

OGGETTO: ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004 DEL PUA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RESIDENZIALE DENOMINATO "SANTA LUCIA" UBICATO IN LOC. SANTA LUCIA AI MONTI, VIA MAIOTTA – OLIOSI. DITTA: FERRARI GRAZIANO – P.E. N. 15505

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. 80 del 27.11.2014 è stata approvata la Prima fase del 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;
- l'art. 12, comma 1 della Legge Regionale 06 giugno 2017, n. 14 recante *Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"* stabilisce che:
 - [...]
 - 1. Sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a):
 - a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata;
 - [...]
- in attuazione dell'art. 17, comma 2, lettera b) della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, il Piano degli Interventi prevede, all'art. 4, comma 4:
 - 4. Il PI individua le aree in cui gli interventi sono subordinati alla predisposizione di PUA o comparti urbanistici di cui agli artt. 19 – 21 della LR 11/2004.
 - Gli ambiti potranno essere ulteriormente precisati in sede di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi. Rispetto al PI, gli strumenti urbanistici attuativi possono prevedere modificazioni del perimetro con il limite massimo del 10 per cento e trasposizioni di zone e aree, conseguenti alla definizione esecutiva delle infrastrutture e attrezzature pubbliche previste nel PI, purché nel rispetto della capacità insediativa teorica dello stesso e senza riduzione delle superfici per servizi.
 - [...]
 - Modificazioni percentuali superiori ai parametri di cui sopra costituiscono variante al Piano degli Interventi.
 - [...]

Premesso altresì che:

- il signor Ferrari Graziano, nato a Verona il 07.09.1956, C.F. FRRGZN56P07L781Z , residente a Valeggio sul Mincio, Via Maiotta - Oliosì n. 12, è proprietario dell'area censita al Catasto Terreni al Foglio 12, mappali nn. 36parte, 67parte, 105, 282, 347, 640, 831parte, 832 ubicata in Valeggio sul Mincio, loc. Santa Lucia ai Monti, via Maiotta – Oliosì, classificata dal vigente PAT come ambito di "Urbanizzazione consolidata residenziale ed altro", e dalla Prima fase del Primo Piano degli Interventi come Zona di espansione residenziale C2e, da attuarsi tramite PUA, rimasta invariata nel Secondo Piano degli Interventi di cui sopra;
- all'ambito classificato dal PI come ZTO C2e sono stati attribuiti i parametri edilizi contenuti nella Scheda n. 2 del fascicolo "Relazione" della Prima fase del Primo PI, ovvero superficie territoriale di mq 7.417, e mc 4.450 di edifici a destinazione residenziale (corrispondenti a n. 29,67 abitanti teorici insediabili), di cui mc 2.053 costituiti da volumi di fabbricati rurali trasformabili in civili abitazioni e mc 2.397 di nuova edificazione residenziale;
- la sopra citata Scheda n. 2 prevede inoltre che l'attuatore del PUA debba corrispondere al Comune di Valeggio 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 112.970,00 da soddisfarsi secondo le indicazioni dell'Amministrazione o mediante la realizzazione di opere pubbliche o versamento in denaro;

Vista l'istanza di autorizzazione all'attuazione del PUA denominato "Santa Lucia" registrata con numero di P.E. 15505, acquisita in atti al prot. n. 3062 del 08.02.2018, formulata dal sopra menzionato signor Ferrari Graziano, nato a Verona il 07.09.1956, C.F. FRRGZN56P07L781Z , residente a Valeggio sul Mincio, Via Maiotta - Oliosì n. 12, finalizzata all'attuazione di un Piano Attuativo Urbanistico a destinazione residenziale in loc. Santa Lucia ai Monti, via Maiotta – Oliosì, nell'area censita al Catasto Terreni al al Foglio 12, mappali nn. 36parte, 67parte, 105, 282, 347, 640, 831parte, 832;

Considerato che nell'attuazione del PUA il proponente intende avvalersi della possibilità di variare il perimetro dell'area individuata dal Piano degli Interventi entro il limite del 10% del sopra richiamato art. 4, comma 4 delle N.T.O. del Piano degli Interventi, senza che ciò costituisca variante al medesimo e conseguentemente al PAT;

Dato atto che il perimetro dell'area classificata come zona C2e nel Piano degli Interventi è di metri 355,56 mentre il perimetro dell'area oggetto di PUA richiesto è pari a metri 381,48 inferiore al 10% consentito, e conseguentemente l'area di urbanizzazione subisce una variazione da mq 7.417 a mq 8.763,43, ferma restando la volumetria massima attribuita dalla Scheda n. 2 e i relativi standard urbanistici;

