



COMUNE DI PESCANTINA

PROVINCIA DI VERONA

REGIONE VENETO



AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

OGGETTO: **PUA n. 1_2023 denominato "VIALE VERONA 2"** sito a Pescantina in Viale Verona, ATO 1.
Proponenti: **Benedetti Cesare, Benedetti Daniela e Benedetti Roberta.**

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO

Premesse

Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Pescantina è stato approvato in conferenza dei servizi con la Provincia di Verona in data 27/06/2012, ratificato da parte della Giunta Regionale con Delibera n. 1494 del 31/07/2012, pubblicato sul B.U.R. n. 69 del 21/08/2012 ed efficace a termini di legge;

La Variante di adeguamento al Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) del Comune di Pescantina, ai sensi dell'art. 14 della L.R. n. 14/2017, è stata approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 12 del 26/03/2019.

In data 26/06/2020, con atto del Notaio Maria Teresa Battista Rep. N. 3218 Racc. n. 2670, registrato a Verona il 30/06/2020 al n. 18065 serie 1T, è stato stipulato l'Accordo pubblico privato ex art. 6 L.R.11/2004 APP_08 di Repertorio Normativo del P.I., sottoscritto dal Sig. Benedetti Michele.

Il suddetto accordo è stato recepito nel primo Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Pescantina approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 26 del 22/07/2020;

Con la sottoscrizione dell'accordo ex art.6 LR 11/2004, la Ditta si è impegnata a versare un contributo di sostenibilità quantificato in Euro 189.987,00, che è stato interamente corrisposto come da carte contabili n. 3571 del 29/10/2020 n. 1237 e n. 1241 del 05/04/2022, n. 5.660 e n. 5.663 del 29/12/2023.

Iter PUA

- in data 05/07/2023, pratica SUAP 0331450 (Prot. 17120-17121 del 06/07/2023), è pervenuta istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) di iniziativa privata denominato "VIALE VERONA 2", da parte dei Sigg.ri Benedetti Cesare, Benedetti Daniela e Benedetti Roberta in qualità di eredi del Sig. Benedetti Michele, in attuazione dell'Accordo pubblico privato ex art. 6 L.R.11/2004, stipulato il 26 giugno 2020;
- in data 17/07/2023, Prot. n. 18213, è stata trasmessa alla Ditta la comunicazione di Avvio del Procedimento con richiesta di chiarimenti in merito alla competenza professionale alla redazione del progetto di PUA;
- in data 31/07/2023 Prot. n. 19372 la Ditta ha riscontrato alla richiesta dell'Ufficio specificando che il progetto è redatto in collaborazione tra l'ing. ir Orazio Caprini e l'arch. Cesare Benedetti, allegando per quest'ultimo l'Autorizzazione allo svolgimento dell'incarico da parte del Comune presso il quale presta servizio.
- in data 18/07/2023, con nota Prot. n. 18346, l'ufficio ha trasmesso al Genio Civile l'attestazione del tecnico specialista dell'esistenza degli studi sismici con richiesta di parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001, secondo le disposizioni della D.G.R.V. n.1381/2021.



COMUNE DI PESCANTINA

PROVINCIA DI VERONA

REGIONE VENETO



AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

Il parere favorevole del Genio Civile in merito alla compatibilità sismica del P.U.A. è stato acquisito in data 19/04/2024, Prot. n. 9793;

- in data 31/08/2023 Prot. n. 21980 è stato richiesto il parere di compatibilità idraulica al Genio civile e al Consorzio di Bonifica Veronese, che ha chiesto integrazioni con nota Prot. n. 23090 del 14/09/2023, trasmessa alla Ditta il 18/09/2023, Prot. n. 23335. Il parere del Consorzio di Bonifica, favorevole con prescrizioni, è stato acquisito in data 16/05/2024, Prot. n. 12231.

Elaborati di P.U.A.

