



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

N. 48 DEL 11/03/2021

**OGGETTO: ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. 11/2004 DEL PIANO URBANISTICO
ATTUATIVO RESIDENZIALE DENOMINATO "MONTE COCOLO 2". DITTA: IL GELSO DI
MEZZANI LUCIANO SRL - P.E.16578-2020**

L'anno duemilaventuno addì undici del mese di marzo alle ore 08:15 nella Casa Comunale, previa l'osservanza di tutte le formalità prescritte dalla vigente legge comunale e provinciale, visto il Decreto del Sindaco n. 20 del 25/03/2020 con il quale sono stati approvati i criteri di funzionamento della Giunta Comunale in modalità a distanza, in ottemperanza a quanto previsto dal DPCM 02/03/2021, art. 13 comma 3, dalla Direttiva n. 2/2020 punto 4 del Ministro della Pubblica Amministrazione, considerata applicabile tale normativa alla presente riunione di Giunta, assimilabile a servizio di pubblica utilità, in quanto finalizzata all'attuazione di adempimenti obbligatori idonei a garantire la funzionalità dell'Ente e ritenuto pertanto possibile lo svolgimento della stessa mediante collegamento da remoto di uno o più componenti e segnatamente come segue:

GARDONI ALESSANDRO	SINDACO	Presente da remoto
DAL FORNO MARCO	VICE SINDACO - ASSESSORE	Presente
BIGAGNOLI BRUNA	ASSESSORE	Presente
REMELLI ALESSANDRO	ASSESSORE	Presente
PAON VERONICA	ASSESSORE	Assente
BENINI FRANCA	ASSESSORE	Presente

Presenti n. 5

Assenti n. 1

Partecipa all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE SCARPARI EMILIO.

Presiede la seduta, nella sua qualità di SINDACO, il Sig. GARDONI ALESSANDRO che dichiara aperta la trattazione dell'oggetto sopra indicato, avendo accertato che tutti i componenti presenti da remoto hanno dichiarato espressamente che il collegamento a internet assicura una qualità sufficiente per comprendere gli interventi del relatore e degli altri partecipanti alla seduta e partecipare alla votazione simultanea, e che pertanto si può procedere al suo regolare svolgimento.

LA GIUNTA COMUNALE

PREMESSO che:

- con D.G.R. n. 3245 del 23/09/1997 la Regione Veneto ha approvato la Variante Generale al Piano Regolatore Generale di Valeggio sul Mincio, con annesso Regolamento Edilizio, pubblicata sul B.U.R. del 17/10/1997 n. 85, comprensiva di Norme Tecniche di Attuazione e Regolamento Edilizio Comunale;
- con D.G.R. n. 1780 del 12/06/2007 la Regione Veneto ha approvato una variante parziale al P.R.G. ex art. 29 L.R. 61/85, relativa a nuove zone residenziali di espansione;
- a seguito dell'entrata in vigore della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i. sono state introdotte nuovi strumenti di Governo del territorio, che articolano il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.) in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (PI);
- in data 05/11/2013 è stata pubblicata sul B.U.R. n. 94 la deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1846 del 15/10/2013 con la quale è stata ratificata, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. 11/2004, l'approvazione del PAT;
- in data 21/11/2013 il P.A.T. del Comune di Valeggio sul Mincio è divenuto efficace;
con delibere di Consiglio Comunale n. 80 e n. 81 del 27/11/2014 sono state approvate, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n.11 e s.m.i., la Prima e la Seconda fase del Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 82 del 27/11/2014 è stata adottata, ai sensi dell'art. 18, comma 2, della Legge Regionale del Veneto 23 aprile 2004, n.11 e s.m.i., la Terza e conclusiva fase del Primo Piano degli Interventi del Comune di Valeggio sul Mincio;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 29.10.2016 (variante puntuale) è stata approvata la Variante n. 1 al Primo Piano degli Interventi;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 17.09.2015 (in attuazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2015-2017) è stata approvata la Variante n. 2 al Primo Piano degli Interventi;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 28.04.2016 (in attuazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2016-2018) è stata approvata la Variante n. 3 al Primo Piano degli Interventi approvata;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 53 del 29.09.2017 è stata approvata la Variante n. 4 - Varianti Verdi 2016 al Primo Piano degli Interventi;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 09.03.2017 è stata approvata la Variante n. 5 (SUAP) al Primo Piano degli Interventi;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 61 del 25.10.2018 è stata approvata la Variante n. 6 (SUAP) al Primo Piano degli Interventi;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 20.04.2017 è stata approvato il Secondo Piano degli Interventi;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 26.10.2017 è stata approvata la Variante n. 1 (SUAP) al Secondo Piano degli Interventi;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. 52 del 26.09.2018 (in attuazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni 2018-2020) è stata approvata la Variante n. 2 al Secondo Piano degli Interventi;
- con D.C.C. n. 62 del 28.10.2018 è stata approvata la "Ricognizione varianti al PI approvate dopo il 29/9/2017 – Aggiornamento elaborati", che non costituisce variante al Secondo Piano degli Interventi vigente;
- con D.C.C. n. 71 del 31.07.2019 è stata approvata la Variante n. 3 al Secondo Piano degli Interventi approvata;
- D.C.C. n. 37 del 09.04.2019 è stata approvata la Variante n. 4 al Secondo Piano degli Interventi;
- D.C.C. n. 39 del 09.04.2019 è stato adottato il Terzo Piano degli Interventi il cui iter di formazione è in corso di definizione nel rispetto della L.R. 14/2017 in materia di consumo di suolo ;
- fino all'approvazione da parte del Consiglio Comunale del Terzo Piano degli Interventi sopra indicato, il regime di salvaguardia di cui all'art. 29 della citata L.R. 11/2004 prevede che gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica debbano essere conformi ai piani vigenti e non in contrasto con quelli adottati;
- in sede di approvazione del Secondo Piano degli Interventi sopra menzionato, è stato approvato l'Accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4, della L.R. 23 aprile 2004, n. 11, relativo alla manifestazione di interesse n. 134, acquisita al prot. n.18624 del 20.10.2015 e integrata con prot. n.2861 del 11.02.2016 e successivamente acquisita al prot. 8197 del 12.04.2017, è relativo ad un'area da attuare per mezzo di PUA di circa mq 16.738, per una superficie territoriale pari a mq 18.243, ubicata presso il centro storico minore di Santa Lucia ai Monti, classificata parte come Zona "C2f - Espansione residenziale", parte come zona "F - Servizi per Attrezzature Pubbliche e di Pubblico Interesse" e censita catastalmente al Foglio 12, mappali nn. 187-197-216-219-221-760-767-769- 304-311, e Foglio 18, mappali nn. 716-718-721-722-724-726;

DATO ATTO che:

- come da delibera di approvazione n.13 del 20.04.2017 del PI n.2, gli schemi di accordo approvati contengono i parametri urbanistici vincolanti, che integrano la normativa delle ZTO a cui si riferiscono, e contengono altresì l'impegno da parte dei proponenti a corrispondere al Comune il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001 così come determinato a fronte della nuova volumetria concessa, e che dovrà essere assolto con le modalità che l'Amministrazione stabilirà, anche in combinazione delle varie fattispecie di seguito elencate, ovvero mediante cessione di aree, esecuzione di opere di urbanizzazione diverse da quelle primarie e secondarie afferenti al PUA-Piano Urbanistico Attuativo, o mediante versamento del corrispettivo sull'apposito capitolo di bilancio, eventualmente rateizzato;