Rilevato che:

- l'ambito modificato oggetto di PUA ricade in parte negli ambiti della rete ecologica definiti dal PTCP – Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 236 del 3 marzo 2015 ovvero "Area nucleo", "Corridoio ecologico" e "Area di connessione naturalistica";

- l'approvazione del PTCP è avvenuta successivamente all'approvazione in data 27.11.2014 della Scheda n. 2 relativa al PUA in questione;
- il Piano Regolatore Comunale ha parzialmente recepito il PTCP, adeguando al medesimo il Secondo Piano degli Interventi in data 20.04.2017, mentre il PAT sarà prossimamente oggetto di recepimento e di adeguamento;
- l'art. 49 del PTCP stabilisce che "Fatto salvo il rispetto della procedura di valutazione di incidenza di cui agli artt. 5 e 6 del DPR 357/1997 e ss.mm.ii., nelle more dell'adeguamento dei piani di competenza comunale al PTCP, all'interno delle aree nucleo, delle isole ad elevata naturalità e corridoi ecologici e comunque ammessa: a) la realizzazione di edificazioni private, secondo le previsioni degli strumenti comunali vigenti, qualora i soggetti attuatori degli interventi utilizzino accorgimenti costruttivi atti a minimizzare l'impatto ambientale, paesaggistico, il consumo energetico e gli effetti da inquinamento acustico e luminoso, adottando tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale;";
- l'art. 72 delle NTO del Secondo PI, che ha recepito e normato la Rete ecologica contenuta nel PTRC ha inserito 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'ideale quantificazione di aree alberate, da determinarsi attraverso l'Indice di Riequilibrio Ecologico (IRE) 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.

Dato atto che l'Indice di Riequilibrio Ecologico (IRE) da applicare all'ambito oggetto di PUA è il seguente:

- destinazione residenziale: mc 4.450 con copertura pari al 25% della superficie fondiaria (lotti);
- superficie coperta ammissibile: mq 1.128,47
- IRE relativo a mq 1.128,47 di superficie coperta ammissibile: n. 113 alberi;

Considerato che il PUA in oggetto, oltre a rispettare l'IRE come sopra determinato ai sensi dell'art. 72 delle NTO del PI, dovrà essere corredato di VINCA – Valutazione di Incidenza Ambientale e sottoposto alla procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS – Valutazione Ambientale Strategica in quanto l'ambito modificato, seppur non costituisca variante al PI e al PAT, ingloba una parte degli ambiti della rete ecologica le cui trasformazioni non sono state al tempo valutate nella VAS del PAT, e per le quali dovrà essere dimostrata la compatibilità della prevista urbanizzazione dell'area già parzialmente edificata rispetto alle funzioni ecosistemiche ed ambientali di tale rete ecologica;

Visti gli elaborati tecnici e grafici, a firma del progettista arch. Massimo Fornalè e del D.L. geom. Gianluca Belligoli, acquisiti agli atti della P.E. 15505 con il prot. 3062 del 08.02.2018, oltre ai progetti e relazioni specialistiche redatte da tecnico abilitato in materia di geologia e idraulica:

- TAV. 1/9 Pianificazione urbanistica, estratto catastale e partite, piano quotato e perimetro ambito di intervento
- TAV. 2/9 Carta dei vincoli
- TAV. 3/9 Rilievo stato attuale con infrastrutture e reti esistenti, riprese fotografiche
- TAV. 4/9 Planimetria stato di progetto: tabelle e standard
- TAV. 5/9 Particolari opere di urbanizzazione e materiali
- TAV. 6/9 Sezioni attuali e di progetto
- TAV. 7/9 Tavola mitigazione ambientale riequilibrio ecologico art. 72 NTO
- TAV. 8/9 Planimetria stato di progetto – Reti impianti: Enel – Telecom – Illuminazione pubblica – Raccolta acque meteoriche
- TAV. 9/9 Planimetria stato di progetto – Reti impianti: Acquedotto – Gas – Fognatura
- ALL. A Schema convenzione
- ALL. B.1 Valutazione di compatibilità idraulica (Dr. Geol. Paolo De Rossi)
- ALL. B.2 Relazione geologica-geotecnica (Dr. Geol. Paolo De Rossi)
- ALL. C Relazione illustrativa
- ALL. D Norme di attuazione
- ALL. E Prontuario mitigazione ambientale
- ALL. F.1 Preventivo sommario di spesa opere interne all'ambito di intervento
- ALL. F.2 Preventivo sommario di spesa opere esterne all'ambito di intervento
- ALL. G Pareri Enti

Considerato che:

- il perimetro dell'ambito del PUA viene modificato e ampliato, rispetto a quello individuato dal Secondo PI, in quantità inferiore al 10% come ammesso dall'art. 4, comma 4 delle NTO del medesimo PI;
- la superficie territoriale reale interessata dall'intervento di urbanizzazione residenziale del PUA "Santa Lucia" è pari a mq 8.763,43;
- la volumetria massima ammissibile nell'ambito di intervento, assegnata dalla Scheda n. 2 allegata alla Prima Fase del Primo PI è pari a mc 4.450, di cui mc 2.053 esistenti e mc 2.397 di nuova previsione;
- gli abitanti teorici insediabili (150 mc/abitante) sulla base dei quali calcolare gli standard urbanistici residenziali sono determinati in n. 29,67;

- 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 4.450 a cui corrispondono i sopra citati 29,67 abitanti teorici insediabili, è pari a mq/ab 30,5 ovvero mq 904,83;
- la dotazione di aree a standard primari e secondari 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 356,04	Mq 419,07 di cui mq 225,60 in cessione e mq 193,47 vincolati	+ Mq 63,03
RESIDENZIALE - STANDARD A VERDE PUBBLICO (primario): mq/ab 5	Mq 148,35	Mq 20,54	- Mq 127,81
RESIDENZIALE - STANDARD SECONDARI: mq/ab 13,50	Mq 400,55	///	- Mq 400,55
TOTALE AREE A STANDARD	Mq 904,94 dovuti	Mq 439,61 reperiti in loco	- Mq 465,33 da monetizzare

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 e marciapiedi non conteggiate negli standard urbanistici della tabella di cui sopra:

- superficie territoriale complessiva interessata	mq 8.763,43
- volume residenziale assegnato dal PI e previsto dal PUA	mc 4.450,00
- superficie fondiaria (lotti residenziali)	mq 7.293,67
- superficie coperta ammissibile (25% superficie fondiaria)	mq 1.823,42
- superficie coperta prevista (15%)	mq 1.128,47
- superficie strade esterne e marciapiedi da cedere	mq 187,96
- superficie strade interne con vincolo di destinazione (standard edifici esistenti)	mq 842,19
- superficie parcheggi pubblici da cedere	mq 225,60
- superficie parcheggi con vincolo di destinazione (standard edifici esistenti)	mq 193,47
- superficie verde pubblico da cedere	mq 20,54
- superficie da monetizzare	mq 467,22
- il PUA prevede la cessione gratuita al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero strade pubbliche e marciapiedi, spazi di sosta e parcheggi, verde pubblico, reti di sotto servizi (approvvigionamento idrico, irrigazione e antincendio, distribuzione elettrica per uso privato e pubblica illuminazione, gas, telefonia e predisposizione linee fibra, reti di smaltimento acque bianche e nere separate, sistema di dispersione e laminazione acque meteoriche, impianto di videosorveglianza), toponomastica e segnaletica stradale, e la realizzazione delle opere per un importo preventivato in euro 79.267,54 IVA esclusa (dicansi euro settantanovemiladuecentosessantasette/54), che verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi ai fabbricati, ai sensi delle vigenti normative;
- la dotazione di aree per opere di urbanizzazione secondaria verrà assicurata attraverso la monetizzazione delle aree non reperite in loco, determinate come da tabella sopra riportata, pari a mq 465,33 e valutate in euro 33.503,76 (euro trentatremilacinquecentotredici/76), ovvero determinate sulla base della "Tabella valori a mq delle Aree fabbricabili ai fini I.C.I." attualmente vigente, che per le zone "C2e" non urbanizzate stabilisce un valore pari a euro/mq 72,00;
- il PUA prevede altresì la realizzazione di opere fuori ambito, ovvero il completamento della pubblica illuminazione su via Maiotta – Oliosi in corrispondenza della lottizzazione, la realizzazione di un sopralzo di limitazione della velocità sulla medesima via, e la realizzazione di un tratto di acquedotto di circa 120 metri lineari in via Longarette, per un importo complessivo stimato di euro 40.702,30 (quarantamila settemcentodue/30), previsto parte (euro 33.503,76) a compensazione dalla somma dovuta dalla ditta proponente per la monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria mancanti, e parte (euro 7.198,54) in detrazione dalla somma di euro 112.970,00 dovuta dal proponente quale contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, e dell'art. 9 del vigente Secondo Piano degli Interventi, come indicato nella Scheda n. 2 più volte richiamata;
- il contributo straordinario è pertanto determinato in euro (112.970,00 – 7.198,54)= euro 105.771,46 da soddisfarsi secondo le indicazioni che l'Amministrazione darà in sede di approvazione del PUA, ovvero o mediante la realizzazione di opere pubbliche o versamento in denaro;
- il PUA dovrà essere corredato di VINCA – Valutazione di Incidenza Ambientale e dovrà essere sottoposto alla procedura regionale di Verifica di Assoggettabilità a VAS – Valutazione Ambientale Strategica;
- il medesimo PUA dovrà essere autorizzato sotto il profilo paesaggistico ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 in quanto l'ambito ricade parzialmente nelle aree sottoposte a tutele per legge di cui all'art. 142, comma 1, lettera c (corso d'acqua "Tione") e lettera g (area boscata);

