborati - PD01-REV2 (01.02.2018)
- Relazione tecnico illustrativa - PD02-REV2 (01.02.2018)
- Relazione geologica - PD03-REV2 (01.02.2018)
- Relazione compatibilità idraulica - PD04-REV2 (01.02.2018)
- Valutazione Incidenza Ambientale - PD05-REV2 (01.02.2018)
- Inquadramento cartografico e urbanistico - Vincoli gravanti sull'area - Elenco delle proprietà - PD06-REV2 (01.02.2018)
- Rilievo topografico e sezioni quotate stato di fatto - PD07-REV2 (01.02.2018)
- Rilievo fotografico esistente - PD08-REV2 (01.02.2018)
- Calcolo standard urbanistici e loro localizzazione grafica nel PUA - PD09-REV2 (01.02.2018)
- Aree fondiarie e loro localizzazione grafica nel PUA - PD10-REV2 (01.02.2018)
- Masterplan di progetto - Dati stereometrici lotti di progetto - Planivolumetrico - PD11-REV2 (01.02.2018)
- Sezioni longitudinali e trasversali di progetto - PD12-REV2 (01.02.2018)
- Materiali lottizzazione - PD13-REV2 (01.02.2018)
- Infrastrutture reti - Fognatura - PD14-REV2 (01.02.2018)
- Infrastrutture reti - Acque bianche - PD15-REV2 (01.02.2018)
- Infrastrutture reti - Rete Idrica - PD16-REV2 (01.02.2018)
- Infrastrutture reti - Rete Telecom - PD17-REV2 (01.02.2018)
- Infrastrutture reti - Rete Enel ed Illuminazione Pubblica - PD18-REV2 (01.02.2018)
- Infrastrutture reti - Rete Gas Metano - PD19-REV2 (01.02.2018)
- Progetto area verde pubblico - PD20-REV2 (01.02.2018)
- Prontuario per la mitigazione ambientale - PD21-REV2 (01.02.2018)
- Elaborato segnaletica stradale - PD22-REV2 (01.02.2018)
- Norme di Attuazione del P.U.A. - PD23-REV2 (01.02.2018)
- Schema di Convenzione - PD24-REV2 (01.02.2018)
- Capitolato Speciale - PD25-REV2 (01.02.2018)
- Computo Metrico Estimativo - PD26-REV2 (01.02.2018)
- Pareri Enti gestori delle reti tecnologiche - PD27-REV2 (01.02.2018)
- Schema Tabella Oneri a scomputo - PD28-REV2 (01.02.2018)

Considerato che:

- il perimetro dell'ambito del PUA viene ridotto, rispetto a quello individuato dal Secondo PI, in quantità inferiore al 10% come ammesso dall'art. 4, comma 4 delle NTO del medesimo PI, escludendo i mappali n. 1784 e 1785 del Foglio 34, della superficie complessiva di mq 157, di altra proprietà;
- la superficie territoriale reale interessata dall'intervento di urbanizzazione residenziale e commerciale del PUA "Il Gelso" è pari a mq 34.300;
- la volumetria massima ammissibile nell'ambito di intervento, assegnata dalla Scheda n. 113 allegata al Secondo PI, pari a mc 23.000 di residenziale e mc 5.000/mq 1.800 di commerciale, in virtù della riduzione d'ambito viene diminuita proporzionalmente rispetto all'ambito di PUA effettivo, e determinata in mc 22.895 di residenziale e mc 5.000/mq 1.666 di commerciale;
- gli abitanti teorici insediabili (150 mc/abitante) sulla base dei quali calcolare gli standard urbanistici relativi alla parte residenziale sono determinati in n. 153 e rapportati sia alla volumetria residenziale assegnata dal PI all'intero ambito in ZTO C2e sia alla volumetria relativa all'ambito ridotto;
- ai sensi delle vigenti normative urbanistiche regionali, degli strumenti urbanistici generali vigenti e della D.G.C. n. 175 del 12.07.2007, recepita dal Secondo Piano degli Interventi, la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, riferita alla sopraccitata cubatura residenziale di mc 22.895 a cui corrispondono i sopra citati 153 abitanti teorici insediabili, è pari a mq/ab 30,5 ovvero mq 4.666,50, mentre la dotazione di standard relativi all'insediamento commerciale è pari mq 1.666, corrispondente al 100% della superficie lorda di pavimento;
- a tale dotazioni viene aggiunta l'area di mq 1.000 da destinare a verde pubblico, quale contributo straordinario ex art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, e dell'art. 9 del vigente Secondo Piano degli Interventi, di valore pari a Euro 70.000,00 non scomputabili dagli oneri di urbanizzazione, e da accorpate alla superficie a verde primario e secondario, secondo quanto previsto nell'Accordo sottoscritto il in data 24.05.2017 citato nelle premesse;
- la dotazione di aree a standard primari, secondari e per contributo straordinario reperita in loco e da cedersi al Comune viene determinata come da seguente schema e come previsto all'art. 23, lettere a) e c) delle Norme