Il progetto di Piano Urbanistico Attuativo è composto dai seguenti elaborati comprensivi del progetto di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione primaria e delle infrastrutture a rete:

Progr	Denominazione elaborato	Data	Prot. n.
1	TAV. 01 – Ortofoto, Accordo pubblico privato del 20/06/2020 Notaio B Planimetria catastale con proprietà, P.A.T. - carta dei vincoli e pianificazione territoriale, P.I. - zone significative, P.A.T. – carta fragilità, Piano particellare di proprietà	06/07/2023	17120
2	TAV. 02 – Rilievo celerimetrico - con ottici - rilievo fotografico, Ambito con rimodulazione, Sezioni longitudinali e trasversali terreno stato att	06/07/2023	17120
3	TAV. 03 – Planimetria con aree ad uso pubblico, Planimetria co ingombro e dati di progetto, Planivolumetrico e segnaletica stradale	06/07/2023	17120
4	TAV. 04 – Planimetria con quote di progetto opere primarie, S longitudinali e trasversali di progetto, Sezioni particolari opere primar	06/07/2023	17121
5	TAV. 05 – Schema opere di urbanizzazione, Particolari opere	06/07/2023	17120
6	TAV. 06 - Relazione	06/07/2023	17121
7	TAV. 07 – Norme di attuazione	06/07/2023	17121
8	TAV. 08 – Schema di convenzione	06/07/2023	17121
9	TAV. 09 – Computo metrico estimativo	06/07/2023	17121
10	TAV. 10 – Relazione geologica	06/07/2023	17120
11	TAV. 11 – Attestazione sismica	06/07/2023	17121
12	TAV. 12 – Valutazione di compatibilita' idraulica	06/07/2023	17120
13	TAV. 13 – Vinca	06/07/2023	17120
14	TAV. 14 – Prontuario	06/07/2023	17121

Ambito di P.U.A.

L'ambito di P.U.A. è sito a Nord-Est del capoluogo, confina a Sud e ad Est con la zona agricola, mentre a Nord e ad Ovest con il tessuto residenziale di tipologia prevalentemente a schiera, che si è sviluppato lungo viale Verona nell'ultimo decennio del 1900-primi anni 2000. L'accesso avviene da una diramazione di viale Verona, in corrispondenza dell'incrocio con via Moceniga.

Con il P.U.A. viene proposto un ampliamento del perimetro dell'ambito ai sensi dell'art. 15 c.2 delle N.T.O. del P.I., pertanto, a parità di volume edificabile, rispetto all'accordo pubblico privato sottoscritto, la superficie in trasformazione passa da mq 5.915 a mq 6.496.

La proprietà delle aree di intervento è interamente riconducibile alla ditta lottizzante.

L'identificazione catastale è la seguente:



COMUNE DI PESCANTINA

PROVINCIA DI VERONA
REGIONE VENETO



AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

PIANO PARTICELLARE DI PROPRIETA'												
N.	DITTA	DIRITTI	PART.	FG.	SUPERFICIE			SUPERFICIE	QUALITA'	CL	REDDITO	
			ha	ha	ha	a	ca	mq			Domenic.	Agrario
1	proprietà Benedetti Daniela, Roberta e Cesare	proprietà 100%	1043	21	ha	5	48	548	Prato irriguo	1	euro 4,04	euro 3,02
		proprietà 100%	814	21	ha	2	05	205	Prato irriguo	2	euro 1,35	euro 1,01
		proprietà 100%	1045/p	21	ha	51	62	5743	Prato irriguo	3	euro 37,67	euro 28,17
	altra proprietà	diritto di passo	1025	21								
			1026	21								
			TOTALE AMBITO DI PROPRIETA'						6.496			
TOTALE AMBITO DI INTERVENTO OGGETTO DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA											6.496 mq	

Inquadramento urbanistico

L'ambito di PUA è individuato nel Piano degli Interventi come segue

Tavola P01b – Vincoli e Tutele:

Tavola P03g – Disciplina del suolo / zone significative

Art. 19, 25 -Tessuto residenziale di espansione C2

Art. 63 - APP_08 Accordi tra soggetti pubblici e privati ex art. 6 LRV 11/2004

Rep. Normativo art. 21 – Accordi pubblico-privato

APP_08

Accordo pubblico privato ex art. 6 L.R.11/2004 sottoscritto dal Sig. Benedetti Michele in data 26/06/2020, con atto Notaio Maria Teresa Battista Rep. N. 3218 Racc. n. 2670, registrato a Verona il 30/06/2020 al n. 18065 serie 1T che prevede:

- Superficie totale in trasformazione: 5.915 mq
- Totale Volume edificabile: 3.549 mc
- Indice di edificabilità territoriale: 0,6 mc/mq
- Rapporto di copertura fondiaria: 35%
- Numero massimo piani abitabili: 2
- Altezza massima dei fabbricati: 6,5 m
- Prescrizioni: *in sede di PUA si dovrà considerare la situazione di viabilità esistente con particolare riguardo alla realizzazione di marciapiedi ed infrastrutture per la mobilità ciclabile.*

Dall'analisi urbanistica effettuata, il P.U.A. risulta conforme rispetto alle indicazioni normative sopra riportate.