Considerato che ai sensi dell'art. 72 delle NTO del Secondo PI, l'Indice di Riequilibrio Ecologico (IRE) da applicare all'ambito di proprietà del sig. Ferrari Graziano oggetto di PUA viene assolto come segue:

	ART. 72 NTO PIANO INTERVENTI: ALBERI DA REPERIRE	PUA: ALBERI REPERITI escluse le siepi, non computabili	ALBERI MANCANTI DA REPERIRE o MONETIZZARE
ALBERATURE ALL'INTERNO DEI LOTTI PRIVATI RESIDENZIALI (v. TAV. 7/9)	n. 113	n. 93	n. 20
TOTALE ALBERATURE	n. 113	n. 93	n. 20

Dato atto che le siepi di lauro non vengono considerate alberature e pertanto, a fronte dei n. 20 alberi mancanti, il proponente dovrà o prevedere di aggiungere nuovi esemplari nell'ambito del PUA, o corrispondere al Comune, in sede di convenzionamento, la monetizzazione stabilita dal PI, ovvero euro 44,08/albero, per complessivi euro 881,60;

Dato atto che, stante l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e compensative stimato in complessivi euro 119.969,84 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].";

Visto che sono stati acquisiti i seguenti pareri degli Enti gestori di reti di sottoservizi:

- Azienda Gardesana Servizi S.p.A. prot. 2/28 del 03.01.2018 : favorevole con prescrizioni
- E-distribuzione S.p.A. (senza protocollo): favorevole con prescrizioni
- GEI S.p.A. prot. 151/17 del 04.12.2017: nulla osta;

Considerato che prima della trasmissione del PUA alla Regione Veneto per la Verifica di Assoggettabilità a VAS dovranno essere acquisiti i seguenti pareri, adeguando se del caso le tavole di progetto, i preventivi sommari di spesa e la bozza di convenzione:

- Tim S.p.A., vista la nota prot. PNL066952 con la quale si rimanda il parere all'accettazione del preventivo per la predisposizione del progetto a carico di TIM
- Enel per l'interramento dei cavi aerei
- Consorzio di Bonifica Veronese in relazione alla Valutazione di compatibilità idraulica, come prescritto dal medesimo Consorzio con nota prot. 19420 del 31.10.2014 in sede di approvazione della 1^ fase del Primo Piano degli Interventi
- Polizia Locale comunale
- Settore Manutenzioni e Servizi comunale

Considerato altresì che è necessario acquisire preventivamente l'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D. Lgs. 42/2004;

Richiamato il parere "Favorevole con prescrizioni" espresso dal Responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia Privata in data 30.05.2018 e le prescrizioni in esso contenute, alle quali la società proponente si dovrà adeguare, e precisamente:

- il PUA "Santa Lucia" necessita di essere corredato di VINCA e sottoposto a Verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto l'ambito modificato, seppur non costituisca variante al PI e al PAT, ingloba una parte degli ambiti della rete ecologica le cui trasformazioni non sono state al tempo valutate nella VAS del PAT, 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
- il PUA necessita altresì di ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D. Lgs. 42/2004;
- dovranno essere acquisiti i pareri di TIM, ENEL, Consorzio di Bonifica Veronese, Settore Polizia Locale, Settore Manutenzioni e Servizi, adeguando conseguentemente le previsioni progettuali e i preventivi di spesa;
- dovranno essere depositati gli elaborati di progetto della strada interna alla lottizzazione con le relative previste reti tecnologiche, ancorché non oggetto di scomputo, e la tavola delle opere compensative relative alla nuova rete dell'acquedotto di via Longaretta;
- la tavola relativa allo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere adeguata alla Valutazione di Compatibilità Idraulica e alle prescrizioni che verranno eventualmente impartite dal Consorzio di Bonifica Veronese;
- le tavole grafiche e il preventivo di spesa per le opere di urbanizzazione all'interno del PUA dovranno altresì essere aggiornati inserendo la previsione dell'impianto di videosorveglianza, dell'idrante, dell'impianto di irrigazione dell'area verde, della predisposizione della rete di fibra;
- dovranno essere apportate modeste correzioni ai valori indicati nelle tabelle di dimensionamento del PUA e alla convenzione, anche a seguito delle eventuali modifiche richieste da Enti, Uffici e Soprintendenza;
- alla convenzione dovrà essere aggiunto l'art. 6 bis relativamente alle aree a parcheggio e a viabilità interna per le quali dovrà essere costituito vincolo di destinazione d'uso permanente;
- dovranno essere meglio precisate e determinate le quote dei capisaldi di riferimento per l'edificazione dei vari lotti (Tav. 4 e 6);
- l'assolvimento dell'Indice di Riequilibrio Ecologico dovrà essere assicurato mediante la previsione di messa a dimora di alberature in misura di n. 113, non conteggiando le previste siepi;
- gli esemplari di alberature da mettere a dimora nell'ambito del PUA dovranno essere già adeguatamente sviluppati e garantire un rapido accrescimento;
- le Norme Tecniche di Attuazione del PUA dovranno rispettare ed essere conformi a quanto previsto dalle NTO del Piano degli

