

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 55

Seduta del giorno 09 Febbraio 2017

PRESENTI

TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG.RA ANNA
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
BOZZA DOTT. ALBERTO
CALEFFI ARCH. GIAN ARNALDO
AMBROSINI DOTT. MARCO

ASSENTI

TOSI SIG. FLAVIO
PISA SIG. LUIGI
BENETTI SIG. ALBERTO
LELLA SIG. ANTONIO
LANA AVV. EDOARDO

PRESIEDE
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI

RELATORE
CALEFFI ARCH. GIANARNALDO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA-ADOZIONE VARIANTE 24/1 AL PI PER RIMODULAZIONE DELLA SCHEDA NORMA N. 208 AI SENSI DELL'ART. 18-TER DELLA L.R. N. 11/2004 FINALIZZATA ALLA REALIZZAZIONE DI UNA NUOVA MEDIA STRUTTURA COMMERCIALE DI VENDITA AL DETTAGLIO DI GENERI ALIMENTARI E NON ALIMENTARI - DITTA LIDL ITALIA SRL

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione n. 91 del 23 dicembre 2011, il Consiglio Comunale ha approvato il vigente Piano degli Interventi, efficace dal 13 marzo 2012;
- la Scheda Norma n. 208 nel PI vigente riguarda la trasformazione di un'area di 10.700 mq di Superficie Territoriale (al netto dell'area interessata da esproprio secondo la Variante 305/2010 Traforo delle Torricelle) per la realizzazione di un insediamento residenziale per una Sul di 1.650 mq;
- in data 20/11/2013, con atto del Notaio Giannaugusto Fantin (Rep. n.105.065 Racc. n.21.621, registrato e trascritto) è stato stipulato l'accordo di pianificazione della scheda norma n. 208 con la ditta Nico.Fer Srl, al tempo procuratrice della proprietà;
- la ditta Nico.Fer Srl ha versato in sede di stipula il 10% dell'importo del contributo di sostenibilità dovuto (complessivamente 165.000,00 Euro), ma non ha ottemperato al versamento delle altre rate, né alla sostituzione della polizza come richiesto in data 26/07/2016 (PG 218528) dalla U.O. Amministrativo Urbanistica ERS PEEP in quanto la garanzia risulta prestata da soggetto non abilitato;
- a seguito di una prima istanza presentata in data 20 maggio 2016 PG 153355, la ditta LIDL ITALIA Srl in data 22 novembre 2016 PG 344162 e integrazioni in data 16 gennaio 2017 ha riformulato l'iniziale proposta di rimodulazione della scheda norma n.208 in variante al Piano degli Interventi del Comune di Verona **ai sensi dell'art. 18-ter della L.R. n.11/2004** così come modificato dalla L.R. n.4/2015 finalizzata alla realizzazione di una nuova media struttura commerciale di vendita al dettaglio di generi alimentari e non alimentari;
- la proposta di rimodulazione della SN 208 riguarda la modifica dell'ambito di intervento che viene ampliato a 12.700 mq per ricomprendere le sedi stradali per la realizzazione della viabilità e della rotatoria sull'intersezione di via Cà di Cozzi con viale Caduti del Lavoro in conformità al progetto "Sistema di trasporto pubblico di tipo filoviario per la città di Verona" e al progetto della Variante n.305 "Passante Nord" nonché la modifica della destinazione d'uso con un incremento di SUL da 1.650 mq U1-Usi Residenziali a 2.498 mq U2-Usi commerciali per l'insediamento di una media struttura commerciale con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq.:
- il contributo di sostenibilità rimodulato sulla destinazione commerciale nella Zona 3 - Nord risulta pari ad Euro 324.740,00;
- con l'approvazione della Variante n.24/1 la nuova scheda norma 208 e il relativo schema di accordo sostituiranno l'accordo di pianificazione stipulato dalla ditta NICO.FER Srl in data 20/11/2013;

Considerato che:

- l'art. 3 comma 1 della Legge Regionale 16 marzo 2015, n. 4 *Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali*, ha introdotto l'art. 18-ter della L.R. 11/2004 che definisce una procedura semplificata in deroga a quanto previsto all'art. 18 comma 8, per l'approvazione di "Varianti allo strumento urbanistico comunale per aree commerciali destinate a medie strutture di vendita";
- ai sensi e per gli effetti del combinato disposto degli art. 18, comma 1 e art. 21, comma 1 della L.R. 50/2012 risultano interessate da tale procedura le medie strutture con

superficie di vendita non superiore a 1500 metri quadrati, le quali “[...] possono essere insediate su tutto il territorio comunale, purché non in contrasto con le previsioni dello strumento urbanistico comunale”;

- i commi 2 e 3 dell'art. 18-ter definiscono i termini e le modalità per l'approvazione della variante:

2. La Giunta Comunale, anche su richiesta dei soggetti interessati, può adottare la variante urbanistica... e la deposita per 10 giorni presso la segreteria del comune. Dell'avvenuto deposito è dato avviso sull'albo pretorio del comune, il quale può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna; entro i successivi 20 giorni chiunque può presentare osservazioni.

