



**COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO**  
Provincia di Verona

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE**

**N. 219 DEL 08/11/2018**

**OGGETTO: ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004 DEL PUA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO RESIDENZIALE DENOMINATO "LE COSTE" UBICATO IN LOC. SANTA LUCIA AI MONTI. DITTA: BEDONI MARIA TERESA E BEDONI ALBERTO - P.E. 15615**

L'anno duemiladiciotto addì otto del mese di novembre 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	Assente
MAZZAFELLI SIMONE	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 5

Assenti n. 1

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. 13 del 20.04.2017 è stato approvato il Secondo Piano degli Interventi;

Premesso altresì che:

- i signori Bedoni Maria Teresa, nata Verona e residente a Rimini (RN) e Bedoni Alberto, nato a Verona e ivi residente, sono proprietari dei terreni censiti al Foglio 18, mappali n. 736, 878, 869, 870 della superficie di mq 6.834 ubicati in via via Santa Lucia, e classificato dal Secondo Piano degli Interventi come Zona agricola su parte della quale insiste l'Aggregato rurale di antica origine n. 21 "Le Coste";
- su parte di tale terreni, a seguito dell'approvazione delle previsioni del Secondo Piano degli Interventi relative alle Schede n. 123-124-125-126-127 del fascicolo "Manifestazioni di interesse" del medesimo Secondo PI, e a seguito delle valutazioni espresse nel *Parere tecnico sulle Osservazioni pervenute*, è prevista la possibilità di demolire alcuni edifici in condizione di degrado, alcuni dei quali classificati con Grado di Protezione 4, della volumetria complessiva di mc 1843, con possibilità di recuperare, riqualificare e destinare ad uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente una parte della cubatura, ovvero mc 1.500, per realizzare edifici a destinazione residenziale, collocandoli all'esterno della Corte Le Coste, secondo lo schema allegato al PI, e assoggettando l'intervento a PUA – Piano Urbanistico Attuativo, pur trattandosi di Zona E agricola, così da dotare l'ambito delle necessarie opere di urbanizzazione;
- il Secondo PI e le Schede sopra menzionate indicano, genericamente, l'area in proprietà all'interno della quale potrà essere attuato il PUA, il cui ambito dovrà essere definito in fase di progetto;
- a fronte del cambio d'uso degli esistenti edifici, da demolire e ricostruire con destinazione residenziale, i proponenti dovranno corrispondere al Comune 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 30.000,00 da versare presso la Tesoreria del Comune all'atto della stipula della Convenzione urbanistica;

Vista l'istanza di autorizzazione all'attuazione del PUA denominato "Le Coste" registrata con numero di P.E. 15615, acquisita in atti al prot. n. 8795 del 24.04.2018, successivamente integrata con prot. n. 11755 del 31.05.2018 e prot. n. 18785 del 05.09.2018, formulata dai signori Bedoni Maria Teresa, nata Verona e residente a Rimini (RN) e Bedoni Alberto, nato a Verona e ivi residente, finalizzata alla realizzazione un insediamento residenziale di complessivi mc 1.500 in via Santa Lucia, previa demolizione di edifici nell'ambito della Corte rurale Le Coste, nell'area censita al Catasto Terreni al Foglio 18, mappali n. 736parte, 878, 869, 870 della superficie di mq 6.834;

Dato atto che:

- la L.R. 6 giugno 2017, n. 14 in materia di contenimento dell'uso del suolo, entrata in vigore successivamente all'approvazione del Secondo Piano degli Interventi, all'Art. 5 - *Riqualificazione edilizia ed ambientale* consente la demolizione integrale di opere incongrue o di elementi di degrado con ripristino del suolo naturale o seminaturale, il recupero, la riqualificazione e la destinazione ad ogni tipo di uso compatibile con le caratteristiche urbanistiche ed ambientali del patrimonio edilizio esistente, garantendo nella trasformazione dell'area l'invarianza idraulica e valutando, ove necessario, il potenziamento idraulico, consentendo la demolizione e l'eventuale delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, a condizione che il suolo sia ripristinato all'uso naturale o seminaturale e assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari;
- tale articolo può essere applicato alla procedura oggetto della presente deliberazione in quanto il Secondo PI è coerente con quanto ivi previsto, avendo individuato gli edifici incongrui e degradati nelle Schede del Nucleo di antica origine n. 21 "Le Coste" che potranno essere oggetto di sostituzione edilizia, ovvero di demolizione e ricostruzione su altro sedime, come espressamente indicato nella Scheda n. 123 (richiamata poi nelle Schede n. 124-125-126) laddove recita *"Nel caso si proceda con demolizione e ricostruzione il nuovo volume non potrà superare 1500 mc. Vista la natura dei fabbricati interessati si è ritenuto che non tutto il volume demolito possa essere recuperato. La scheda prevede anche che contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi, e in particolare quelli di demolizione con spostamento dei volumi, sia prevista anche la riqualificazione degli spazi liberi."*;