COMUNE di PESCANTINA - Via Madonna n. 49 - 37026 Pescantina (VR)

P.I.-C.F. 00661770230

<http://www.comune.pescantina.vr.it>

Tel. 045 6764272/271/232

E-Mail: edilizia.privata@comune.pescantina.vr.it

PEC: pescantina.vr@cert.ip-veneto.net



AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO
SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

Il disegno urbano proposto

Il progetto di P.U.A. prevede la realizzazione di 6 lotti residenziali con tipologia mono/plurifamiliare e di una strada di distribuzione a doppio senso di marcia, su cui si attestano a pettine i parcheggi a standard primario. L'accesso avviene dalla rotatoria di viale Verona in corrispondenza di via Moceniga, attraverso una strada esistente di cui la nuova strada di lottizzazione costituisce il prolungamento.

In considerazione del limitato numero di abitanti insediabili (24 ab.), la strada viene proposta come "strada cortile" con transito veicolare a velocità ridotta di 30 km/h e realizzata alla stessa quota del marciapiede da cui è differenziata per la pavimentazione in autobloccanti. Il segmento stradale a servizio dei lotti 5 e 6 rimane ad uso privato.

Le opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione consistono nella realizzazione della strada di lottizzazione, con relativa segnaletica orizzontale e verticale, del parcheggio e dei relativi marciapiedi, nonché delle reti dei sottoservizi acquedotto, energia elettrica, illuminazione pubblica, gas, smaltimento acque bianche, telecomunicazione.

Non è previsto l'allacciamento alla fognatura comunale in considerazione della distanza dell'ambito di P.U.A. dalla rete principale (art. 5 Regolamento del servizio di fognatura e depurazione nell'A.t.o. veronese).

Le acque meteoriche verranno smaltite attraverso n.4 pozzi perdenti, previsti sotto il parcheggio e nell'area di manovra (cul de sac). Per quanto riguarda il pozzo perdente previsto nella strada di uso privato, si evidenzia che la raccolta e lo smaltimento delle acque bianche private dovrà essere autonoma rispetto alla rete pubblica.

Verifica delle superfici d'ambito:

LOTTE	SF Superficie Fondiaria (Mq)	Volume (Mc)	Superficie coperta (Mq)
1	906 Mq	500 Mc	317 Mq
2	740 Mq	500 Mc	259 Mq
3	980 Mq	775 Mc	343 Mq
4	1.036 Mq	724 Mc	383 Mq
5	692 Mq	550 Mc	252 Mq
6	953 Mq	500 Mc	344 Mq
Strada privata	119 Mq	-----	-----
TOTALE	5.426 Mq	3.549 Mc	1.898 Mq

Le **superfici in cessione** sono le seguenti:

Strade (compresi marciapiedi)	735 Mq
Parcheggio	189,5 Mq
Verde	146
TOTALE	1.070,5 Mq

Si verifica che la somma di mq 5.426 (Sup. Fondiaria) + mq 1.070,5 (Sup. in cessione) = Totale mq 6.496,5 corrisponde alla Superficie Territoriale rimodulata dell'ambito di P.U.A.



COMUNE DI PESCANTINA

PROVINCIA DI VERONA

REGIONE VENETO



AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

Si verifica inoltre che la Superficie coperta del P.U.A. è pari a 1.898 mq < 35% SF

Verifica dello standard

Volume edificabile 3.549 Mc

Abitanti insediabili = 3.549 Mc / 150 Mc = 24 ab.

La dotazione minima di servizi richiesta per la destinazione residenziale (art. 31 L.R. n. 11/2004) è 30 Mq x 24 ab = **720 Mq**

di cui (art. 17 c. 4 delle NTO del P.I.):

Parcheggi pubblici 7 mq / ab = 7 mq x 24 ab = **168 mq**

Verde pubblico attrezzato, parchi, aree gioco e sport 6.50 mq/ab = 6.50 mq x 24 ab = **156 mq**

Aree di urbanizzazione secondaria = 720 Mq – (168 Mq + 156 Mq) = **396 Mq**

Il PUA prevede di realizzare standard pubblico per le seguenti superfici:

Parcheggio primario	189,5 Mq
Verde primario	146 Mq
TOTALE	335,5 Mq

Vista la dotazione a parcheggio primario di 189,5 mq > 168 mq risulta soddisfatto lo standard a parcheggio primario.