Tecniche Operative del Piano degli Interventi vigente:

	STANDARD MINIMI DOVUTI	STANDARD REPERITI IN LOCO	STANDARD IN ECCESSO (+) / IN DIFETTO (-)
RESIDENZIALE - STANDARD A PARCHEGGIO: mq/ab 12	mq 1.836,00	mq 3.654,00	+ mq 152,00
COMMERCIALE - STANDARD A PARCHEGGIO: 100% SLP	mq 1.666,00		
RESIDENZIALE - STANDARD A VERDE PUBBLICO (primario): mq/ab 5	mq 765,00	mq 4.459,00	+ mq 628,50
RESIDENZIALE - STANDARD A VERDE PUBBLICO (secondario): mq/ab 13,50	mq 2.065,50		
AREE VERDI (contributo straordinario)	mq 1.000,00		
TOTALE AREE A STANDARD	mq 7.332,50 dovuti	mq 8.113,00 da cedere	+ 780,50

Dato atto che:

- la capacità insediativa ed il dimensionamento del PUA "Il Gelso", così come risultano dall'attuazione delle previsioni del PI e dagli elaborati di progetto, sono i seguenti, comprendendo anche le superfici per strade, marciapiedi, spazi ciclo-pedonali non conteggiate negli standard urbanistici della tabella di cui sopra:
 - superficie territoriale complessiva interessata mq 34.300,00
 - volume residenziale consentito mc 22.895,00
 - volume commerciale consentito mc 5.000,00
 - superficie fondiaria (lotti residenziali e commerciali) mq 19.800,00
 - superficie coperta ammissibile (25% superficie fondiaria) mq 4.950,00
 - superficie strade, marciapiedi, spazi ciclo-pedonali, cabina elettrica mq 6.387,00
 - superficie verde pubblico attrezzato (urbanizzazione primaria, secondaria) mq 3.459,00
 - superficie verde pubblico attrezzato (contributo straordinario) mq 1.000,00
 - superficie parcheggi pubblici mq 3.654,00
- il PUA prevede la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovute, ovvero strade pubbliche (comprendenti di piste ciclabili e marciapiedi), spazi di sosta e parcheggi, verde pubblico e attrezzato, reti di sotto servizi (approvvigionamento idrico, irrigazione e antincendio, distribuzione elettrica per uso privato e pubblica illuminazione, cabina elettrica, gas, telefonia e predisposizione linee fibra, reti di smaltimento acque bianche e nere separate, sistema di dispersione e laminazione acque meteoriche, impianto di videosorveglianza), arredo urbano, toponomastica e segnaletica stradale, e la realizzazione delle opere per un importo preventivato in euro 1.606.524,14 IVA esclusa, come da computo metrico allegato all'istanza, di cui l'importo di euro 1.426.201,56 verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria, l'importo di euro 121.489,76 verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi ai fabbricati, ai sensi delle vigenti normative;
- il PUA prevede altresì la realizzazione di mq 1.000,00 di verde attrezzato, da accorparsi all'area destinata a verde pubblico, del valore complessivo di euro 70.000,00 (area + allestimento), non scomputabili, quale parte del contributo straordinario dovuto a seguito dell'accordo del 24.05.2017 in premessa citato;

Considerato che ai sensi dell'art. 72 delle NTO del Secondo PI, l'Indice di Riequilibrio Ecologico (IRE) da applicare all'ambito di proprietà della "Società Agricola Il Gelso srl" oggetto di PUA viene assolto come segue:

	ART. 72 NTO PIANO INTERVENTI: ALBERI DA REPERIRE	PUA: ALBERI REPERITI	ALBERI MANCANTI DA MONETIZZARE
ALBERATURE IN AREE A VERDE PUBBLICO	n. 603	n. 194	n. 269
ALBERATURE ALL'INTERNO DEI LOTTI PRIVATI RESIDENZIALI E COMMERCIALI		n. 140	
TOTALE ALBERATURE	n. 603	n. 334	n. 269