Considerato che l'ambito oggetto di PUA non costituisce ampliamento delle esistenti zone residenziali, trattandosi non di intervento di nuova costruzione bensì di intervento di sostituzione e riqualificazione edilizia, ovvero di demolizione di edifici incongrui, in condizione di degrado e relativa ricostruzione, con decremento di volume, in area limitrofa;

Rilevato che l'ambito oggetto di PUA ricade in "Area nucleo", così come definita dal PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale approvato con Deliberazione della Giunta Regionale n. 236 del 3 marzo 2015, per la quale trovano applicazione:

- l'art. 49, comma 1, lettere a) e b) del PTCP vigente, che consente la realizzazione delle edificazioni private ammesse dal PI purché effettuata utilizzando *"accorgimenti costruttivi atti a minimizzare l'impatto ambientale, paesaggistico, il consumo energetico e gli effetti dell'inquinamento acustico e luminoso, adottando tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale"*, e la realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico (strade, impianti, ecc.) per le quali parimenti *"dovranno adottarsi tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale"*;
- l'art. 72 delle NTO del PI, che ha recepito e normato la Rete ecologica contenuta nel PTCP, 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'ideale 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;*

[...]

Visti gli elaborati tecnici e grafici di seguito elencati, a firma dell'arch. Hermes Gabrielli e dell'arch. Corrado Faccioli, acquisiti agli atti della P.E. 15615, prot. n. 8795 del 24.04.2018, successivamente integrati con prot. n. 11755 del 31.05.2018 e prot. n. 18785 del 05.09.2018, comprensivi dei progetti e relazioni specialistiche redatte dai tecnici abilitati in materia di geologia, idraulica e ambiente, Dr. Geol. Alberto Tonini (Relazione geologica), ing. Simone Tullio Pomari (compatibilità idraulica), arch. Marta Sasso (VINCA):

• A.01	Elenco elaborati	(24.04.2018)
• A.02	Relazione tecnico illustrativa	(24.04.2018)
• A.03	Rilievo fotografico	(24.04.2018)
• A.04	Relazione Geologica	(24.04.2018)
• A.05	Relazione Compatibilità Idraulica	(24.04.2018)
• A.06	Verifica di non assoggettabilità VINCA	(24.04.2018)
• A.07	Inquadramento Cartografico e Urbanistico -Vincoli	(24.04.2018)
• A.08	Rilievo stato di fatto e sezioni quotate	(24.04.2018)
• A.09	Planimetria di progetto	(24.04.2018)
• A.10	Standard Urbanistici di progetto	(24.04.2018)
• A.11	Reti infrastrutturali- Rete fognaria e meteorica	(31.05.2018)
• A.12	Reti infrastrutturali-Acquedotto	(24.04.2018)
• A.13	Reti infrastrutturali- Gas	(24.04.2018)
• A.14	Reti infrastrutturali- Enel	(31.05.2018)
• A.15	Reti infrastrutturali- Illuminazione pubblica	(24.04.2018)
• A.16	Reti infrastrutturali-Telecom	(31.05.2018)
• A.17	Reti infrastrutturali-Tutte le reti	(24.04.2018)
• A.18	Sezioni stradali	(24.04.2018)
• A.19	Sezioni stradali sterri e riporti	(24.04.2018)
• A.20	Sezioni stato di fatto e di progetto	(24.04.2018)
• A.21	Segnaletica	(05.09.2018)
• A.22	Materiali e sistemazioni a verde	(24.04.2018)
• A.23	Norme di Attuazione del PUA	(24.04.2018)
• A.24	Schema di Convenzione	(24.04.2018)
• A.25	Capitolato speciale d'appalto	(24.04.2018)
• A.26	Computo metrico estimativo	(24.04.2018)
• A.27	Pareri Enti gestori delle reti tecnologiche	(24.04.2018)
• A.28	Schizzi	(24.04.2018)