Per quanto riguarda il verde primario, la superficie di 146 Mq individuata nella tabella della Tav. 03 non è da considerarsi verde primario ma percorso funzionale al parcheggio. La stessa superficie risulta inoltre erroneamente indicata nella legenda del Planivolumetrico e segnaletica stradale come *“Marciapiedi di progetto ad uso privato”*.

Non risultando soddisfatta la dotazione di verde primario, necessita pertanto individuare una superficie idonea in ambito, in alternativa, vista la superficie esigua dovuta (pari a 156 Mq), è possibile monetizzare l'area non reperita ai sensi dell'art. 17 comma 11 delle N.T.O. del P.I.

Non essendo prevista nel PUA la cessione delle aree di urbanizzazione secondaria, si propone la monetizzazione sostitutiva ai sensi dell'art. 32 c.2 della L.R. 11/2004 e dell'art. 17 c.11 delle NTO del P.I. per le seguenti superfici:

Aree di urbanizzazione secondaria	396 Mq	98,00 €/Mq	38.808,00 €
Totale			38.808,00 €

Il valore della monetizzazione per mancate cessioni ammonta complessivamente ad **Euro 38.808,00** (trentottomilaottocento/00), calcolato moltiplicando la superficie dovuta di 396 Mq per l'importo di 98,00 €/Mq previsto dalla Delibera del Commissario Prefettizio n. 1 del 18/12/2023 di conferma del valore delle aree edificabili ai fini IMU per l'anno 2024.

La Ditta prevede di versare tale importo in 2 rate uguali, con le seguenti modalità: la 1a rata in sede di stipula della convenzione urbanistica e la 2a rata entro sei mesi dall'approvazione del P.U.A.

A garanzia del versamento della seconda rata della monetizzazione sarà prestata idonea fidejussione bancaria o assicurativa.



COMUNE DI PESCANTINA

PROVINCIA DI VERONA

REGIONE VENETO



AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

Scomputi e garanzie

Il preventivo sommario di spesa delle opere di urbanizzazione primaria quantifica un importo di **Euro € 118.800,00 (centodiciottomilaottocento/00) IVA inclusa**, senza allegare un computo metrico estimativo. Deve essere sviluppato il dettaglio delle lavorazioni e/o delle forniture, suddiviso tra le varie categorie opere (strade, reti di illuminazione pubblica, fognatura, smaltimento acque meteoriche, ecc) corredato dal Quadro Economico. Si evidenzia che le spese tecniche e il contributo previdenziale devono essere esclusi dall'importo finale da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;

Il valore delle opere di urbanizzazione primaria cedute, al netto dell'Iva, è scomputabile dall'importo degli oneri tabellari di urbanizzazione in sede di rilascio del titolo abilitativo edilizio.

A garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, in sede di stipula della convenzione dovrà essere prestata fidejussione per l'importo comprensivo delle lavorazioni, degli oneri di sicurezza e dell'iva al 10%.

Screening VAS

La Ditta, successivamente all'adozione del PUA, dovrà provvedere alla verifica di assoggettabilità a VAS così come indicato nel parere n.73 del 2 luglio 2013 della Commissione Regionale VAS approvato con DGRVn.1717 del 3 ottobre 2013. Tale verifica, o la VAS qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA.

Compatibilità sismica

In data 18/07/2023 con nota Prot. n.18346 è stata trasmessa alla Regione Veneto -U.O. Genio Civile di Verona l'Attestazione redatta da tecnico abilitato che certifica l'esistenza degli studi sismici con richiesta di parere ai sensi dell'art. 89 del DPR 380/2001 relativamente al PUA in esame, secondo le disposizioni della D.G.R.V. 1381/2021. La documentazione è stata successivamente trasmessa dal Genio Civile in data 23/08/2023 alla competente Direzione della Regione Veneto per l'espressione del parere.

In data 19/04/2024 Prot. n. 9793 è pervenuto il Parere favorevole della Regione Veneto - U.O. Genio Civile di Verona, n. 194712 del 19/04/2024 reso ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. n. 380/2001 sul P.U.A. in oggetto.