Dato atto che a fronte dei n. 269 alberi mancanti la "Società Agricola Il Gelso srl" dovrà corrispondere al Comune, in sede di convenzionamento, la monetizzazione stabilita dal PI, ovvero euro 44,08/albero, per complessivi euro 11.857,52;

Visto che il Piano Urbanistico Attuativo dell'area residenziale e commerciale denominata "Il Gelso" risulta correttamente dimensionato in termini di aree per urbanizzazione primaria e secondaria, è conforme ai piani urbanistici generali vigenti e non contrasta con quelli adottati ;

Dato atto che, stante l'importo delle opere di urbanizzazione primaria stimato in euro 1.426.201,56 IVA esclusa, tali opere non sono soggette alla disciplina in materia di appalti pubblici in quanto, ai sensi dell'art. 36, comma 4 del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i. recante il Codice dei contratti pubblici, "nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a) [ovvero euro 5.548.000,00], calcolato secondo le disposizioni di cui all'articolo 35, comma 9, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'articolo 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", ovvero "2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 [ora art. 35, comma 1, D. Lgs. n. 50 del 2016], funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 [ora decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50].";

Considerato che la legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. all'Art.31 – Dimensionamento aree per servizi non differenzia gli standard dovuti tra primari e secondari, indicando al contrario la quantità complessiva, come previsto al comma 3, lettera a) che recita:

[...]

3. Le dotazioni minime di aree per servizi in ragione delle diverse destinazioni d'uso non possono essere inferiori a:

a) relativamente alla residenza, mq. 30 per abitante teorico;

Considerato altresì che la quantità di standard pari a 13,5 mq/ab stabilita dal Secondo Piano degli Interventi (che peraltro prevede una quantità di dotazione di aree per servizi maggiore di quella di cui al sopra citato art. 31, ovvero 30,5 mq/ab), applicata allo specifico PUA oggetto della presente deliberazione, può essere assimilata al verde attrezzato primario funzionale all'intervento di trasformazione urbanistica tramite PUA, in quanto per le sue caratteristiche ubicazionali, per le sue dimensioni, e per l'essere fisicamente accorpato al verde attrezzato primario previsto nel nuovo insediamento, non possiede quelle caratteristiche di "verde urbano" a servizio di ampie porzioni di territorio comunale e di quartieri che normalmente è annoverato tra le opere di urbanizzazione secondaria propriamente dette;

Ritenuto per quanto sopra che, in analogia con le previste opere di urbanizzazione primaria del PUA in questione, anche la realizzazione del verde attrezzato determinato nella misura di 13,5 mq/ab e del verde dovuto quale contributo straordinario non siano soggetti alla disciplina in materia di appalti pubblici;

Visto che sono stati acquisiti i seguenti pareri favorevoli, anche con prescrizioni, degli Enti gestori di reti di sottoservizi, del Consorzio di Bonifica Veronese e degli Uffici comunali coinvolti, ai quali la società proponente si dovrà adeguare:

- E-distribuzione S.p.A. prot. 380510 del 21.06.2017
- Azienda Gardesana Servizi S.p.A. prot. 4247/17 del 29.06.2017
- Tim S.p.A. prot PNL064792 del 05.09.2017
- GEI S.p.A. prot. 120/17 del 11.10.2017
- Consorzio di Bonifica Veronese prot. 1-13257 del 31.08.2017
- Comando di Polizia Locale di Valeggio sul Mincio prot. 1362 del 18.01.2018
- Settore Lavori Pubblici, Servizi e Manutenzioni prot. 3034 del 08.02.2018 ;

Richiamato il parere "Favorevole con prescrizioni" espresso dal Responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia Privata in data 08.02.2018 e le prescrizioni in esso contenute, alle quali la società proponente si dovrà adeguare;

Ritenuto di fare integralmente proprie tutte le prescrizioni poste dagli Enti e uffici di cui sopra, e ritenuto opportuno richiamare nello specifico alcune di tali prescrizioni, e precisamente:

- all'art. 14 dello schema di convenzione sia precisato che tutto il verde pubblico dovrà essere completato contestualmente alle opere di urbanizzazione da porre a collaudo parziale nella prima fase di attuazione del PUA, prima della richiesta di agibilità degli edifici, unitamente alle reti di sottoservizi, viabilità pedonale, ciclabile, stradale, segnaletica verticale, segnaletica orizzontale provvisoria, limitando il collaudo definitivo della seconda fase di attuazione del PUA al manto d'usura delle strade e alla segnaletica definitiva, da realizzarsi comunque entro il termine di scadenza del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione;
- l'accorpamento di lotti sarà consentito esclusivamente su n. 2 lotti contigui;
- la monetizzazione di euro 11.857,52 relativa ai n. 269 alberi necessari per assolvere completamente l'Indice di Riequilibrio Ecologico, da corrispondere in sede di sottoscrizione della Convenzione, sarà utilizzata dal Comune per il potenziamento e miglioramento delle aree verdi comunali, mediante messa a dimora di nuove alberature;
- gli esemplari di alberature da mettere a dimora nell'ambito del PUA dovranno essere già adeguatamente sviluppati e garantire un rapido accrescimento;

Dato atto che ogni spesa inerente e conseguente il presente atto sarà a totale carico della ditta richiedente;

Dato atto che con la presente deliberazione viene accertata un'entrata di euro 11.857,52 per monetizzazione da ascrivere al Capitolo 450010/2 del Bilancio vigente, la cui esigibilità sarà perfezionata nel corrente anno 2018;

Considerato che il contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, e dell'art. 9 del vigente Secondo Piano degli Interventi, determinato in Euro 826.350,00 e oggetto della Convenzione urbanistica di accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4, della L.R. n. 11/2004, Rep. n. 60027 Racc.

n. 24838 stipulata in data 24.05.2017, sarà soddisfatta in parte mediante cessione gratuita al Comune della superficie allestita a verde pubblico di mq. 1.000 (del valore di Euro 70.000,00 non scomputabili) in aggiunta agli standard urbanistici dovuti per l'attuazione del PUA, mentre la restante quota sarà soddisfatta secondo le modalità che saranno stabilite dall'Amministrazione comunale con separato provvedimento, ovvero mediante realizzazione di opere o versamento in denaro;

Visti l'art. 20 della L.R. 11/2004, con le modifiche procedurali introdotte dall'art. 5, comma 13 della legge 106/2011, che prevede quanto segue:

1. Il piano urbanistico attuativo (PUA) è adottato dalla Giunta comunale ed approvato dal Consiglio comunale [n.d.t.: la L. 106/2001 prevede l'approvazione da parte della Giunta comunale]. Qualora il piano sia di iniziativa privata la Giunta comunale, entro il termine di settantacinque giorni dal ricevimento della proposta corredata dagli elaborati previsti, adotta il piano oppure lo restituisce qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti.

2. omissis

3. Entro cinque giorni dall'adozione il piano è depositato presso la segreteria del comune per la durata di dieci giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e mediante l'affissione di manifesti. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.

4. Entro settantacinque giorni dal decorso del termine di cui al comma 3, il Consiglio comunale [n.d.t.: la Giunta comunale – v. L. 106/2011] approva il piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate. Il Consiglio comunale [n.d.t.: la Giunta comunale – v. L. 106/2011] in sede di approvazione del piano dichiara, altresì, la sussistenza delle eventuali disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive contenute nel piano urbanistico attuativo (PUA) al fine di consentire la realizzazione degli interventi mediante denuncia di inizio attività (DIA) ai sensi dell'articolo 22, comma 3, lettera b) del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001 e successive modificazioni;

Considerato che il PUA oggetto della presente deliberazione necessita di essere sottoposto a Verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto la superficie dell'ambito di intervento a prevalente destinazione residenziale supera i tre ettari, e pertanto non trovano applicazione le esclusioni di cui alla DGRV n. 1646 del 7 agosto 2012, confermate con DGRV n. 1717 del 3 ottobre 2013;

Dato atto che la sopra menzionata DGRV n. 1717/2013 prevede che, al fine della Verifica di assoggettabilità a VAS, debbano essere inoltrate alla Regione del Veneto la delibera di adozione dello strumento attuativo, le osservazioni e/o opposizioni e le relative controdeduzioni, oltre alla documentazione di rito richiesta dalla competente struttura regionale, e pertanto nelle more dell'ottenimento del parere di competenza regionale i termini per la conclusione del procedimento saranno sospesi;

Vista la L.R. 23 aprile 2004, n. 11;

Vista la L. 12 luglio 2001, n. 106 di conversione con modificazioni del D.L. n. 70/2011 (c.d. Decreto sviluppo);