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

- GEI S.p.A. Prot. 24/2018 del 12.03.2018
- Azienda Gardesana Servizi S.p.A. Prot. 2376/18 del 20.03.2018
- E-distribuzione S.p.A. prot. F0000870 del 17.04.2018
- Tim S.p.A. prot PNL065544 del 07.05.2018
- Consorzio di Bonifica Veronese prot. 1-7789 del 18.06.2018
- Comando di Polizia Locale di Valeggio sul Mincio prot. 13414 del 20.06.2018
- Settore Lavori Pubblici, Servizi e Manutenzioni prot. 16206 del 27.07.2018;

Vista la dichiarazione del progettista arch. Hermes Gabrielli in data 18.04.2018 di non necessità di Valutazione di Incidenza, allegata all'elaborato A.06 – Verifica di non assoggettabilità a VINCA, relazione redatta dall'arch. Marta Sasso, le cui conclusioni la portano parimenti a dichiarare la non necessità dell'attivazione della procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale di cui alla DGR 1400/2017;

Considerato che:

- la superficie territoriale reale interessata dall'intervento di urbanizzazione residenziale del PUA "Le Coste" è pari a mq 6.834;
- la volumetria massima ammissibile nell'ambito di intervento, assegnata dalle Schede n. 123-124-125-126 allegata al Secondo PI, è pari a mc 1.500 di residenziale;
- gli abitanti teorici insediabili (150 mc/abitante) sulla base dei quali calcolare gli standard urbanistici relativi alla parte residenziale sono determinati in n. 10;
- 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 1.500 a cui corrispondono i sopra citati 10 abitanti teorici insediabili, è pari a mq/ab 30,5 ovvero mq 305;

- la dotazione di aree a standard primari e secondari reperita in loco viene determinata come da seguente schema e come previsto all'art. 23 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 120,00	mq 125,02	+ mq 5,02
RESIDENZIALE - STANDARD A VERDE PUBBLICO: mq/ab (5 +13,5)	mq 185,00	mq 195,19	+ mq 10,19
<b>TOTALE AREE A STANDARD</b>	<b>mq 305,00 dovuti</b>	<b>mq 320,21 da vincolare ad uso pubblico</b>	<b>+ mq 15,21</b>

Dato atto che:

- la capacità insediativa ed il dimensionamento del PUA "Le Coste", 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 6.834,00
  - volume residenziale consentito mc 1.500,00
  - superficie fondiaria (lotti residenziali 3-4-5) mq 4.784,00
  - indice territoriale mc/mq 0,219
  - indice fondiario mc/mq 0,314
  - superficie coperta ammissibile da definire in sede di Permesso di Costruire, trattandosi di lotti di particolare ampiezza, in funzione delle cubature ammesse
  - superficie strade, marciapiedi mq 1.169,71
  - superficie verde pubblico attrezzato (urbanizzazione primaria, secondaria) mq 195,19
  - superficie parcheggi pubblici mq 125,02
- il PUA prevede il vincolo permanente ad uso pubblico delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovute, ovvero strade pubbliche, 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, 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 250.275,28 IVA esclusa, come da computo metrico allegato all'istanza, di cui l'importo di euro 244.297,55 IVA esclusa verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria, e l'importo di euro 5.977,74 IVA esclusa potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi ai fabbricati, ai sensi delle vigenti normative;

Considerato che ai sensi dell'art. 72 delle NTO del Secondo PI, l'Indice di Riequilibrio Ecologico (IRE) da applicare all'ambito oggetto di PUA verrà assolto in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire degli edifici residenziali, determinando il numero di alberature da porre a dimora sulla base della superficie coperta che verrà realmente realizzata, nella misura prevista dall'art. 72 delle NTO del PI, ovvero 1 albero ogni 10 mq di area impermeabilizzata (intesa come superficie coperta degli edifici massima ammissibile);

Visto che il Piano Urbanistico Attuativo residenziale denominato "Le Coste" risulta correttamente dimensionato;

Dato atto che, stante l'importo delle opere di urbanizzazione stimato in euro 250.275,28 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;