- gli schemi di accordo approvati con DCC n.13 del 20.04.2017, debbano essere integrati con specifico articolo che disciplini l'eventuale trasferimento a terzi delle aree oggetto di Accordo, precisando che in caso di alienazione, parziale o totale di tali aree, nei relativi atti di trasferimento dovrà essere espressamente previsto che gli obblighi assunti dai proponenti con l'Accordo si trasferiscono agli acquirenti, e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita, le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune e non sono opponibili alle richieste di quest'ultimo.
- come si evince dalla Relazione tecnica allegata alla delibera di approvazione del PI n.2 la quantificazione della quota di perequazione da applicare agli interventi di trasformazione fanno riferimento al capitolo "Verifica dei valori perequativi" contenuto nella relazione che forma parte integrante del PI: - Interventi di nuova edificazione e per cui per gli interventi di tipo residenziale il corrispondente valore della perequazione è pari ad 30€/mc di volume edificabile;

CONSIDERATO che:

- i contenuti, di cui alla manifestazione d'interesse acquistata al prot. n.18624 del 20/10/2015 intestata a Masola Maura e Stanghellini Andrea di cui al fg 12 mapp 760 fg 18 mapp716,718,721,722,724,726,187,197 216,219,221,767,769,304,311, riportavano la richiesta di *"Inserimento nuova area residenziale mediante accordo PP (mq 18.293 con mc10.976) in loc. Santa Lucia ai Monti "* indicando una superficie interessata dall'intervento pari a mq 10.914 per un volume pari a mq 8731 prevedendone l'attuazione attraverso un Piano urbanistico attuativo e la sottoscrizione di un accordo pubblico privato, soggetto a verifica di assoggettabilità a Vas, alla verifica di assoggettabilità a Vinca ed alla compensazione ambientale cui sono seguite le seguenti indicazioni conformative in sede di approvazione: *"Data la collocazione dell'area nei pressi del campo sportivo, l'accordo valuterà se compensare il contributo straordinario con la sistemazione della gradinata e degli spogliatoi. L'area si trova in ambito di connessione naturalistica pertanto un eventuale accoglimento deve trovare compensazione per non alterare l'indice ecologico. L'ambito di compensazione dove prevedere la piantumazione di nuove alberature può essere individuato nell'area esterna al perimetro di nuova edificazione a sud creando così una separazione con il corso d'acqua sottostante. Vista la collocazione il PUA dovrà contenere un progetto dettagliato sul sistema di raccolta e smaltimento delle acque. Inoltre il PUA dovrà porre attenzione a ridurre l'altezza dei fabbricati così da garantire il corretto funzionamento degli impianti solari termici già autorizzati e installati con particolare riguardo all'edificazione sul lotto1;*
- Il tipo di intervento veniva assentito nella medesima schedatura per un volume pari a mc 8731 e la corresponsione di un contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001 applicando un importo di euro 30,00/mc alla cubatura assegnata pari ad € 261.930,00 (30€/mq), che sono stati corrisposti in parte mediante la cessione gratuita a scomputo di un'area della superficie di mq. 1.510;
- l'ammontare della perequazione veniva calcolato considerando il *valore dell'area ceduta mq 1.510 x € 50,00 pari ad € 75.500,00 totali e che pertanto la perequazione da corrispondere è pari alla differenza tra il contributo dovuto per il nuovo volume residenziale consentito e il valore medio dell'area che viene ceduta ovvero €261.930-75.500= €186.430 e l'Amministrazione può compensare la quota con la realizzazione di opere pubbliche ".*

CONSIDERATO inoltre che:

- con comunicazione effettuata in data 13 aprile 2017 di cui al prot. 8263 veniva inviata a codesto ente la bozza di accordo di cui all'art 9 delle N.T.O vigenti, al secondo piano degli interventi del Comune di Valeggio sul Mincio adottato con delibera del consiglio Comunale n.55 del 27.10.2016 da parte dei proprietari Masola Maura (legale rappresentante della società Sintra s.r.l.) e Stanghellini Andrea;
- con successiva comunicazione di cui al prot. 14006 del 28.06.2018 gli stessi proprietari chiedevano la proroga alla stipula dell'accordo di pianificazione allo scopo di consentire il perfezionamento dello scambio di quote proprietarie tra Stanghellini Andrea e la Sintra s.r.l., in quanto parte della proprietà di quest'ultima doveva essere ceduta al Comune di Valeggio a scomputo della perequazione, e tale richiesta veniva accordata;
- nel frattempo sono intervenute modifiche alle proprietà e alla identificazione catastale delle aree come segue: - società SINTRA SRL proprietaria in Comune di Valeggio sul Mincio (VR) delle aree di complessivi catastali mq. 2.460 attualmente censite nel Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 12, Mapp. 760, e Foglio 18, mapp. 716-718-721-722-724-726 classificate dal Secondo Piano degli Interventi parte come zona "F" Servizi per Attrezzature Pubbliche e di Pubblico Interesse, parte come zona "C2f" di espansione residenziale; - società IL GELSO DI MEZZANI LUCIANO S.R.L. per la quota indivisa del 73,40% e signor STANGHELLINI ANDREA per la quota indivisa del 26,60%, comproprietari in Comune di Valeggio sul Mincio (VR) delle aree di complessivi catastali mq. 20.131 attualmente censite (anche a seguito di recente frazionamento catastale) nel Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 12, Mapp. 221-769-922-923-924-925-926-927-928-929-930-931-932-933-934-935-936-937-304- 311 classificata dal Secondo Piano degli Interventi parte come Zona agricola, e parte pari a mq. 15.778 circa classificata come Zona "C2f";