Vista la L. 7 agosto 1990, n. 241;

Visto il vigente PAT – Piano di Assetto del Territorio ratificato con D.G.R. del Veneto n. 1846 del 05.10.2013;

Visto il vigente Secondo Piano degli Interventi approvato con D.C.C. n. 13 del 20.04.2017;

Dato atto che ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai competenti Responsabili;

Visto il D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267;

Con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge

DELIBERA

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
2. Di adottare, ai sensi dell'art. 20 della L.R.V. n. 11/04, come implicitamente modificato dall'art. 5, comma 13 della Legge 106/2011, il PUA – Piano Urbanistico Attuativo residenziale e commerciale denominato “Il Gelso” presentato dalla “Società Agricola Il Gelso srl” con sede a Valeggio sul Mincio, Via Circonvallazione Sud n.8, P. IVA / C.F. 03985390230, da realizzarsi sul terreno censito al Foglio 34, mappale n. 1786 ubicato in via Gottardi e classificato dal Secondo Piano degli Interventi come Zona di espansione residenziale C2e, così come descritto nei seguenti elaborati tecnici e grafici, a firma dell'arch. Federico Signorelli e dell'ing. Polo De Beni, acquisiti agli atti della P.E. 15203 con il prot. 2515 del 01.02.2018, oltre ai progetti e relazioni specialistiche redatte dai tecnici abilitati in materia di ambiente, geologia e idraulica:
 - Elenco elaborati - PD01-REV2 (01.02.2018)
 - Relazione tecnico illustrativa - PD02-REV2 (01.02.2018)
 - Relazione geologica - PD03-REV2 (01.02.2018)

- Relazione compatibilità idraulica - PD04-REV2 (01.02.2018)
- Valutazione Incidenza Ambientale - PD05-REV2 (01.02.2018)
- Inquadramento cartografico e urbanistico - Vincoli gravanti sull'area -
- Elenco delle proprietà - PD06-REV2 (01.02.2018)
- Rilievo topografico e sezioni quotate stato di fatto - PD07-REV2 (01.02.2018)
- Rilievo fotografico esistente - PD08-REV2 (01.02.2018)
- Calcolo standard urbanistici e loro localizzazione grafica nel PUA - PD09-REV2 (01.02.2018)
- Aree fondiarie e loro localizzazione grafica nel PUA - PD10-REV2 (01.02.2018)
- Masterplan di progetto - Dati stereometrici lotti di progetto - Planivolumetrico - PD11-REV2 (01.02.2018)
- Sezioni longitudinali e trasversali di progetto - PD12-REV2 (01.02.2018)
- Materiali lottizzazione - PD13-REV2 (01.02.2018)
- Infrastrutture reti – Fognatura - PD14-REV2 (01.02.2018)
- Infrastrutture reti - Acque bianche - PD15-REV2 (01.02.2018)
- Infrastrutture reti - Rete Idrica - PD16-REV2 (01.02.2018)
- Infrastrutture reti - Rete Telecom - PD17-REV2 (01.02.2018)
- Infrastrutture reti - Rete Enel ed Illuminazione Pubblica - PD18-REV2 (01.02.2018)
- Infrastrutture reti - Rete Gas Metano - PD19-REV2 (01.02.2018)
- Progetto area verde pubblico - PD20-REV2 (01.02.2018)
- Prontuario per la mitigazione ambientale - PD21-REV2 (01.02.2018)
- Elaborato segnaletica stradale - PD22-REV2 (01.02.2018)
- Norme di Attuazione del P.U.A. - PD23-REV2 (01.02.2018)
- Schema di Convenzione - PD24-REV2 (01.02.2018)
- Capitolato Speciale - PD25-REV2 (01.02.2018)
- Computo Metrico Estimativo - PD26-REV2 (01.02.2018)
- Pareri Enti gestori delle reti tecnologiche - PD27-REV2 (01.02.2018)
- Schema Tabella Oneri a scomputo - PD28-REV2 (01.02.2018)

3. Di dare atto che il perimetro dell'ambito del PUA viene ridotto, rispetto a quello individuato dal Secondo PI, in quantità inferiore al 10% come ammesso dall'art. 4, comma 4 delle NTO del medesimo PI, escludendo i mappali n. 1784 e 1785 del Foglio 34, della superficie complessiva di mq 157, di altra proprietà.