Richiamato il parere "Favorevole con prescrizioni" espresso dal Responsabile del Settore Urbanistica - Edilizia Privata in data 07.11.2018 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 le seguenti prescrizioni:

- le aree e opere di urbanizzazione primaria e secondaria, viste le ridotte dimensioni dell'ambito oggetto di PUA, siano vincolate permanentemente ad uso pubblico, con manutenzione a carico dei lottizzanti e dei successori ed aventi causa; si da atto che la viabilità e le reti tecnologiche saranno destinate anche a servizio della corte rurale "Le Coste" e degli edifici oggetto della P.E. 1479/2016, posti al di fuori dell'ambito del PUA;
- come specificato nel parere del Consorzio di Bonifica Veronese, i lottizzanti e i successori ed aventi causa dovranno provvedere obbligatoriamente alla manutenzione e pulizia in via continuativa dei sistemi di raccolta e laminazione delle acque meteoriche, secondo le indicazioni peraltro contenute nel Manuale d'uso contenuto nell'allegato A.05 - Relazione di compatibilità idraulica; tale obbligo dovrà essere trascritto in tutti gli atti di trasferimento delle proprietà e/o della gestione degli immobili serviti dall'impianto;
- l'area privata verde dove sarà realizzato il bacino di laminazione dovrà essere gravata da vincolo permanente di inedificabilità e di destinazione all'uso specifico, contestualmente al vincolo permanente di uso pubblico delle aree e opere di urbanizzazione;
- prima dell'approvazione del PUA siano apportate le seguenti correzioni agli elaborati:
  - A.02: precisare la superficie territoriale e che il PUA è limitato ai lotti 3-4-5, mentre le opere di urbanizzazione (viabilità e reti tecnologiche) serviranno anche la corte rurale n. 21 "Le Coste" e i due edifici oggetto della P.E. 1479/2016, posti fuori ambito;
  - A.08: inserire piano quotato dello stato di progetto;
  - A.12: inserire impianto di irrigazione automatico per zone verdi ad uso pubblico e idrante per VV.FF;
  - A.15: inserire impianto di videosorveglianza;
  - A.18: nelle aree a verde pubblico prevedere semina a prato, e non acciottolato, panchine e cestini per rifiuti in numero e tipologia da concordare con il Settore Ambiente del Comune;
  - A.19: indicare in planimetria aree con scavi e riporti; indicare altresì come verranno realizzati i raccordi con il terreno esistente circostante i lotti;
  - A.20: indicare il raccordo, nella Sezione S2, con la viabilità relativa alla P.E. 1479/2016;
  - A.22: come per A.18;
  - A.23: verificare i parametri relativi alla superficie coperta massima ammissibile, e modificare l'art. 7, punto 3, in ottemperanza alle prescrizioni impartite in sede di approvazione del Secondo PI relativamente ai caratteri tipologici dei nuovi edifici;
- prima dell'approvazione del PUA sia aggiornato lo schema di Convenzione di cui all'elaborato A.24, apportando le modifiche agli art. 5-6-8-13-16-18 in merito ai vincoli ad uso pubblico, agli scomputi, alle operazioni di collaudo, e altre indicazioni che saranno più precisamente fornite dal Responsabile Urbanistica - Edilizia Privata, e sia sostituito l'Art. 7 - Cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria (i cui contenuti dovranno essere modificati e inseriti all'Art. 6) con il nuovo Art. 7 - Contributo straordinario ex art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001;
- la realizzazione dei nuovi edifici dovrà essere preceduta dalla demolizione dei fabbricati, come previsto nella Scheda n. 123, nella Scheda n. 127 e nel Parere Tecnico sulle Osservazioni pervenute, allegati al Secondo Piano degli Interventi, prevedendo la riqualificazione degli spazi liberi, la loro rinaturalizzazione e l'istituzione di vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, come stabilito dall'art. 5 della L.R. 14/2017 sul contenimento dell'uso del suolo;
- ai sensi dell'art. 49, comma 1, lettere a) e b) del PTCP vigente, la realizzazione delle edificazioni private ammesse dal PI dovrà essere effettuata utilizzando "accorgimenti costruttivi atti a minimizzare l'impatto ambientale, paesaggistico, il consumo energetico e gli effetti dell'inquinamento acustico e luminoso, adottando tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale"; parimenti nella realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico (strade, impianti, ecc.) "dovranno adottarsi tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale";
- in sede di rilascio dei Permessi di Costruire degli edifici, dovrà essere assicurato l'Indice di Riequilibrio Ecologico di cui all'art. 72 delle NTO del Secondo PI, da assolvere mediante la piantumazione delle essenze arboree previste dal PUA con esemplari di alberature da mettere a dimora già adeguatamente sviluppati per garantire un rapido accrescimento e, analogamente a quanto previsto per il PUA, dovrà essere presentata la documentazione di VINCA, come previsto dal PTCP sopra menzionato;
- le tipologie edilizie dei nuovi edifici dovranno coniugare sobriamente il linguaggio tipologico architettonico della tradizione, come previsto dal PI; con quello contemporaneo, al fine di una ottimale integrazione con gli edifici del Nucleo di antica origine n. 21 "Le Coste";;
- le aiuole e aree verdi ad uso pubblico, piantumate e poste in fregio alla viabilità, dovranno essere seminate a prato, in luogo della prevista posa di acciottolato, prevedendo altresì idoneo sistema di irrigazione automatico;
- gli schizzi riportati nel fascicolo A.28 sono da considerarsi non vincolanti e costituiscono meramente studi propedeutici alla redazione del PUA;
- saranno ammessi, in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire relativi ai nuovi edifici, lo scomputo dell'importo delle opere di urbanizzazione primaria (strade, parcheggi, reti tecnologiche, ecc.) per l'importo pari a euro 244.297,55 IVA esclusa, e lo scomputo dell'importo delle opere di urbanizzazione secondaria (verde) per l'importo pari a euro 5.977,74 IVA esclusa, come da computo metrico estimativo, ai sensi delle vigenti normative;