Compatibilità idraulica

In data 31/08/2023, Prot. n. 21980, è stato richiesto il parere di compatibilità idraulica al Genio civile e al Consorzio di Bonifica Veronese; successivamente, in data 14/09/2023, Prot. n. 23090, è pervenuta richiesta di integrazioni da parte del Genio Civile, trasmessa alla Ditta con nota Prot. n. 23335 del 18/09/2023.

In data 16/05/2024, Prot. n. 12231 è pervenuto il parere n. 5624/2024 del Consorzio di Bonifica Veronese, favorevole con prescrizioni.

Rilievi e carenze emersi in fase istruttoria

L'istruttoria tecnica ha rilevato negli elaborati allegati all'istanza di P.U.A. alcune carenze e incongruenze di seguito sinteticamente riportate:

- la superficie di 146 Mq a verde primario individuata nella tabella della Tav. 03 non è da considerarsi verde primario, ma percorso funzionale al parcheggio, inoltre viene erroneamente indicata nella legenda come *"Marciapiedi di progetto ad uso privato"*.



COMUNE DI PESCANTINA

PROVINCIA DI VERONA

REGIONE VENETO



AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO

SERVIZIO EDILIZIA PRIVATA ED URBANISTICA

- TAV. 01: c'è incongruenza tra la denominazione sul cartiglio e gli estratti degli strumenti urbanistici presenti nella tavola; mancano gli estremi dell'accordo di pianificazione stipulato e il riferimento all'art. 15 c.2 delle N.T.O. del P.I. per l'ampliamento dell'ambito;
- TAV. 03: sul planivolumetrico non risulta chiara l'individuazione dei marciapiedi di uso privato, indicati in legenda con la stessa campitura del marciapiede a standard primario; al fine di agevolare la manovra dei veicoli devono essere rivisti sia la segnaletica dell'area di manovra (cul de sac) sia il tratto di marciapiede terminale del parcheggio; data la tipologia di strada prevista, "a cortile" con velocità di 30 Km/h, mancano elementi di rallentamento della velocità.
- TAV. 04: c'è incongruenza con la TAV. 03 relativamente alla larghezza della strada. Nella sez. b-b dovrà essere eliminata l'indicazione di camminamento pedonale;
- TAV. 05: Non è chiaro il punto d'inizio dei tracciati delle nuove reti di sottoservizi rispetto alle reti esistenti e al perimetro del P.U.A.; il pozzo perdente previsto nella strada di uso privato risulta erroneamente collegato alla rete pubblica di smaltimento acque bianche; manca la previsione di una tubazione da dedicare alla posa della fibra ottica;
- TAV. 07: manca la dimostrazione dell'ottemperanza alla prescrizione contenuta nell'accordo di pianificazione; c'è un refuso sull'Ufficio cui presentare l'istanza di P.d.C. delle opere di urbanizzazione; c'è incongruenza tra il richiamo al D.M. 1444/1968 per la distanza tra edifici inserito nelle NTA e la distanza dai confini e la sagoma di massimo ingombro prevista nella planimetria della TAV. 03; manca il riferimento all'art. 9 c. 1 lett. f) e lett. g) delle N.T.O. del P.I. per i volumi tecnici;
- TAV. 09: il Preventivo sommario di spesa delle opere di urbanizzazione primaria dovrà essere sviluppato con il dettaglio delle lavorazioni e/o delle forniture, suddiviso tra le varie categorie opere e corredato dal Quadro Economico, escludendo le spese tecniche e il contributo previdenziale dall'importo finale da porre a scomputo degli oneri di urbanizzazione.

I rilievi sopra evidenziati saranno oggetto di Osservazioni da parte dell'Ufficio al fine dell'adeguamento degli elaborati, successivamente alla fase di pubblicazione del P.U.A.

Conclusioni

Tutto ciò premesso, si sottopone alla Giunta il P.U.A. denominato "VIALE VERONA 2" - proponenti Benedetti Cesare, Benedetti Daniela e Benedetti Roberta, corredato dal progetto di fattibilità tecnico economica delle opere di urbanizzazione funzionali, costituito dagli elaborati elencati al precedente paragrafo "Elaborati progettuali", per la presa d'atto della formazione del silenzio assenso ai sensi dell'art. 20 c.1 e 4-bis della L.R. 11/2004.

li 7 agosto 2024

Il Responsabile
AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO
Servizio Edilizia Privata e Urbanistica

Arch. Anna Favilla

Il documento è firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs 82/2005 e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.