4. Di dare atto che al PUA residenziale e commerciale in questione viene attribuita una cubatura residenziale complessiva di mc 22.895,00 (inferiore ai mc 23.000,00 ammessi dal PI e parametrata alla superficie territoriale di mq 34.300,00 dell'ambito ridotto di cui al punto 3), e una superficie commerciale di mq 1.666,00 e cubatura di mc 5.000,00 a cui corrisponde la seguente dotazione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre a strade pubbliche (comprendenti di piste ciclabili e marciapiedi), reti di sotto servizi (approvvigionamento idrico, irrigazione e antincendio, distribuzione elettrica per uso privato e pubblica illuminazione, cabina elettrica, gas, telefonia e predisposizione linee fibra, reti di smaltimento acque bianche e nere separate, sistema di dispersione e laminazione acque meteoriche, impianto di videosorveglianza), arredo urbano, toponomastica e segnaletica stradale, e oltre a mq 1.000,00 aggiuntivi di verde attrezzato, da accorparsi all'area destinata a verde pubblico, quale parte del contributo straordinario dovuto a seguito della Convenzione urbanistica di accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4, della L.R. n. 11/2004, Rep. n. 60027 Racc. n. 24838 del Notaio Paolo Angelo Federici, sottoscritta in data 24.05.2017 e registrata a Verona 1 il 26.05.2017 al n. 11262, Serie 1T:

	STANDARD MINIMI DOVUTI	STANDARD REPERITI IN LOCO	STANDARD IN ECCESSO (+) / IN DIFETTO (-)
RESIDENZIALE - STANDARD A PARCHEGGIO: mq/ab 12	mq 1.836,00	mq 3.654,00	+ mq 152,00
COMMERCIALE - STANDARD A PARCHEGGIO: 100% SLP	mq 1.666,00		
RESIDENZIALE - STANDARD A VERDE PUBBLICO (primario): mq/ab 5	mq 765,00	mq 4.459,00	+ mq 628,50
RESIDENZIALE - STANDARD A VERDE PUBBLICO (secondario): mq/ab 13,50	mq 2.065,50		
AREE VERDI (contributo straordinario)	mq 1.000,00		
TOTALE AREE A STANDARD	mq 7.332,50 dovuti	mq 8.113,00 da cedere	+ 780,50

5. Di dare atto che il contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, e dell'art. 9 del vigente Secondo Piano degli Interventi, determinato in Euro 826.350,00 e oggetto della Convenzione urbanistica di accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4, della L.R. n. 11/2004, Rep. n. 60027

Racc. n. 24838 stipulata in data 24.05.2017 a seguito dell'approvazione della Scheda Accordo n. 133 del Secondo Piano degli Interventi, sarà soddisfatto in parte mediante cessione gratuita al Comune della superficie allestita a verde pubblico di mq. 1.000 indicata nello schema di cui al precedente punto 4, del valore di Euro 70.000,00 in aggiunta agli standard urbanistici dovuti per l'attuazione del PUA, mentre la restante quota sarà soddisfatta secondo le modalità che saranno stabilite dall'Amministrazione comunale con separato provvedimento, ovvero mediante realizzazione di opere pubbliche o versamento in denaro.