Interventi e dal Regolamento Edilizio, e dovranno inoltre contenere preciso riferimento agli accorgimenti da adottare nelle costruzioni così come previsto all'art. 49, comma 1 delle Norme Tecniche del PTRC;

- *in sede di presentazione dei progetti edilizi degli edifici, dovrà essere presentata la Relazione geologica-geotecnica per i lotti F e D, in quanto i saggi effettuati sono riferiti ai soli lotti A-B-C-E;*

Visto che il Piano Urbanistico Attuativo dell'area residenziale denominata "Santa Lucia" ubicata in via Maiotta – Oliosi risulta correttamente dimensionato secondo le previsioni della Scheda n. 2 allegata alla 1^a fase del Primo Piano degli interventi, rispetta le dotazioni di legge di aree per urbanizzazione primaria e secondaria, è conforme ai piani urbanistici generali vigenti e non contrasta con quelli adottati, a condizione che il progetto venga adeguato alle prescrizioni impartite da Enti e Uffici comunali;

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

Visto l'art. 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 con le modifiche procedurali introdotte dall'art. 16 della legge regionale 20 aprile 2018, n. 15, che prevede quanto segue:

1. Il piano urbanistico attuativo (PUA) è adottato ed approvato dalla 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, indicando le ragioni della non conformità.

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 con le modalità di cui all'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, nonché in materia di processo civile." Il comune può attuare ogni altra forma di pubblicità ritenuta opportuna. 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, la Giunta comunale approva il piano decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate. La Giunta comunale in sede di approvazione del piano dichiara, altresì, la sussistenza delle eventuali disposizioni piano-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 corredato di VINCA e sottoposto a Verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto l'ambito modificato, seppur non costituisca variante al PI e al PAT, ingloba una parte degli ambiti della rete ecologica le cui trasformazioni non sono state al tempo valutate nella VAS del PAT, 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 e per l'approvazione del PUA restano sospesi;

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

Vista la L.R. 6 giugno 2017, n. 14

Vista la L.R. 20 aprile 2018, n. 15;

VISTI il D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e la DGRV n. 1717 del 3 ottobre 2013;

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

Vista la 1^a fase del Primo Piano degli Interventi approvata con D.C.C. n. 80 del 27.11.2018;

Visto il vigente PTCP - Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 236 del 3 marzo 2015