- in data 04.12.2019, il progettista depositava, per conto della società "Il Gelso di Mezzani Luciano srl", di Stanghellini Andrea e di Sintra srl, la bozza dell'accordo di pianificazione corredata da tre tavole grafiche contenenti alcune modifiche rispetto alla proposta in sede di PI, concordate con l'amministrazione comunale, che non costituivano variante al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Giunta Comunale n.6 del 14.01.2020 veniva approvata la modifica non sostanziale all'Accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4, della L.R 23 aprile 2004, n.11, relativo alla scheda n.134, dando atto delle intervenute modifiche alle proprietà ed alla identificazione catastale delle aree come segue:
 - società SINTRA SRL proprietaria in Comune di Valeggio sul Mincio (VR) delle aree di complessivi catastali mq. 2.460 attualmente censite nel Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 12, Mapp. 760, e Foglio 18, mapp. 716-718-721-722-724-726 classificate dal Secondo Piano degli Interventi parte come zona "F" Servizi per Attrezzature Pubbliche e di Pubblico Interesse, parte come zona "C2f" di espansione residenziale;
 - società IL GELSO DI MEZZANI LUCIANO S.R.L. per la quota indivisa del 73,40% e signor STANGHELLINI ANDREA per la quota indivisa del 26,60%, comproprietari in Comune di Valeggio sul Mincio (VR) delle aree di complessivi catastali mq.15.820,00 attualmente censite (anche a seguito di recente frazionamento catastale) nel Catasto Terreni di detto Comune come segue: Foglio 12, Mapp.922-923-924-926-928-929-930-931-932-933-934-935-936-965-967-970-971-973-974-976 classificata dal Secondo Piano come Zona "C2f";
- con l'approvazione della medesima Delibera di Giunta comunale n.6 del 14/01/2020 si dava atto delle intervenute modifiche e aggiornamenti ai tre elaborati grafici denominati "Tav. 06 - Inquadramento urbanistico, estratto catastale, documentazione fotografica", "Tav. 08 - Dati stereometrici, Calcolo superficie fondiaria, calcolo standard urbanistici" e "Tav. 09 - Masterplan di progetto" contenenti le modifiche non sostanziali apportate alla distribuzione planivolumetrica del redigendo PUA residenziale Monte Cocolo 2 e la bozza di accordo aggiornata secondo i contenuti di tali elaborati di cui alla nota prot. 25890 del 04.12.2019 inviata dall'arch. Martinelli Rizzieri Alfonso in nome e per conto di IL GELSO DI MEZZANI LUCIANO S.R.L., SINTRA SRL, STANGHELLINI ANDREA;
- che tali intervenute modifiche non costituivano variante al Secondo Piano degli Interventi e alla Scheda n. 134 ad esso allegata ed hanno comportato l'aggiornamento di dati stereometrici entro i limiti ammissibili della L.R. 23 aprile 2004 n.11 art 20, in merito alla modifica degli ambiti oggetto di PUA che non costituiscono variante al Piano degli Interventi in quanto:
 - la modifica della perimetrazione dichiarata in sede della successiva richiesta del 04.12.2019 pari a mq 16.738 è risultata ammissibile rispetto alla superficie approvata in sede di accordo pari a mq 16.733,00 in quanto l'incremento è inferiore al 10% ammissibile, rispetto alla scheda n. 134;
 - la modifica della densità massima territoriale e fondiaria è inferiore al 15% rispetto alla scheda n. 134;
 - la capacità insediativa teorica rispetta quanto stabilito dalla L.R. 11/2004 e dalla NTO del Secondo PI;
 - le superfici per servizi vengono aumentate in rapporto al numero di abitanti teorici insediabili;
- ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, a fronte del cambio di destinazione di zona da E – Agricola a C2f – Residenziale di espansione i proponenti erano originariamente tenuti a corrispondere al Comune di Valeggio sul Mincio il contributo straordinario determinato in euro 261.930,00 , di cui una parte da assolvere con la cessione di un'area F;
- è stato quantificato la differenza di valore da corrispondere al Comune pari ad € 3.420,00 in piu' rispetto a quanto previsto nello schema di accordo originale, per un totale pari ad € 265.350,00, come differenza incrementale del volume edificabile pari a mc 114, in quanto il valore corrispondente al volume approvato è pari a mc 8.731,00 mentre il valore del volume come da elaborati in progetto è pari a mc 8.845,00;
- la convenzione urbanistica di accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4, della l.r. n. 11/2004 è stata stipulata il giorno venticinque febbraio duemilaventi presso lo studio del Dottor Paolo Angelo Federici, Notaio in Valeggio sul Mincio Via Don Giovanni Beltrame n.22, con atto n.63247 del 25.02.2020 e registrato a Verona il 02.03.2020 al n.7056 Serie 1T e trascritto a Verona il 02.02.2020 ai n.7967/5571 in cui venivano attribuite le nuove destinazioni urbanistiche, parte zona C2f e parte zona F;
- che il medesimo giorno 25 febbraio 2020 presso lo studio del Dott.re Paolo Angelo Federici, Notaio di Valeggio sul Mincio con sede in Via Giovanni Beltrame n.22 è stato stipulato altresì un atto di compravendita rep. 63246 racc. 27477 del 25.02.2020 registrato a Verona il 27.04.2020 al n.6630, Serie 1T, e trascritto a Verona il 27.02.2020, r.g n. 7526 e r.p. 5321, con cui il Signor Stanghellini Andrea nella sua qualità di unico Titolare ha trasferito alla società "IL GELSO DI MEZZANI LUCIANO S.R.L." la quota indivisa di piena proprietà pari a 734/1000 del terreno interamente edificabile ubicato in Zona "C2F - espansione residenziale" sito in Comune di Valeggio sul Mincio (VR) di complessivi mq catastali 15.041 cui al Foglio 12 mapp. 922, 923, 924, 926, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 967, 970, 971, 974 e la quota indivisa di piena proprietà pari a 734/1000 del terreno edificabile di complessivi mq catastali 779,00 di cui al foglio 12 mapp 965, 976, 973 divenendo di fatto comproprietari delle aree di complessivi catastali mq 20.131;

- che con medesimo atto le parti convenivano che il prezzo di compravendita venisse interamente saldato dalla società acquirente in parte pagando al Comune di Valeggio sul Mincio, in sede di PUA, la somma relativa alla perequazione dovuta al Comune stesso a titolo di compensazione per la modifica urbanistica apportata all'area;

VISTA :

l'istanza di autorizzazione all'attuazione del P.U.A. denominato "Monte Cocolo 2" registrata con numero di P.E. 16578 acquisita in atti al prot. 20077 del 17 ottobre 2020, di cui all'avvio del procedimento del 28.10.2021, e viste le successive integrazioni come da richiesta di cui al prot. n.22447 del 17.11.2020 e riscontrate in atti con prot.n.23927 in data 03.12.2020, con prot.n.3103 in data 8 febbraio 2021 e prot.n.4240 del 20.02.2021, finalizzate alla realizzazione di un insediamento residenziale di complessivi mc 8.845,00 in una traversa di Vicolo Monte Cocolo, nell'area censita al Catasto Terreni al Foglio n. 12, mappali n. 922, 923, 924, 925, 926, 928, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 965, 967, 970, 971, 973, 974, 976 e formulata dai seguenti proponenti proprietari dei terreni:

- MEZZANI STEFANIA, nata a Valeggio sul Mincio (Vr) il 21.12.1962, C.F. MZZSFN62T61L567M, residente a Valeggio sul Mincio (Vr), via Del Bersagliere n. 7, in qualità di legale rappresentante della Ditta "Il Gelso di Mezzani Luciano srl" con sede in Valeggio sul Mincio (VR) Via Circonvallazione Sud n.8, iscritta al registro delle imprese di Verona con c.f.p.iva 03985390230;
- MASOLA MAURA nata a Padova (PD) il 18.06.1956, C.F. MSLMRA56H58G224M e residente a Ponti Sul Mincio (MN), Via Mazzini 9 in qualità di legale rappresentante della Ditta Sintra srl, p.iva n.02102780984;
- STANGHELLINI Andrea, nato a Villafranca di Verona (VR) il 06 aprile 1970, residente a Valeggio sul Mincio (VR), Via G. Gottardi n. 18, Codice Fiscale STN NDR 70D06 L949C;

DATO ATTO che:

- l'ambito oggetto di PUA costituisce ampliamento delle esistenti zone residenziali, in quanto inserito nel vigente PI n.2 come "zona C2 f" e parte quale zona f destinata a servizi pubblici quale attuazione conformativa delle linee di indirizzo del P.A.T. vigente che qualificano l'ambito come "Ambito vocato all'espansione residenziale";
- l'area è compresa dal PTCP tra le aree di connessione naturalistica ed è normata dalla parte terza "*Sistema Ambientale, Titolo1 Rete ecologica*", art. 48 Attuazione della rete ecologica per cui si prevede la pianificazione degli interventi di trasformazione dei suoli perseguendo la finalità di salvaguardia e completano i corridoi ecologici, compensano le incidenze previste dalle nuove trasformazioni del territorio con l'accrescimento della funzionalità ecologica della rete specificando al comma 3 che "*le nuova attività previste all'interno della rete ecologica, con l'esclusione dei siti Natura 2000 cui si applicano le disposizioni di cui al DPR 375/97 e ss.mm.ii, sono consentite previa la redazione di uno studio particolareggiato che dimostri la loro compatibilità con le caratteristiche salienti dell'area ed indichi i necessari interventi a tutela del sistema della rete*";
- l'ambito oggetto di PUA ricade nell'ambito delle aree idonee come indicato nella Tavola 3 del PAT "Carta delle trasformabilità";
- l'ambito oggetto di PUA ricade nell'ambito delle linee preferenziali di sviluppo insediativo come indicato nella Tavola 4 del PAT "Carta delle trasformabilità";
- l'ambito oggetto di piano attuativo residenziale della superficie catastale di un fondo pari mq 16.738,00 si colloca, in base alla previsione del vigente Piano degli Interventi n.2, in ZTO di tipo C2f, con indice territoriale pari a mc/mq 0,80, e rilevato altresì che tale area è ubicata in ambito che la Carta delle Trasformabilità del P.A.T. vigente colloca nell'A.T.O. n. 2;
- l'art. 72 delle NTO del PI, ha recepito e normato la Rete ecologica contenuta nel PTRC, inserendo l'obbligo di adottare idonee misure di mitigazione/compensazione visiva/acustica e atmosferica secondo la metodologia di compensazione della CO2 emessa nella fase di gestione dell'insediamento con un'idonea quantificazione di aree alberate, da determinarsi attraverso l'Indice di Riequilibrio ecologico definito come segue:[...] *nello specifico 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. Alfonso Martinelli Rizzieri tecnico incaricato della progettazione e della direzione lavori del progetto, acquisiti agli atti con P.E. 16578 acquisita in atti al prot.n.20077 del 17 ottobre 2020, di cui all'avvio del procedimento del 28.10.2021, e viste le successive integrazioni come da richiesta di cui al prot. n.22447 del 17.11.2020 e riscontrate in atti con prot.n. 23927 del 03.12.2020, con prot.n.3103 del 8 febbraio 2021, con prot.n.4240 del 20.02.2021, e prot.n.4558 del 24.02.2021 relativo al precedente deposito di file in formato pdf.p7m prot 4240 del 20.02.2021, comprensivi dei progetti e relazioni specialistiche redatte dai tecnici abilitati in materia geologica, idrogeologica e sismica, Dr. Geol. Giuliano Donaera (Relazione geologica, idrogeologica e sismica, Valutazione di compatibilità idraulica) e integrati con prescrizioni degli enti coinvolti nell'espressione del parere di competenza;

- Istanza di Richiesta di permesso di costruire prot. 20077 del 17/10/2020

D.01.rev.01 Elenco elaborati del 24/02/2021
 R.02.rev.01 Relazione tecnico illustrativa del 03/12/2020
 R.03 Relazione geologica idrogeologica e sismica del 17/12/2020
 R.04 Relazione Valutazione di Compatibilità Idraulica del 17/10/2020
 R.05 Relazione Idraulica ed elaborati esecutivi del 17/10/2020
 T.06 Inquadramento urbanistico_documentazione fotografica del 17/10/2020
 T.07 Rilievo topografico piano quotato e sezioni quotate del 17/10/2020
 T.08 Dati stereometrici del 17/10/2020
 T.09 Masterplan di progetto del 17/10/2020
 T.10 Sezioni stradali - materiali - area verde pubblico del 17/10/2020
 T.11 Riequilibrio ecologico del 17/10/2020
 T.12b Reti infrastrutturali – fognatura del 03/12/2020
 T.13 Reti infrastrutturali – rete meteorica del 17/10/2020
 T.14b rev.01 Reti infrastrutturali – idrica del 03/12/2020
 T.15 Reti infrastrutturali – gas metano del 17/10/2020
 T.16 Reti infrastrutturali - enel del 17/10/2020
 T.17b rev.01 Reti infrastrutturali – telecom del 03/12/2020
 T.18 Reti infrastrutturali – illuminazione pubblica del 17/10/2020
 R.18 Progetto elettrico esecutivo-relazione tecnica/calcolo illuminotecnico del 03/12/2020
 T.19 Consorzio di bonifica veronese - spostamento tubazione irrigua del 17/10/2020
 T.20 Segnaletica stradale del 17/10/2020
 D.21 Parere Enti gestori delle reti tecnologiche del 03.12.2021;
 D.22 rev.01 Norme di attuazione PUA del 24.02.2021;
 D.23 Capitolato speciale d'appalto del 03.12.2020;
 D.24 Computo metrico estimativo del 03.12.2020;
 D.25 rev.01 Schema di convenzione del 24.02.2021;
 D.26 Dichiarazione di non necessità Vinca del 08.02.2021;
 D.27 Prontuario della mitigazione ambientale del 24.02.2021;

VISTI i pareri acquisiti, 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 ha provveduto all'adeguamento conformando gli elaborati con integrazione depositate al prot.n.23927 del 03.12.2020 :

- GEI S.p.A. Prot. 58/2020 del 30.06.2020;
- Tim prot.n. PNL081540 del 25.06.2020;
- E-distribuzione specifica tecnica del 15.10.2020;
- E-distribuzione S.p.A. DG2061 rev 07 del 19.12.2011;
- Azienda Gardesana Servizi S.p.A. Prot. 9084/20 ns prot.22838 del 20.11.2020;
- Consorzio di Bonifica Veronese concessione precaria prot. 1-14000 del 28.10.2020, ns. prot.20881 del 28.10.2020;

VISTA la concessione rilasciata con condizioni particolari e facente seguito alla richiesta di autorizzazione da parte del Consorzio di Bonifica di cui al prot.n.1-15822 del 8 febbraio 2021, circa l'attraversamento in sottopasso della condotta irrigua del Canale Principale con una condotta per la rete acquedottistica e una per la rete fognaria in Comune di Valeggio sul Mincio al fg.12 mapp.305, 794, 631 e fg. 18 map. 261, 263, 743, depositata agli atti di codesto Comune con le integrazioni di cui al prot. n.3103 del 08/02/2021 e successiva autorizzazione sottoscritta in data 26.02.2021 dal direttore generale del Consorzio di Bonifica Veronese e dal Concessionario rep. 41023/2020 di cui al prot..5142 del 03.03.2021, sono parte integrante e sostanziale del presente atto.