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 30.000,00 quale contributo straordinario ex art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001 da ascrivere al Capitolo 450010/2 del Bilancio vigente, la cui esigibilità sarà perfezionata nell'anno 2019;

Visto l'art. 20 della L.R. 11/2004, 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.*

Considerato che il PUA oggetto della presente deliberazione non necessita di essere sottoposto a Verifica di assoggettabilità a VAS, in quanto trattasi di intervento di sostituzione e riqualificazione edilizia, ovvero di demolizione di edifici incongrui e in condizione di degrado e relativa ricostruzione, con decremento di volume, e inoltre la superficie dell'ambito a destinazione residenziale non supera i tre ettari, e pertanto trovano applicazione le esclusioni di cui alla DGRV n. 1646 del 7 agosto 2012, confermate con DGRV n. 1717 del 3 ottobre 2013;

Vista la L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni;

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

Vista la DGR n. 668 del 15.05.2018 - BUR n. 51 del 25.05.2018;

Visto il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni;

Visto il vigente P.A.T. approvato nella Conferenza di Servizi del 26.09.2013 e ratificato con D.G.R. del Veneto n. 1846 del 05.10.2013;

Visto il Secondo Piano degli Interventi approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 20.04.2017;

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

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 adottare, ai sensi dell'art. 20 della L.R.V. n. 11/04, il PUA – Piano Urbanistico Attuativo residenziale denominato "Le Coste" come da istanza formulata dai signori Bedoni Maria Teresa, nata Verona e residente a Rimini (RN) e Bedoni Alberto, nato a Verona e ivi residente, finalizzata alla realizzazione un insediamento residenziale di complessivi mc 1.500 in via Santa Lucia, previa demolizione di edifici nell'ambito della Corte rurale Le Coste, nell'area censita al Catasto Terreni al Foglio 18, mappali n. 736parte, 878, 869, 870 della superficie di mq 6.834 e classificato dal Secondo Piano degli Interventi come Zona E - Agricola, così come descritto nei seguenti elaborati tecnici e grafici, a firma dell'arch. Hermes Gabrielli e dell'arch. Corrado Faccioli, acquisiti agli atti della P.E. 15615, prot. n. 8795 del 24.04.2018, successivamente integrati con prot. n. 11755 del 31.05.2018 e prot. n. 18785 del 05.09.2018, comprensivi dei progetti e relazioni specialistiche redatte dai tecnici abilitati in materia di geologia, idraulica e ambiente, Dr. Geol. Alberto Tonini (Relazione geologica), ing. Simone Tullio Pomari (compatibilità idraulica), arch. Marta Sasso (VINCA):

- A.01 Elenco elaborati (24.04.2018)
- A.02 Relazione tecnico illustrativa (24.04.2018)