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

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

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 dare atto che il procedimento relativo al PUA oggetto della presente deliberazione è ammissibile ai sensi dell'art. 12, comma 1 della Legge Regionale 06 giugno 2017, n. 14 recante Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", che stabilisce che sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore di tale legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale in materia di Consumo del suolo, gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata, ambito nel quale il PUA "Santa Lucia" è inserito.
3. Di adottare, ai sensi dell'art. 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, come modificato dall'art. 16 della legge regionale 20 aprile 2018, n. 15, il PUA – Piano Urbanistico Attuativo residenziale denominato "Santa Lucia" presentato signor Ferrari Graziano, nato a Verona il 07.09.1956, C.F. FRRGZN56P07L781Z , residente a Valeggio sul Mincio, Via Maiotta - Oliosio n. 12, da realizzarsi in loc. Santa Lucia ai Monti, via Maiotta – Oliosio, nell'area censita al Catasto Terreni al Foglio 12, mappali nn. 36parte, 67parte, 105, 282, 347, 640, 831parte, 832 classificata dalla 1^ fase del Primo Piano degli Interventi approvato con DCC n. 80 del 27.11.2014, e confermata dal vigente Secondo Piano degli Interventi, come Zona di espansione residenziale C2e, così come descritto nei seguenti elaborati tecnici e grafici, a firma del progettista arch. Massimo Fornalè e del D.L. geom. Gianluca Belligoli, acquisiti agli atti della P.E. 15505 con il prot. 3062 del 08.02.2018, oltre ai progetti e relazioni specialistiche redatte da tecnico abilitato in materia di geologia e idraulica:
 - TAV. 1/9 Pianificazione urbanistica, estratto catastale e partite, piano quotato e perimetro ambito di intervento
 - TAV. 2/9 Carta dei vincoli
 - TAV. 3/9 Rilievo stato attuale con infrastrutture e reti esistenti, riprese fotografiche
 - TAV. 4/9 Planimetria stato di progetto: tabelle e standard
 - TAV. 5/9 Particolari opere di urbanizzazione e materiali
 - TAV. 6/9 Sezioni attuali e di progetto
 - TAV. 7/9 Tavola mitigazione ambientale riequilibrio ecologico art. 72 NTO
 - TAV. 8/9 Planimetria stato di progetto – Reti impianti: Enel – Telecom – Illuminazione pubblica – Raccolta acque meteoriche
 - TAV. 9/9 Planimetria stato di progetto – Reti impianti: Acquedotto – Gas – Fognatura
 - ALL. A Schema convenzione
 - ALL. B.1 Valutazione di compatibilità idraulica (Dr. Geol. Paolo De Rossi)
 - ALL. B.2 Relazione geologica-geotecnica (Dr. Geol. Paolo De Rossi)
 - ALL. C Relazione illustrativa
 - ALL. D Norme di attuazione
 - ALL. E Prontuario mitigazione ambientale
 - ALL. F.1 Preventivo sommario di spesa opere interne all'ambito di intervento
 - ALL. F.2 Preventivo sommario di spesa opere esterne all'ambito di intervento
 - ALL. G Pareri Enti
4. Di dare atto che il perimetro dell'ambito del PUA viene modificato, rispetto a quello individuato dal Piano degli Interventi, da metri 355,56 a metri 381,48 ovvero in misura inferiore al 10%, come ammesso dall'art. 4, comma 4 delle NTO del medesimo PI in attuazione dell'art. 17, comma 2, lettera b) della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11, senza che ciò costituisca variante al medesimo e conseguentemente al PAT, e che a seguito di tale modifica la superficie territoriale del PUA subisce una variazione da mq 7.417 a mq 8.763,43, ferma restando la volumetria massima attribuita dalla Scheda n. 2 allegata alla 1^ fase del Piano degli Interventi approvata con DCC n. 80 del 27.11.2014, e i relativi standard urbanistici.
5. Di dare atto che al PUA residenziale in questione viene attribuita la cubatura residenziale complessiva di mc 4.450 stabilita dalla sopra richiamata Scheda n. 2 (di cui mc 2.053 esistenti e mc 2.397 di nuova previsione) a cui corrispondono n. 29,67 abitanti teorici insediabili e la seguente dotazione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria:

	STANDARD MINIMI DOVUTI	STANDARD REPERITI IN LOCO	STANDARD IN ECCESSO (+) / IN DIFETTO (-)
RESIDENZIALE - STANDARD A PARCHEGGIO: mq/ab 12 x 29,67	Mq 356,04	Mq 419,07 di cui mq 225,60 in cessione e mq 193,47 vincolati	+ Mq 63,03
RESIDENZIALE - STANDARD A VERDE PUBBLICO (primario): mq/ab 5 x 29,67	Mq 148,35	Mq 20,54	- Mq 127,81
RESIDENZIALE - STANDARD SECONDARI: mq/ab 13,50 x 29,67	Mq 400,55	///	- Mq 400,55
TOTALE AREE A STANDARD	Mq 904,94	Mq 439,61	- Mq 465,33

	dovuti	reperiti in loco	da monetizzare
--	--------	------------------	----------------