VISTA l'autorizzazione per lavori sulla tubazione consortile e concessioni per interferenze con l'impianto irriguo di Monte Vento, esclusione servizio irriguo e stipula della servitu' di acquedotto irriguo rep.40962/2020 sottoscritta dal concessionario e dal direttore generale del Consorzio di Bonifica Veronese in data 26.02.2021 e depositata con prot.5142 del 03.03.2021 e le prescrizioni particolari dell'Ufficio manutenzione consortile allegate all'autorizzazione;

CONSIDERATO che:

nei pareri degli enti preposti alle reti tecnologiche, in particolare il Consorzio di Bonifica Veronese e Gei S.pA, vengono elencate delle prescrizioni di carattere esecutivo, che dovranno essere considerate vincolanti nel progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e che a questi dovrà conformarsi;

ATTESO:

- che nel parere del Consorzio di cui al prot. 20881 del 28.10.2020 lo stesso riteneva che il Comune si esprimesse per iscritto a mezzo di specifica Deliberazione o nella Convenzione per l'accettazione di quanto stabilito ai punti 2-10-12-15 riportate nelle prescrizioni dell'ufficio manutenzioni del Consorzio e depositate in atti, in merito alla posa delle nuove tubazioni consorziali sotto la strada pubblica di futura cessione al comune stesso;
- di riportare nella convenzione da sottoscrivere per l'attuazione del Pua, le prescrizioni dettate dagli enti preposti all'espressione dei pareri vincolanti;
- che lo schema di convenzione depositato al 4240 del 20.02.2021 è stato integrato con le prescrizioni dei pareri

di competenza degli Enti interpellati;

VISTI i pareri successivi in atti :

- del Settore Urbanistica – Edilizia privata di cui al prot.n 4316 del 22.02.2020;
- del Settore Lavori Pubblici, Servizi e Manutenzioni di cui al prot.n. 22925 23.11.2020;
- del Comando di Polizia Locale di Valeggio sul Mincio di cui al prot.n.1786 del 25.01.2021;

RICHIAMATO il seguente parere espresso dal Responsabile del Settore Urbanistica e le prescrizioni in esso contenute, alle quali i lottizzanti si dovranno adeguare, qui riportato:

"[...]le aree e opere di urbanizzazione primaria siano vincolate permanentemente ad uso pubblico, con manutenzione a carico dei lottizzanti e dei successori ed aventi causa fino alla sottoscrizione dell'atto di cessione di dette aree e opere e successivamente all'attività di deposito e collaudo delle opere di urbanizzazione medesime;

dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni contenute nei seguenti pareri espressi dagli Enti gestori (come già richiamati nella presente delibera) in particolare quelle dell'Ufficio Manutenzione Consortile allegate alla concessione, delle reti tecnologiche, dal Consorzio di Bonifica Veronese e dagli Uffici comunali coinvolti in particolare, lo spostamento dei passi carrai dei lotti n.4 e n.7 che risultano essere a meno di metri 12 dall'intersezione segnalata con Stop.

Prima dell'approvazione del PUA siano apportate le seguenti integrazioni/modifiche sugli elaborati:

- i parcheggi indicati dovranno avere le dimensioni pari a larghezza minima pari a m 2,50;
- individuare l'alloggio della cabina elettrica scorrendo dal conteggio della superficie a verde standard la superficie del manufatto della cabina elettrica con le dimensioni richieste dall'Ente di competenza;
- sia prevista la posa di idonei corpi illuminanti a livello del prato, sotto le alberature dell'area a verde attrezzato, e ad altezza d'uomo lungo il percorso pedonale;
- nelle aree a verde pubblico prevedere semina a prato, panchine e cestini per rifiuti in numero e tipologia da concordare con il Settore Ambiente del Comune.
- Prima dell'approvazione definitiva del Pua, e comunque in occasione del rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione in cessione sarà necessario acquisire parere del Comando di Polizia Locale in merito alla collocazione ed alla tipologia della segnaletica orizzontale e verticale.
- Per quanto attiene le modalità costruttive d'intervento, si prescrive che:
- sia attentamente valutata, con l'ufficio manutenzioni, la scelta della pavimentazione dei marciapiedi, che dovrà consentire una facile ed economica manutenzione;
- per le pavimentazioni inserite nelle aree verdi cedute al Comune venga previsto materiale drenante.
- Ai sensi dell'art.72 rete ecologica, ai fini del riequilibrio ecologico, viene richiesto che nelle aree soggette a PUA si preveda la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di area impermeabilizzata. A fronte della proposta di messa a dimora di 150 alberi rispetto ai 332 richiesti, con richiesta di monetizzazione per esecuzione diretta in area disponibile per i 182 alberi non collocabili entro il perimetro del PUA, si chiede che l'ammontare della monetizzazione, calcolata ai sensi dell'art.72, venga reso all'atto di stipula della convenzione;
- 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;
- (...) Si richiede che in seguito all'adozione e prima dell'approvazione del PUA venga inviata in regione la SFA suddetta in esclusione della procedura di Vas."

RICHIAMATO il seguente parere espresso dal Responsabile del Polizia Locale e le prescrizioni in esso contenute e qui richiamato, alle quali i lottizzanti si dovranno adeguare:

- *"Parere favorevole facendo presente che a norma dell'articolo 46 del Codice della Strada il passo carrabile deve distare almeno 12 metri dalle intersezioni. I passi carrai segnati al lotto 4 e 7 risultano a meno di 12 metri dall'intersezione segnalata con stop."*

RICHIAMATO il seguente parere espresso dal Responsabile del Settore Lavori Pubblici e le prescrizioni in esso contenute, alle quali i lottizzanti si dovranno adeguare:

- *"Parere favorevole in atti del Settore Lavori Pubblici, Servizi e Manutenzioni del 20.10.2020 senza ravvisare necessità di prescrizioni."*

RITENUTO opportuno che il Comando di Polizia Municipale esprima, prima del rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il proprio parere in merito alla segnaletica stradale orizzontale e verticale;

VALUTATA l'opportunità che il Servizio Manutenzioni del Comune e il Comando di Polizia Municipale esprimano il proprio parere prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, affinché il progetto recepisca le modifiche richieste, e possa essere valutata compiutamente la loro rispondenza ai parametri di prezzo, quantitativi e qualitativi, alla viabilità, agli accessi, alla segnaletica stradale, posto che l'Amministrazione comunale dovrà farsi carico della loro manutenzione una volta che le medesime saranno cedute al Comune.

CONSIDERATO che:

- come dichiarato nell'allegato "Tav 08 - norme di zona, dati stereometrici, superficie fondiaria, calcolo abitanti insediabili, standard urbanistici e rete ecologica" la superficie d'ambito comprensiva dell'area in cessione è pari a mq 18.238 mentre la superficie territoriale individuabile all'interno del perimetro del Pua di intervento è pari a mq 16.738,00;
- a seguito dell'applicazione dell'indice di edificabilità territoriale della ZTO C2f di 0,80 mc/mq, la volumetria massima ammissibile nell'ambito di intervento è pari a mc 8.845,00 corrispondente a n. 59 abitanti insediabili (150 mc/abitante);

- 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 Piano degli Interventi, la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, riferita alla sopraccitata cubatura di mc 8.845,00 a cui corrispondono i sopra citati 59 abitanti insediabili, è pari a mq 1.799,50 ovvero mq/ab 30,5;
- il P.U.A. in questione prevede una dotazione di standard reperiti nell'ambito di intervento (aree per opere di urbanizzazione primaria) maggiore o uguale, complessivamente, rispetto alla prevista dotazione minima, come risulta dalla TAV.08, e per le quali non si prevede monetizzazione;
- la dotazione di aree a standard pari a mq/ab 30,50 reperite in loco, viene determinata come segue:

	STANDARD MINIMI DOVUTI	STANDARD REPERITI IN LOCO	STANDARD DA MONETIZZARE
AREE STANDARD A PARCHEGGIO : mq/ab 12	Mq 708,00	Mq 763,22	///
AREE STANDARD A VERDE PUBBLICO : mq/ab 5	Mq 295,00	Mq 815,15	///
AREE STANDARD PER DOTAZIONI DIVERSE mq/ab 13,50	Mq 796,50	Mq 796,50	0,00
TOTALE AREE A STANDARD mq/ab 30,5	Mq 1.799,50	Mq 2.374,87	0,00

- il P.U.A. prevede la cessione gratuita al Comune di strade (comprendenti di marciapiedi), parcheggi, verde attrezzato, reti di sottoservizi (approvvigionamento idrico, distribuzione elettrica per uso privato e pubblica illuminazione, gas, telefonia, reti di smaltimento acque bianche e nere), arredo urbano e segnaletica stradale, e la realizzazione delle opere nel rispetto della normativa che il Codice degli Appalti riserva alle opere in questione, per un importo preventivato in via indicativa in euro 680.845,76 al netto di IVA, come da computo metrico allegato all'istanza, importo che verrà scomputato in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi ai fabbricati ai sensi delle vigenti normative;
- Considerato che, stante l'importo delle opere di urbanizzazione primaria stimato in euro 680.845,76 al netto di IVA, 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 5.350.000,00], 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 altresì che la quantità di standard pari a 13,5 mq/ab stabilita dal Secondo Piano degli Interventi (che peraltro prevede una quantità di dotazione di aree per servizi maggiore di 30,5 mq/ab), applicata allo specifico PUA oggetto della presente deliberazione, può essere assimilata al verde attrezzato primario funzionale all'intervento di trasformazione urbanistica tramite PUA, in quanto per le sue caratteristiche ubicazionali, per le sue dimensioni, non possiede quelle caratteristiche di "verde urbano" a servizio di ampie porzioni di territorio comunale e di quartieri che normalmente è annoverato tra le opere di urbanizzazione secondaria propriamente dette;
- Ritenuto per quanto sopra che, in analogia con le previste opere di urbanizzazione primaria del PUA in questione, anche la realizzazione del verde attrezzato determinato nella misura di 13,5 mq/ab e del verde dovuto quale contributo straordinario non siano soggetti alla disciplina in materia di appalti pubblici;
- Considerato che per il procedimento di formazione del PUA "Monte Cocolo 2" e la Convenzione urbanistica di accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4, della L.R. n. 11/2004, Rep. n. 63247 del Notaio Paolo Angelo Federici, registrata a Verona il 02.03.2020 al n.7056, Serie 1T e trascritto a Verona il 02.03.2020 ai nn 7967/5571, derivano dall'accordo di pianificazione approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.13 del 20.04.2017 relativa all'approvazione del Secondo Piano degli Interventi e si è realizzato prima dell'entrata in vigore della L.R. 6 giugno 2017, n. 14 in materia di consumo del suolo, e pertanto tale normativa non trova applicazione per il piano in questione ai sensi di quanto previsto agli art. 13, commi 4, 5 e 6 della medesima legge;
- la dotazione di aree per opere di urbanizzazione secondaria per le parti non reperite in loco verrà calcolata e monetizzata in sede di rilascio di permesso di costruire e determinato sulla base della "Tabella valori a mq delle Aree fabbricabili ai fini I.C.I." attualmente vigente per le zone "C2f" non urbanizzate;

VISTO che il P.U.A. residenziale denominato "Monte Cocolo 2", risulta correttamente dimensionato ed è conforme ai piani urbanistici generali vigenti e non contrasta con quelli adottati;

CONSIDERATO che ai sensi dell'art. 72 delle NTO del Secondo PI, l'Indice di Riequilibrio Ecologico (IRE) da applicare all'ambito del PUA "Monte Cocolo 2" verrà assolto mediante parziale messa a dimora nell'ambito del Pua di alberi in numero pari a 150 su 332 previsti, mentre i restanti 182 alberi verranno monetizzati, qualora non venissero individuati gli ambiti di compensazione, attribuendo un valore di € 44,08 cadauno, come da regolamento edilizio vigente, per un importo pari a € 8.022,56, e che tale importo sarà corrisposto dai proponenti in sede di stipula di convenzione;

DATO ATTO che:

- il soggetto proponente deve predisporre tutta la documentazione necessaria affinché in seguito all'adozione e prima dell'approvazione del PUA venga inviata in regione la SFA in relazione alla DGR n.61 del 21 gennaio 2020 in funzione dell'esclusione della procedura di Vas di cui al D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e alla DGRV n. 1717 del 3 ottobre 2013;
- la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA e pertanto, nelle more della comunicazione da parte della Regione del parere motivato di competenza, il procedimento di cui al comma 4 dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 sarà interrotto;
- che la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA;

VISTI l'art. 20 della L.R. 11/2004 e le modifiche procedurali introdotte dall'art. 5, comma 13 della legge 106/2011;

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 espressi in forma palese all'unanimità;

DELIBERA

1. La premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento.
2. **Di adottare**, ai sensi dell'art. 20 della L.R.V. n. 11/04, il P.U.A. residenziale denominato "Monte Cocolo 2" così come descritto nei gli elaborati tecnici e grafici di seguito elencati, a firma dell' Arch. Alfonso Martinelli Rizzieri tecnico incaricato della progettazione e della direzione lavori del progetto, acquisiti agli atti con P.E. 16578 acquisita in atti al prot.n.20077 del 17 ottobre 2020, di cui all'avvio del procedimento del 28.10.2021, e viste le successive integrazioni come da richiesta di cui al prot. n.22447 del 17.11.2020 e riscontrate in atti con prot.n. 23927 del 03.12.2020, con prot.n.3103 del 8 febbraio 2021, con prot.n.4240 del 20.02.2021, e prot.n.4558 del 24.02.2021 relativo al precedente deposito di file in formato pdf.p7m prot 4240 del 20.02.2021, comprensivi dei progetti e relazioni specialistiche redatte dai tecnici abilitati in materia geologica, idrogeologica e sismica, Dr. Geol. Giuliano Donaera (Relazione geologica, idrogeologica e sismica, Valutazione di compatibilità idraulica) e integrati con prescrizioni degli enti coinvolti nell'espressione del parere di competenza;

Istanza di Richiesta di permesso di costruire prot. 20077 del 17/10/2020

D.01.rev.01 Elenco elaborati del 24/02/2021

R.02.rev.01 Relazione tecnico illustrativa del 03/12/2020

R.03 Relazione geologica idrogeologica e sismica del 17/12/2020

R.04 Relazione Valutazione di Compatibilità Idraulica del 17/10/2020

R.05 Relazione Idraulica ed elaborati esecutivi del 17/10/2020

T.06 Inquadramento urbanistico_documentazione fotografica del 17/10/2020

T.07 Rilievo topografico piano quotato e sezioni quotate del 17/10/2020

T.08 Dati stereometrici del 17/10/2020

T.09 Masterplan di progetto del 17/10/2020

T.10 Sezioni stradali - materiali - area verde pubblico del 17/10/2020

T.11 Riequilibrio ecologico del 17/10/2020

T.12b Reti infrastrutturali – fognatura del 03/12/2020

T.13 Reti infrastrutturali – rete meteorica del 17/10/2020

T.14b rev.01 Reti infrastrutturali – idrica del 03/12/2020

T.15 Reti infrastrutturali – gas metano del 17/10/2020

T.16 Reti infrastrutturali - enel del 17/10/2020

T.17b rev.01 Reti infrastrutturali – telecom del 03/12/2020

T.18 Reti infrastrutturali – illuminazione pubblica del 17/10/2020

R.18 Progetto elettrico esecutivo-relazione tecnica/calcolo illuminotecnico del 03/12/2020