- A.03 Rilievo fotografico (24.04.2018)
- A.04 Relazione Geologica (24.04.2018)
- A.05 Relazione Compatibilità Idraulica (24.04.2018)
- A.06 Verifica di non assoggettabilità VINCA (24.04.2018)
- A.07 Inquadramento Cartografico e Urbanistico -Vincoli (24.04.2018)
- A.08 Rilievo stato di fatto e sezioni quotate (24.04.2018)
- A.09 Planimetria di progetto (24.04.2018)
- A.10 Standard Urbanistici di progetto (24.04.2018)
- A.11 Reti infrastrutturali- Rete fognaria e meteorica (31.05.2018)
- A.12 Reti infrastrutturali-Acquedotto (24.04.2018)
- A.13 Reti infrastrutturali- Gas (24.04.2018)
- A.14 Reti infrastrutturali- Enel (31.05.2018)
- A.15 Reti infrastrutturali- Illuminazione pubblica (24.04.2018)
- A.16 Reti infrastrutturali-Telecom (31.05.2018)
- A.17 Reti infrastrutturali-Tutte le reti (24.04.2018)
- A.18 Sezioni stradali (24.04.2018)
- A.19 Sezioni stradali sterri e riporti (24.04.2018)
- A.20 Sezioni stato di fatto e di progetto (24.04.2018)
- A.21 Segnaletica (05.09.2018)
- A.22 Materiali e sistemazioni a verde (24.04.2018)
- A.23 Norme di Attuazione del PUA (24.04.2018)
- A.24 Schema di Convenzione (24.04.2018)
- A.25 Capitolato speciale d'appalto (24.04.2018)
- A.26 Computo metrico estimativo (24.04.2018)
- A.27 Pareri Enti gestori delle reti tecnologiche (24.04.2018)
- A.28 Schizzi (24.04.2018)

3. Di dare atto che il PUA "Le Coste" è conforme ai piani urbanistici generali vigenti locali e sovraordinati, non contrasta con le normative urbanistico edilizie regionali e statali vigenti, in particolare con le previsioni del PTCP per l'edificazione nelle Aree nucleo di cui agli artt. 46-47-48-49 delle relative NTO, e con la L.R. 6 giugno 2017, n. 14 in materia di contenimento dell'uso del suolo, che all'Art. 5 fa salvi gli interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale, consentendo interventi di demolizione di opere incongrue (che sono state individuate nelle Schede 123-124-125-126-127 del Secondo PI e nelle relative Schede del Nucleo di antica origine n. 21 "Le Coste"), con delocalizzazione delle relative volumetrie in area o aree diverse, a condizione che il suolo sia ripristinato all'uso naturale o seminaturale e assoggettato ad un vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari.
4. Di dare atto che al PUA residenziale in questione viene attribuita una cubatura residenziale complessiva di mc 1.500 a cui corrisponde la seguente dotazione di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, oltre a strade pubbliche (comprensive di marciapiedi), 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), arredo urbano, toponomastica e segnaletica stradale:

	STANDARD MINIMI DOVUTI	STANDARD REPERITI IN LOCO	STANDARD IN ECCESSO (+) / IN DIFETTO (-)
RESIDENZIALE - STANDARD A PARCHEGGIO: mq/ab 12	mq 120,00	mq 125,02	+ mq 5,02
RESIDENZIALE - STANDARD A VERDE PUBBLICO: mq/ab (5 +13,5)	mq 185,00	mq 195,19	+ mq 10,19
<b>TOTALE AREE A STANDARD</b>	<b>mq 305,00 dovuti</b>	<b>mq 320,21 da vincolare ad uso pubblico</b>	<b>+ mq 15,21</b>

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 30.000,00 a fronte del cambio d'uso degli esistenti edifici da demolire e ricostruire su diverso sedime con destinazione residenziale, dovrà essere versato presso la Tesoreria del Comune all'atto della stipula della Convenzione urbanistica.
6. Di dare atto che il PUA "Le Coste" prevede il vincolo permanente ad uso pubblico delle aree e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovute, ovvero strade pubbliche, 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, 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 250.275,28 IVA esclusa, come da computo metrico allegato all'istanza, di cui l'importo di euro 244.297,55 IVA esclusa verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria, e l'importo di euro 5.977,74 IVA esclusa potrà essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi ai fabbricati, ai sensi delle vigenti normative.