6. Di dare atto che il PUA prevede la cessione gratuita al Comune delle parte delle aree (e precisamente mq 225,60 di parcheggi e mq 20,564 di verde) e delle opere di urbanizzazione primaria, ovvero strade pubbliche e marciapiedi, spazi di sosta e parcheggi, verde pubblico, reti di sotto servizi (approvvigionamento idrico, irrigazione e antincendio, distribuzione elettrica per uso privato e pubblica illuminazione, gas, telefonia e predisposizione linee fibra, reti di smaltimento acque bianche e nere separate, sistema di dispersione e laminazione acque meteoriche, impianto di videosorveglianza), toponomastica e segnaletica stradale, e la realizzazione delle opere per un importo preventivato in euro 79.267,54 IVA esclusa (diconsi euro settantanovemiladuecentosessantasette/54), che verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi ai fabbricati, ai sensi delle vigenti normative.
7. Di dare atto che sulla strada interna di accesso ai lotti (mq 842,19) e sui parcheggi interni (mq 193,47) determinati in base alle volumetrie già esistenti, dovrà essere costituito vincolo permanente delle relative destinazione d'uso.
8. Di dare atto che la dotazione di aree per opere di urbanizzazione secondaria verrà assicurata attraverso la monetizzazione delle aree non reperite in loco, determinate come da tabella sopra riportata, pari a mq 465,33 e valutate in euro 33.503,76 (euro trentatremilacinquecentotré/76), e determinate sulla base della "Tabella valori a mq delle Aree fabbricabili ai fini I.C.I." attualmente vigente, che per le zone "C2e" non urbanizzate stabilisce un valore pari a euro/mq 72,00.
9. Di dare atto che il PUA prevede altresì la realizzazione di opere fuori ambito, ovvero il completamento della pubblica illuminazione su via Maiotta – Olios in corrispondenza della lottizzazione, la realizzazione di un sopralzo di limitazione della velocità sulla medesima via, e la realizzazione di un tratto di acquedotto di circa 120 metri lineari in via Longarette, per un importo complessivo stimato di euro 40.702,30 (quarantamilasettecentodue/30), previsto parte (euro 33.503,76) a compensazione dalla somma dovuta dalla ditta proponente per la monetizzazione delle aree per urbanizzazione secondaria mancanti, e parte (euro 7.198,54) in detrazione dalla somma di euro 112.970,00 dovuta dal proponente quale contributo straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, e dell'art. 9 del vigente Secondo Piano degli Interventi, come indicato nella Scheda n. 2 più volte richiamata.
10. Di dare atto che il contributo straordinario dovuto ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, dell'art. 9 del vigente Secondo Piano degli Interventi e della Scheda n. 2 allegata alla 1^ fase del Primo Piano degli Interventi del 27.11.2014, è pertanto determinato in euro (112.970,00 – 7.198,54) = euro 105.771,46 da soddisfarsi secondo le indicazioni che l'Amministrazione darà in sede di approvazione del PUA, ovvero o mediante la realizzazione di opere pubbliche o versamento in denaro.
11. Di dare atto che, stante l'importo delle opere di urbanizzazione primaria e compensative stimato in complessivi euro 119.969,84 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].".
12. 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 "Santa Lucia" verrà assolto come segue, prescrivendo che poiché le siepi di lauro non vengono considerate alberature, a fronte dei n. 20 alberi mancanti, il proponente dovrà o prevedere di aggiungere nuovi esemplari nell'ambito del PUA, o corrispondere al Comune, in sede di convenzionamento, la monetizzazione stabilita dal PI, ovvero euro 44,08/albero, per complessivi euro 881,60:

	ART. 72 NTO PIANO INTERVENTI: ALBERI DA REPERIRE	PUA: ALBERI REPERITI escluse le siepi, non computabili	ALBERI MANCANTI DA REPERIRE o MONETIZZARE
ALBERATURE ALL'INTERNO DEI LOTTI PRIVATI RESIDENZIALI (v. TAV. 7/9)	n. 113	n. 93	n. 20
TOTALE ALBERATURE	n. 113	n. 93	n. 20

13. Di dare atto che l'attuazione del PUA è subordinata all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nei pareri degli enti gestori delle reti tecnologiche già ottenuti e di seguito indicati:
- Azienda Gardesana Servizi S.p.A. prot. 2/28 del 03.01.2018 : favorevole con prescrizioni
 - E-distribuzione S.p.A. (senza protocollo): favorevole con prescrizioni
 - GEI S.p.A. prot. 151/17 del 04.12.2017: nulla osta.