T.19 Consorzio di bonifica veronese - spostamento tubazione irrigua del 17/10/2020

T.20 Segnaletica stradale del 17/10/2020

D.21 Parere Enti gestori delle reti tecnologiche del 03.12.2021;

D.22 rev.01 Norme di attuazione PUA del 24.02.2021;

D.23 Capitolato speciale d'appalto del 03.12.2020;

D.24 Computo metrico estimativo del 03.12.2020;

D.25 rev.01 Schema di convenzione del 24.02.2021;
D.26 Dichiarazione di non necessità Vinca del 08.02.2021;
D.27 Prontuario della mitigazione ambientale del 24.02.2021;

3. **Dare atto** che l'attuazione del PUA è subordinata all'osservanza di tutte le prescrizioni contenute nei pareri acquisiti, degli Enti gestori di reti di sotto servizi, del Consorzio di Bonifica Veronese e degli Uffici comunali coinvolti, ai quali la società proponente ha provveduto all'adeguamento conformando gli elaborati con integrazione depositate al prot.n.23927 del 03.12.2020 e quivi elencati:

- GEI S.p.A. Prot. 58/2020 del 30.06.2020;
- Tim parere tecnico del 01.12.2020;
- E-distribuzione specifica tecnica del 15.10.2020;
- E-distribuzione S.p.A. DG2061 rev 07 del 19.12.2011;
- Azienda Gardesana Servizi S.p.A. Prot. 9084/20 ns prot.22838 del 20.11.2020;
- Consorzio di Bonifica Veronese concessione precaria rif 1-14000 del 28.10.2020.

4. **Dare atto** che la concessione rilasciata circa l'attraversamento in sottopasso della condotta irrigua del Canale Principale con una condotta per la rete acquedottistica e una per la rete fognaria in Comune di Valeggio sul Mincio al fg.12 mapp.305, 794, 631 e fg. 18 map. 261, 263, 743, rif.15822 del 04.12.2020 depositata agli atti di codesto Comune con le integrazioni di cui al prot. n.3103 del 08/02/2021 e successiva autorizzazione sottoscritta in data 26.02.2021 dal direttore generale del Consorzio di Bonifica Veronese e dal Concessionario rep. 41023/2020 di cui al prot..5142 del 03.03.2021, sono parte integrante e sostanziale del presente atto.

5. **Dare atto** che l'autorizzazione per lavori sulla tubazione consortile e concessioni per interferenze con l'impianto irriguo di Monte Vento, esclusione servizio irriguo e stipula della servitu' di acquedotto irriguo rep.40962/2020 sottoscritta dal concessionario e dal direttore generale del Consorzio di Bonifica Veronese in data 26.02.2021 e depositata con prot.5142 del 03.03.2021 e che le prescrizioni particolari dell'Ufficio manutenzione consortile allegate all'autorizzazione, sono parte integrante e sostanziale del presente atto.

6. **Dare atto** che l'attuazione del PUA è subordinato al rispetto dei pareri espressi e depositati in atti e che quivi si richiamano:

- del Settore Urbanistica – Edilizia privata di cui al prot.n 4316 del 22.02.2020:
*"[...]le aree e opere di urbanizzazione primaria siano vincolate permanentemente ad uso pubblico, con manutenzione a carico dei lottizzanti e dei successori ed aventi causa fino alla sottoscrizione dell'atto di cessione di dette aree e opere e successivamente all'attività di deposito e collaudo delle opere di urbanizzazione medesime;
dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni contenute nei seguenti pareri espressi dagli Enti gestori (come già richiamati nella presente delibera) in particolare quelle dell'Ufficio Manutenzione Consortile allegate alla concessione, delle reti tecnologiche, dal Consorzio di Bonifica Veronese e dagli Uffici comunali coinvolti in particolare, lo spostamento dei passi carrai dei lotti n.4 e n.7 che risultano essere a meno di metri 12 dall'intersezione segnalata con Stop.
Prima dell'approvazione del PUA siano apportate le seguenti integrazioni/modifiche sugli elaborati:
- i parcheggi indicati dovranno avere le dimensioni pari a larghezza minima pari a m 2,50;
- individuare l'alloggio della cabina elettrica scorporando dal conteggio della superficie a verde standard la superficie del manufatto della cabina elettrica con le dimensioni richieste dall'Ente di competenza;
- sia prevista la posa di idonei corpi illuminanti a livello del prato, sotto le alberature dell'area a verde attrezzato, e ad altezza d'uomo lungo il percorso pedonale;
- nelle aree a verde pubblico prevedere semina a prato, panchine e cestini per rifiuti in numero e tipologia da concordare con il Settore Ambiente del Comune.
- Prima dell'approvazione definitiva del Pua, e comunque in occasione del rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione in cessione sarà necessario acquisire parere del Comando di Polizia Locale in merito alla collocazione ed alla tipologia della segnaletica orizzontale e verticale.
- Per quanto attiene le modalità costruttive d'intervento, si prescrive che:
sia attentamente valutata, con l'ufficio manutenzioni, la scelta della pavimentazione dei marciapiedi, che dovrà consentire una facile ed economica manutenzione;
per le pavimentazioni inserite nelle aree verdi cedute al Comune venga previsto materiale drenante.
- Ai sensi dell'art.72 rete ecologica, ai fini del riequilibrio ecologico, viene richiesto che nelle aree soggette a PUA si preveda la messa a dimora di 1 albero ogni 10 mq di area impermeabilizzata. A fronte della proposta di messa a dimora di 150 alberi rispetto ai 332 richiesti, con richiesta di monetizzazione per esecuzione diretta in area disponibile per i 182 alberi non collocabili entro il perimetro del PUA, si chiede che l'ammontare della monetizzazione, calcolata ai sensi dell'art.72, venga reso all'atto di stipula della convenzione;
- 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;
(...) Si richiede che in seguito all'adozione e prima dell'approvazione del PUA venga inviata in regione la SFA suddetta in esclusione della procedura di Vas."*
- del Settore Lavori Pubblici, Servizi e Manutenzioni di cui al prot.n. 22925 23.11.2020;
"Parere favorevole in atti del Settore Lavori Pubblici, Servizi e Manutenzioni del 20.10.2020 senza ravvisare necessità di prescrizioni."
- del Comando di Polizia Locale di Valeggio sul Mincio di cui al prot.n.1786 del 25.01.2021:
"Parere favorevole facendo presente che a norma dell'articolo 46 del Codice della Strada il passo carrabile deve distare almeno 12 metri dalle intersezioni. I passi carrai segnati al lotto 4 e 7 risultano a meno di 12 metri dall'intersezione"

segnalata con stop.”

7. **Dare atto** che il Comando di Polizia Municipale esprima, prima del rilascio del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, il proprio parere in merito alla segnaletica stradale orizzontale e verticale.