6. Di dare atto che il PUA prevede la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria indicate al precedente punto 4, ovvero strade pubbliche (comprendenti di piste ciclabili e marciapiedi), spazi di sosta e parcheggi, verde pubblico e attrezzato, reti di sotto servizi (approvvigionamento idrico, irrigazione e antincendio, distribuzione elettrica per uso privato e pubblica illuminazione, cabina elettrica, gas, telefonia e predisposizione linee fibra, reti di smaltimento acque bianche e nere separate, sistema di dispersione e laminazione acque meteoriche, impianto di videosorveglianza), arredo urbano, toponomastica e segnaletica stradale, e la realizzazione delle opere per un importo preventivato in euro 1.606.524,14 IVA esclusa, come da computo metrico allegato all'istanza, di cui l'importo di euro 1.426.201,56 verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria, e l'importo di euro 121.489,76 verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi ai fabbricati, ai sensi delle vigenti normative, mentre la realizzazione dei mq 1.000,00 di verde attrezzato, da accorparsi all'area destinata a verde pubblico, del valore complessivo di euro 70.000,00 (area + allestimento), quale parte del contributo straordinario dovuto a seguito dell'accordo del 24.05.2017 sopra citato, non sarà scomputabile.
7. Di dare atto che, stante l'importo delle opere di urbanizzazione primaria stimato in euro 1.426.201,56 IVA esclusa, tali opere non sono soggette alla disciplina in materia di appalti pubblici in quanto, ai sensi dell'art. 36, comma 4 del D. Lgs. 18 aprile 2016, n. 50 e s.m.i. recante il Codice dei contratti pubblici, "nel caso di opere di urbanizzazione primaria di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 35, comma 1, lettera a) [ovvero euro 5.548.000,00], calcolato secondo le disposizioni di cui all'articolo 35, comma 9, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, si applica l'articolo 16, comma 2-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380", ovvero "2-bis. Nell'ambito degli strumenti attuativi e degli atti equivalenti comunque denominati nonché degli interventi in diretta attuazione dello strumento urbanistico generale, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui al comma 7, di importo inferiore alla soglia di cui all'articolo 28, comma 1, lettera c), del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 [ora art. 35, comma 1, D. Lgs. n. 50 del 2016], funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione il decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 [ora decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50].";
8. Di dare atto altresì che, in analogia con le previste opere di urbanizzazione primaria del PUA in questione, anche il verde attrezzato determinato nella misura di 13,5 mq/ab e il verde dovuto quale contributo straordinario non sono soggetti alla disciplina in materia di appalti pubblici in quanto assimilabili al verde attrezzato primario funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica tramite PUA, e in quanto per le sue caratteristiche ubicazionali, per le sue dimensioni, e per l'essere fisicamente accorpato al verde attrezzato primario previsto nel nuovo insediamento, non possiede quelle caratteristiche di "verde urbano" a servizio di ampie porzioni di territorio comunale e di quartieri che normalmente è annoverato tra le opere di urbanizzazione secondaria propriamente dette.
9. Di dare atto che ai sensi dell'art. 72 delle NTO del Secondo PI, l'Indice di Riequilibrio Ecologico (IRE) da applicare all'ambito del PUA "Il Gelso srl" verrà assolto come segue:

	ART. 72 NTO PIANO INTERVENTI: ALBERI DA REPERIRE	PUA: ALBERI REPERITI	ALBERI MANCANTI DA MONETIZZARE A EURO 44,08/CAD
ALBERATURE IN AREE A VERDE PUBBLICO	n. 603	n. 194	n. 269
ALBERATURE ALL'INTERNO DEI LOTTI PRIVATI RESIDENZIALI E COMMERCIALI		n. 140	
TOTALE ALBERATURE	n. 603	n. 334	n. 269

10. Di dare atto che a fronte dei n. 269 alberi mancanti la "Società Agricola Il Gelso srl" dovrà corrispondere al Comune, in sede di convenzionamento del PUA, la monetizzazione stabilita dal PI, ovvero euro 44,08/albero, per complessivi euro 11.857,52.
11. Di dare atto che l'attuazione del PUA è subordinata all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nel parere espresso dal Responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia Privata in data 08.02.2018, nei pareri degli enti gestori delle reti tecnologiche e dei Settori comunali coinvolti nel procedimento di seguito indicati:
 - E-distribuzione S.p.A. prot. 380510 del 21.06.2017
 - Azienda Gardesana Servizi S.p.A. prot. 4247/17 del 29.06.2017
 - Tim S.p.A. prot PNL064792 del 05.09.2017
 - GEI S.p.A. prot. 120/17 del 11.10.2017
 - Consorzio di Bonifica Veronese prot. 1-13257 del 31.08.2017
 - Comando di Polizia Locale di Valeggio sul Mincio prot. 1362 del 18.01.2018
 - Settore Lavori Pubblici, Servizi e Manutenzioni prot. 3034 del 08.02.2018