14. Di dare atto che dovranno essere acquisiti i seguenti pareri, adeguando se del caso le tavole di progetto, i preventivi sommari di spesa e la bozza di convenzione:
- Tim S.p.A., vista la nota prot. PNL066952 con la quale si rimanda il parere all'accettazione del preventivo per la predisposizione del progetto a carico di tale società
 - Enel per l'interramento dei cavi aerei
 - Consorzio di Bonifica Veronese in relazione alla Valutazione di compatibilità idraulica, come prescritto dal medesimo Consorzio con nota prot. 19420 del 31.10.2014 in sede di approvazione della 1^a fase del Primo Piano degli Interventi
 - Polizia Locale comunale
 - Settore Manutenzioni e Servizi comunale
 - Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42.
15. Di dare atto che dovranno altresì essere osservate tutte le seguenti prescrizioni contenute nel parere favorevole espresso dal Responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia Privata in data 30.05.2018, adeguando parimenti, laddove necessario, gli elaborati progettuali:
- *il PUA "Santa Lucia" necessita di essere corredato di VINCA e sottoposto a Verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto l'ambito modificato, seppur non costituisca variante al PI e al PAT, ingloba una parte degli ambiti della rete ecologica le cui trasformazioni non sono state al tempo valutate nella VAS del PAT, 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*
 - *il PUA necessita altresì di ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica ex art. 146 del D. Lgs. 42/2004;*
 - *dovranno essere acquisiti i pareri di TIM, ENEL, Consorzio di Bonifica Veronese, Settore Polizia Locale, Settore Manutenzioni e Servizi, adeguando conseguentemente le previsioni progettuali e i preventivi di spesa;*
 - *dovranno essere depositati gli elaborati di progetto della strada interna alla lottizzazione con le relative previste reti tecnologiche, ancorché non oggetto di scomputo, e la tavola delle opere compensative relative alla nuova rete dell'acquedotto di via Longaretta;*
 - *la tavola relativa allo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere adeguata alla Valutazione di Compatibilità Idraulica e alle prescrizioni che verranno eventualmente impartite dal Consorzio di Bonifica Veronese;*
 - *le tavole grafiche e il preventivo di spesa per le opere di urbanizzazione all'interno del PUA dovranno altresì essere aggiornati inserendo la previsione dell'impianto di videosorveglianza, dell'idrante, dell'impianto di irrigazione dell'area verde, della predisposizione della rete di fibra;*
 - *dovranno essere apportare modeste correzioni ai valori indicati nelle tabelle di dimensionamento del PUA e alla convenzione, anche a seguito delle eventuali modifiche richieste da Enti, Uffici e Soprintendenza;*
 - *alla convenzione dovrà essere aggiunto l'art. 6 bis relativamente alle aree a parcheggio e a viabilità interna per le quali dovrà essere costituito vincolo di destinazione d'uso permanente;*
 - *dovranno essere meglio precisate e determinate le quote dei capisaldi di riferimento per l'edificazione dei vari lotti (Tav. 4 e 6);*
 - *l'assolvimento dell'Indice di Riequilibrio Ecologico dovrà essere assicurato mediante la previsione di messa a dimora di alberature in misura di n. 113, non conteggiando le previste siepi;*
 - *gli esemplari di alberature da mettere a dimora nell'ambito del PUA dovranno essere già adeguatamente sviluppati e garantire un rapido accrescimento;*
 - *le Norme Tecniche di Attuazione del PUA dovranno rispettare ed essere conformi a quanto previsto dalle NTO del Piano degli Interventi e dal Regolamento Edilizio, e dovranno inoltre contenere preciso riferimento agli accorgimenti da adottare nelle costruzioni così come previsto all'art. 49, comma 1 delle Norme Tecniche del PTRC;*
 - *in sede di presentazione dei progetti edilizi degli edifici, dovrà essere presentata la Relazione geologica-geotecnica per i lotti F e D, in quanto i saggi effettuati sono riferiti ai soli lotti A-B-C-E.*
16. Di dare atto che il PUA oggetto della presente deliberazione necessita di essere corredato di VINCA e sottoposto a Verifica di assoggettabilità a VAS regionale, in quanto l'ambito modificato in misura inferiore al 10% del perimetro della zona C2e, seppur non costituisca variante al PI e al PAT, ingloba una parte degli ambiti della rete ecologica del PI e del PTCP le cui trasformazioni non sono state al tempo valutate nella VAS del PAT, 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.
17. Di dare 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 e per l'approvazione del PUA restano sospesi.
18. Di dare atto che prima della trasmissione del PUA alla Regione Veneto per la Verifica di Assoggettabilità a VAS dovranno essere acquisiti tutti i pareri sopra richiamati, adeguando le tavole di progetto, i preventivi sommari di spesa e la bozza di convenzione alle prescrizioni già impartite, e che saranno poste da enti e uffici.
19. Di dare atto che ogni spesa inerente e conseguente il presente atto sarà a totale carico della società proponente.
20. 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 così come modificato 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 che il proponente dovrà depositare 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 di pubblicare il PUA e i suoi elaborati entro 5 giorni dall'adozione, come previsto dall'art. 20 della L.R. 11/2004.