8. **Dare atto** che il Servizio Manutenzioni del Comune e il Comando di Polizia Municipale esprimano il proprio parere prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo alle realizzazioni delle opere di urbanizzazione, affinché il progetto recepisca le modifiche richieste, e possa essere valutata compiutamente la loro rispondenza ai parametri di prezzo, quantitativi e qualitativi, alla viabilità, agli accessi, alla segnaletica stradale, posto che l'Amministrazione comunale dovrà farsi carico della loro manutenzione una volta che le medesime saranno cedute al Comune.

9. **Dare atto** che la superficie d'ambito comprensiva dell'area in cessione è pari a mq 18.238 mentre la superficie territoriale individuabile all'interno del perimetro del Pua di intervento è pari a mq 16.738,00, la volumetria massima ammissibile nell'ambito di intervento è pari a mc 8.845,00 corrispondente a n. 59 abitanti insediabili (150 mc/abitante), la dotazione minima di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria è pari a mq 1.799,50 ovvero mq/ab 30,5.

10. **Dare atto** che il P.U.A. in questione prevede una dotazione di standard reperiti nell'ambito di intervento (aree per opere di urbanizzazione primaria) maggiore o uguale, complessivamente, rispetto alla prevista dotazione minima e per le quali non si prevede monetizzazione e viene determinata come segue:

	STANDARD MINIMI DOVUTI	STANDARD REPERITI IN LOCO	STANDARD DA MONETIZZARE
AREE STANDARD A PARCHEGGIO : mq/ab 12	Mq 708,00	Mq 763,22	///
AREE STANDARD A VERDE PUBBLICO : mq/ab 5	Mq 295,00	Mq 815,15	///
AREE STANDARD PER DOTAZIONI DIVERSE mq/ab 13,50	Mq 796,50	Mq 796,50	0,00
TOTALE AREE A STANDARD mq/ab 30,5	Mq 1.799,50	Mq 2.374,87	0,00

11. **Dare atto** che il P.U.A. prevede la cessione gratuita al Comune di strade (comprendenti di marciapiedi), parcheggi, verde attrezzato, reti di sottoservizi (approvvigionamento idrico, distribuzione elettrica per uso privato e pubblica illuminazione, gas, telefonia, reti di smaltimento acque bianche e nere), arredo urbano e segnaletica stradale, e la realizzazione delle opere nel rispetto della normativa che il Codice degli Appalti riserva alle opere in questione, per un importo preventivato in via indicativa in euro 680.845,76 al netto di IVA, come da computo metrico allegato all'istanza, importo che verrà scomputato in sede di rilascio dei permessi di costruire relativi ai fabbricati ai sensi delle vigenti normative e che per tale importo i lavori non sono soggetti 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.

12. **Dare atto** che la quantità di standard pari a 13,5 mq/ab stabilita dal Secondo Piano degli Interventi (che peraltro prevede una quantità di dotazione di aree per servizi maggiore di 30,5 mq/ab), applicata allo specifico PUA oggetto della presente deliberazione, può essere assimilata al verde attrezzato primario funzionale all'intervento di trasformazione urbanistica tramite PUA, in quanto per le sue caratteristiche ubicazionali, per le sue dimensioni, non possiede quelle caratteristiche di "verde urbano" a servizio di ampie porzioni di territorio comunale e di quartieri che normalmente è annoverato tra le opere di urbanizzazione secondaria propriamente dette.

13. **Dare atto** in analogia con le previste opere di urbanizzazione primaria del PUA in questione, anche la realizzazione del verde attrezzato determinato nella misura di 13,5 mq/ab e del verde dovuto quale contributo straordinario non siano soggetti alla disciplina in materia di appalti pubblici.

14. **Dare atto** che le aree di urbanizzazione primaria reperite in loco e indicate nella tabella di cui sopra, verranno cedute gratuitamente al Comune, unitamente alle opere su di esse realizzate, secondo le modalità contenute nella citata convenzione urbanistica.

15. **Dare atto** che la dotazione di aree per opere di urbanizzazione secondaria per le parti non reperite in loco verrà calcolata e monetizzata in sede di rilascio di permesso di costruire e determinato sulla base della "Tabella valori a mq delle Aree fabbricabili ai fini I.C.I." attualmente vigente per le zone "C2f" non urbanizzate.

16. **Dare atto** che viene incaricato il Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia Privata di rappresentare il Comune di Valeggio sul Mincio nella stipula della convenzione, di cui allo schema adottato, per l'attuazione del PUA denominato "Monte Cocolo 2", autorizzando fin d'ora quest'ultimo e l'ufficiale rogante ad apportare le eventuali modifiche/integrazioni, meramente formali o tecniche, che si rendessero necessarie, demandando con successivo atto precedente alla sottoscrizione della convenzione, l'integrazione della stessa con l'eventuale indicazione di opere pubbliche da realizzarsi da parte delle ditte proponenti le cui spese saranno poste in detrazione dal contributo straordinario dovuto a titolo di compensazione.

17. **Dare atto** che ogni spesa inerente e conseguente il presente atto sarà a totale carico della società proponente.

18. **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 "Monte Cocolo 2" verrà assolto mediante parziale messa a dimora nell'ambito del Pua di alberi in numero pari a 150 su 332 previsti, mentre i restanti 182 alberi verranno monetizzati, qualora non venissero individuati gli ambiti di compensazione, attribuendo un valore di € 44,08 cadauno, come da regolamento edilizio vigente, per un importo pari a € 8.022,56, e che tale importo sarà corrisposto dai proponenti in sede di stipula di convenzione.

19. **Dare atto** che il soggetto proponente deve predisporre tutta la documentazione necessaria affinché in seguito all'adozione e prima dell'approvazione del PUA venga inviata in regione la SFA in relazione alla DGR n.61 del 21 gennaio 2020 in funzione dell'esclusione della procedura di Vas di cui al D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e alla DGRV n. 1717 del 3 ottobre 2013.

20. **Dare atto** che la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA e pertanto, nelle more della comunicazione da parte della Regione del parere motivato di competenza, il procedimento di cui al comma 4 dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 sarà interrotto.

21. **Di dare atto** che la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA.

22. **Di dare atto** che in sede di approvazione del PUA, con l'approvazione del progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione, si provvederà ad adeguarne la stima come da prescrizioni e ad accertare ed impegnare l'importo in apposito capitolo del bilancio di previsione.

23. **Di dare atto**, ai sensi dell'art. 20, comma 3, della legge regionale n. 11/2004, il Piano è depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 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. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.

24. **Di incaricare** il Responsabile del Settore Urbanistica di porre in atto tutti gli adempimenti conseguenti e derivanti dal presente provvedimento previsti dalla L.R. 11/2004 e dall'art. 5, comma 13 della Legge 106/2011.

25. **Di dare atto** altresì che la presente deliberazione sarà pubblicata nell'area Amministrazione Trasparente ai sensi dell'art. 39, comma 1 del D.Lgs. 33/2013 e succ. mod..

26. **Di dichiarare** la presente deliberazione, con separata votazione, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.0.2000, n. 267, così da accelerare i tempi per l'adozione dei provvedimenti definitivi.



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
GARDONI ALESSANDRO

IL SEGRETARIO GENERALE
SCARPARI EMILIO