12. Di fare integralmente proprie tutte le prescrizioni poste dagli Enti e uffici di cui sopra, richiamando nello specifico alcune di tali prescrizioni, e precisamente:
- all'art. 14 dello schema di convenzione sia precisato che tutto il verde pubblico dovrà essere completato contestualmente alle opere di urbanizzazione da porre a collaudo parziale nella prima fase di attuazione del PUA, prima della richiesta di agibilità degli edifici, unitamente alle reti di sottoservizi, viabilità pedonale, ciclabile, stradale, segnaletica verticale, segnaletica orizzontale provvisoria, limitando il collaudo definitivo della seconda fase di attuazione del PUA al manto d'usura delle strade e alla segnaletica definitiva, da realizzarsi comunque entro il termine di scadenza del Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione;
 - l'accorpamento di lotti sarà consentito esclusivamente su n. 2 lotti contigui;
 - la monetizzazione di euro 11.857,52 relativa ai n. 269 alberi necessari per assolvere completamente l'Indice di Riequilibrio Ecologico, da corrispondere in sede di sottoscrizione della Convenzione, sarà utilizzata dal Comune per il potenziamento e miglioramento delle aree verdi comunali, mediante messa a dimora di nuove alberature;
 - gli esemplari di alberature da mettere a dimora nell'ambito del PUA dovranno essere già adeguatamente sviluppati e garantire un rapido accrescimento;
 - sia previsto adeguato sistema di smaltimento delle acque lungo la Via Gottardi con l'inserimento di caditoie e rete di convogliamento alla rete principale;
 - dovrà essere effettuato lo studio illuminotecnico con previsione di corpi illuminati sulla pista ciclabile lungo Via Gottardi;
 - siano previsti cestini per rifiuti, con posacenere, in numero da concordare con il Settore Ambiente, e di tipologia uguale a quella attualmente in uso sul territorio comunale.
13. Di dare atto che viene incaricato il Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia Privata di rappresentare il Comune di Valeggio sul Mincio nella stipula della convenzione per l'attuazione del PUA denominato “Il Gelso”, autorizzando fin d'ora quest'ultimo e l'ufficiale rogante ad apportare le eventuali modifiche/integrazioni non sostanziali, meramente formali o tecniche, che si rendessero necessarie.
14. Di dare atto che ogni spesa inerente e conseguente il presente atto sarà a totale carico della società proponente.
15. Di dare atto che con la presente deliberazione viene pertanto accertata un'entrata di euro 11.857,52 per monetizzazione da ascrivere al Capitolo 450010/2 del Bilancio vigente, la cui esigibilità sarà perfezionata nel corrente anno 2018.
16. Di incaricare il Responsabile del Settore Edilizia Privata - Urbanistica di porre in atto tutti gli adempimenti conseguenti e derivanti dal presente provvedimento previsti dall'art. 20 della L.R. 11/2004 e dall'art. 5, comma 13 della Legge 106/2011, e di trasmettere alla Regione del Veneto – una volta decorsi i termini di deposito del PUA, di raccolta delle eventuali opposizioni e osservazioni, e di formulazione delle relative controdeduzioni – tutta la documentazione necessaria per la Verifica di assoggettabilità a VAS di cui al D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e alla DGRV n. 1717 del 3 ottobre 2013, procedura necessaria per la successiva approvazione del PUA.

Inoltre con voti favorevoli unanimi espressi nelle forme di legge

DELIBERA

di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione, ai sensi dell'art. 134, 4° comma del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, così da consentire ai proponenti di poter stipulare nel più breve tempo possibile la convenzione di cui alla presente deliberazione, e poter dare attuazione al relativo intervento di urbanizzazione.



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005.

IL SINDACO
TOSONI ANGELO

IL SEGRETARIO GENERALE
PERUZZI GIOVANNI



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

Proposta N. 2018 / 343

Unità Proponente: Settore Urbanistica - Edilizia Privata - Coordinamento Area Tecnica

OGGETTO: ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004 DEL PUA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RESIDENZIALE E COMMERCIALE DENOMINATO "IL GELSO" UBICATO IN VIA GOTTARDI. DITTA: SOCIETÀ AGRICOLA IL GELSO S.R.L. - P.E. N. 15203

Per i fini previsti dall'art. 49 comma 1 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità tecnica.

Lì, 12/02/2018

IL RESPONSABILE DELL'AREA
GRAZI ANNA

(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

PARERE IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

Proposta N. 2018 / 343

Unità Proponente: Settore Urbanistica - Edilizia Privata - Coordinamento Area Tecnica

OGGETTO: ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004 DEL PUA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RESIDENZIALE E COMMERCIALE DENOMINATO "IL GELSO" UBICATO IN VIA GOTTARDI. DITTA: SOCIETÀ AGRICOLA IL GELSO S.R.L. - P.E. N. 15203

Per i fini previsti dall'art. 49 comma 1 del D. Lgs 18.08.2000 n° 267, si esprime sulla proposta di deliberazione in oggetto parere *FAVOREVOLE* in merito alla regolarità contabile.

Lì, 12/02/2018

**IL RESPONSABILE DELL'AREA
DEL LUNGO TOMMASO**
(Sottoscritto digitalmente ai sensi
dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005 e s.m.i.)