7. Di dare atto che la manutenzione delle aree e opere di urbanizzazione vincolate ad uso pubblico sarà a carico dei lottizzanti e dei successori ed aventi causa, dando altresì atto che la viabilità e le reti tecnologiche saranno destinate anche a servizio della corte rurale "Le Coste" e degli edifici oggetto della P.E. 1479/2016, posti al di fuori dell'ambito del PUA.
8. Di dare atto che, stante l'importo delle opere di urbanizzazione stimato in euro 250.275,28 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].*".
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 oggetto di PUA verrà assolto in sede di rilascio dei singoli permessi di costruire degli edifici residenziali, determinando il numero di alberature da porre a dimora sulla base della superficie coperta che verrà realmente realizzata, nella misura prevista dall'art. 72 delle NTO del PI, ovvero 1 albero ogni 10 mq di area impermeabilizzata (intesa come superficie coperta degli edifici massima ammissibile).
10. 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 07.11.2018, nei pareri degli enti gestori delle reti tecnologiche e dei Settori comunali coinvolti nel procedimento di seguito indicati:
  - GEI S.p.A. Prot. 24/2018 del 12.03.2018
  - Azienda Gardesana Servizi S.p.A. Prot. 2376/18 del 20.03.2018
  - E-distribuzione S.p.A. prot. F0000870 del 17.04.2018
  - Tim S.p.A. prot PNL065544 del 07.05.2018
  - Consorzio di Bonifica Veronese prot. 1-7789 del 18.06.2018
  - Comando di Polizia Locale di Valeggio sul Mincio prot. 13414 del 20.06.2018
  - Settore Lavori Pubblici, Servizi e Manutenzioni prot. 16206 del 27.07.2018
11. Di fare integralmente proprie tutte le prescrizioni poste dagli Enti e uffici di cui sopra, ritenendo comunque opportuno richiamare nello specifico le seguenti prescrizioni:
  - a) come specificato nel parere del Consorzio di Bonifica Veronese, i lottizzanti e i successori e aventi causa dovranno provvedere obbligatoriamente alla manutenzione e pulizia in via continuativa dei sistemi di raccolta e laminazione delle acque meteoriche, secondo le indicazioni peraltro contenute nel Manuale d'uso contenuto nell'allegato A.05 - Relazione di compatibilità idraulica; tale obbligo dovrà essere trascritto in tutti gli atti di trasferimento delle proprietà e/o della gestione degli immobili serviti dall'impianto;
  - b) l'area privata verde dove sarà realizzato il bacino di laminazione dovrà essere gravata da vincolo permanente di inedificabilità e di destinazione all'uso specifico, contestualmente al vincolo permanente di uso pubblico delle aree e opere di urbanizzazione;
  - c) prima dell'approvazione del PUA siano apportate le seguenti correzioni agli elaborati:
    - A.02: precisare la superficie territoriale e che il PUA è limitato ai lotti 3-4-5, mentre le opere di urbanizzazione (viabilità e reti tecnologiche) serviranno anche la corte rurale n. 21 "Le Coste" e i due edifici oggetto della P.E. 1479/2016, posti fuori ambito;
    - A.08: inserire piano quotato dello stato di progetto;
    - A.12: inserire impianto di irrigazione automatico per zone verdi ad uso pubblico e idrante per VV.FF.;
    - A.15: inserire impianto di videosorveglianza;
    - A.18: nelle aree a verde pubblico prevedere semina a prato, e non acciottolato, panchine e cestini per rifiuti in numero e tipologia da concordare con il Settore Ambiente del Comune;
    - A.19: indicare in planimetria aree con scavi e riporti; indicare altresì come verranno realizzati i raccordi con il terreno esistente circostante i lotti;
    - A.20: indicare il raccordo, nella Sezione S2, con la viabilità relativa alla P.E. 1479/2016;
    - A.22: come per A.18;
    - A.23: verificare i parametri relativi alla superficie coperta massima ammissibile, e modificare l'art. 7, punto 3, in ottemperanza alle prescrizioni impartite in sede di approvazione del Secondo PI relativamente ai caratteri tipologici dei nuovi edifici;
  - d) prima dell'approvazione del PUA sia aggiornato lo schema di Convenzione di cui all'elaborato A.24, apportando le modifiche agli art. 5-6-8-13-16-18 in merito ai vincoli ad uso pubblico, agli scomputi, alle operazioni di collaudo,

e altre indicazioni che saranno più precisamente fornite dal Responsabile Urbanistica – Edilizia Privata, e sia sostituito l'Art. 7 – *Cessione delle aree per opere di urbanizzazione secondaria* (i cui contenuti dovranno essere modificati e inseriti all'Art. 6) con il nuovo Art. 7 – *Contributo straordinario ex art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001*;

- e) la realizzazione dei nuovi edifici dovrà essere preceduta dalla demolizione dei fabbricati, come previsto nella Scheda n. 123, nella Scheda n. 127 e nel Parere Tecnico sulle Osservazioni pervenute, allegati al Secondo Piano degli Interventi, prevedendo la riqualificazione degli spazi liberi, la loro rinaturalizzazione e l'istituzione di vincolo di non edificazione, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari, come stabilito dall'art. 5 della L.R. 14/2017 sul contenimento dell'uso del suolo;
- f) ai sensi dell'art. 49, comma 1, lettere a) e b) del PTCP vigente, la realizzazione delle edificazioni private ammesse dal PI dovrà essere effettuata utilizzando *“accorgimenti costruttivi atti a minimizzare l'impatto ambientale, paesaggistico, il consumo energetico e gli effetti dell'inquinamento acustico e luminoso, adottando tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale”*; parimenti nella realizzazione delle infrastrutture di interesse pubblico (strade, impianti, ecc.) *“dovranno adottarsi tecniche di bioingegneria e ingegneria ambientale”*;
- g) in sede di rilascio dei Permessi di Costruire degli edifici, analogamente a quanto previsto per il PUA, dovrà essere presentata la documentazione di VINCA, come previsto dal PTCP sopra menzionato;
- h)- gli esemplari di alberature da mettere a dimora nelle aree verdi pubbliche e all'interno dei lotti dovranno essere già adeguatamente sviluppati per garantire un rapido accrescimento.
- i)- le tipologie edilizie dei nuovi edifici dovranno coniugare sobriamente il linguaggio tipologico architettonico della tradizione, come previsto dal PI; con quello contemporaneo, al fine di una ottimale integrazione con gli edifici del Nucleo di antica origine n. 21 “Le Coste”;;
- l) le aiuole e aree verdi ad uso pubblico, piantumate e poste in fregio alla viabilità, dovranno essere seminate a prato, in luogo della prevista posa di acciottolato, prevedendo altresì idoneo sistema di irrigazione automatico;
- m) gli schizzi riportati nel fascicolo A.28 sono da considerarsi non vincolanti e costituiscono meramente studi propedeutici alla redazione del PUA.

12. 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 “Le Coste”, 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.

13. Di dare atto che ogni spesa inerente e conseguente il presente atto sarà a totale carico della società proponente.

14. Di dare atto che con la presente deliberazione viene accertata un'entrata di euro 30.000,00 quale contributo straordinario ex art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001 da ascrivere al Capitolo 450010/2 del Bilancio vigente, la cui esigibilità sarà perfezionata nell'anno 2019.

15. 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, dando atto che non risulta necessario attivare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS in quanto trattasi di intervento di sostituzione e riqualificazione edilizia, ovvero di demolizione di edifici incongrui e in condizione di degrado e relativa ricostruzione, con decremento di volume, e inoltre la superficie dell'ambito a destinazione residenziale non supera i tre ettari, e pertanto trovano applicazione le esclusioni di cui alla DGRV n. 1646 del 7 agosto 2012, confermate con DGRV n. 1717 del 3 ottobre 2013.

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 poter depositare nei termini stabiliti dalla L.R. 11/2004 il PUA per consentire a chiunque di formulare osservazioni prima dell'assunzione delle decisioni definitive in merito all'approvazione del Piano.



**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 / 2468

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 DENOMINATO "LE COSTE" UBICATO IN LOC. SANTA LUCIA AI MONTI. DITTA: BEDONI MARIA TERESA E BEDONI ALBERTO - P.E. 15615

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, 08/11/2018

**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 / 2468

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 DENOMINATO "LE COSTE" UBICATO IN LOC. SANTA LUCIA AI MONTI. DITTA: BEDONI MARIA TERESA E BEDONI ALBERTO - P.E. 15615

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, 08/11/2018

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