3. Entro 30 giorni dalla scadenza del termine per proporre osservazioni, il consiglio comunale delibera sulla variante, decidendo anche sulle osservazioni presentate;

- con DGC n.361 del 14 settembre 2016 sono stati approvati i criteri per la valutazione dell'ammissibilità delle istanze di variante al Piano degli Interventi, finalizzate all'insediamento di aree commerciali destinate a medie strutture con superficie di vendita fino a 1500 mq, ai sensi dell'art. 18 ter della L.R. 11/2004;

Dato atto altresì che:

- in data 20 gennaio 2017 con nota PG 20074 è stato richiesto parere alla Circoscrizione 2^A ai sensi dell'art. 20 del Regolamento delle Circoscrizioni;
- la Circoscrizione 2^A competente per territorio, ha riscontato come segue:

Data	02.02.2017
PG	35420
Parere	Contrario
Motivazioni	<ol style="list-style-type: none"> 1. E' inaccettabile il ragionamento che per avere la rotatoria si debba accettare una nuova attività commerciale, pur rilevando la necessità della rotatoria, in considerazione del fatto che la medesima opera stradale risulta necessaria, nonché strategica, a priori ai fini della realizzazione del parcheggio scambiatore connesso con il progetto del filobus. 2. Considerati i numerosi esercizi commerciali della medesima tipologia presenti in un raggio ristretto si evidenzia l'inopportunità di inserirne uno ulteriore. 3. Si esprime contrarietà ad accogliere nuove attività commerciali in via Preare, per le problematiche viabilistiche connesse con l'entrata e l'uscita agli esercizi commerciali, rilevando che la pericolosità viabilistica di via Preare è conseguenza degli attrattori di traffico, di cui, diversi, già previsti e non ancora realizzati ma che qualora venissero insediati annullerebbero ogni effetto positivo eventuale dato dalla rotatoria. Lo stesso soggetto proponente evidenzia un flusso orario medio di accesso pari a 90-100 auto all'ora, il che comporterebbe un ulteriore appesantimento dei flussi di traffico sulla nuova opera

	<p>stradale.</p> <p>4. Si rileva che la pista ciclabile proposta è fine a se stessa e in quanto tale non comporterebbe alcun beneficio alla ciclabilità complessiva .</p> <p>5. Si lamenta la mancanza di una pista ciclabile lungo tutta la via, già più volte sollecitata da questo Consiglio per un opportuno collegamento ciclopedonale protetto fra Parona e la città.</p>
--	---

Si prende atto del parere contrario della Circostrizione 2^A e in merito alle motivazioni espresse si argomenta come segue:

- 1) la rotatoria è un'opera stradale prevista nei progetti "Filobus" e "Passante Nord" che viene realizzata a spese del proponente della Scheda Norma 208 rimodulata come opera di urbanizzazione, diversamente verrebbe realizzata come opera pubblica.
- 2) le superfici commerciali non sono contingentate e la proposta in esame è stata valutata secondo i criteri approvati dalla Giunta con DGC n.361 del 14 settembre 2016.
- 3) l'intervento in oggetto non ha accesso diretto su via Preare ma da una nuova viabilità di progetto che si innesta sullo snodo via Preare-viale Caduti del Lavoro dove viene realizzata la rotatoria.
- 4) la pista ciclo-pedonale proposta ha il significato di prolungare il percorso esistente lungo via San Rocco e di connettere l'abitato posto ad Est con il nuovo esercizio commerciale.
- 5) il collegamento ciclabile tra Parona e la città è un'opera programmatica del PI e il tratto previsto in realizzazione dalla Scheda Norma 208 costituisce un segmento di detto collegamento.

Pertanto si ritiene non condivisibile il parere espresso dalla Circostrizione 2^A;

Con nota in data 3 febbraio 2017 PG 37497 è stato richiesto parere al Dirigente Regionale della Segreteria Regionale per l'Ambiente – Genio Civile di Verona sulla Valutazione di compatibilità idraulica della Variante 24/1;

Visti:

- l'istruttoria tecnica predisposta dalla Direzione Pianificazione Territorio Autorizzazioni Paesaggistiche;
- la decisione n.85 in data 19.01.2017 con la quale la Giunta Comunale ha espresso parere favorevole all'intervento in oggetto;

Dato atto che:

- a seguito dell'Adozione, per la Variante al PI in oggetto va redatto il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS da sottoporre all'esame della Commissione Regionale VAS/VINCA con riferimento alla Direttiva 2001/42/CE, al D.Lgs.vo n. 152/2006 e alle DGRV n. 791/2009 e n.1717/2013;
- il presente provvedimento non comporta impegno di spesa;

Preso atto dei pareri formulati sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.L.vo 18 agosto 2000, n. 267 e precisamente:

- che in data 06/02/2017 il Dirigente della Direzione Pianificazione Territorio – Autorizzazioni Paesaggistiche proponente il provvedimento, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto”.

Il Dirigente della Direzione Pianificazione Territorio Autorizzazioni Paesaggistiche attesta, inoltre, che i documenti allegati, citati nella presente proposta di deliberazione, saranno pubblicati all'albo pretorio on line mediante duplicato informatico conforme all'originale depositato presso l'archivio comunale.

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE
PIANIFICAZIONE TERRITORIO -
AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE

f.to arch. Mauro Grison

- che in data 06/02/2017 il Dirigente della Direzione Attività Edilizia SUAP-SUEP, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa per gli aspetti di competenza della Direzione Attività Edilizia SUAP-SUEP della proposta di deliberazione indicata in oggetto”.

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE
ATTIVITA' EDILIZIA SUAP-SUEP

f.to dott. Giovanni Uderzo

- che in data 09/02/2017 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del decreto legislativo n. 267 del 18.08.2000, si attesta la regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto”.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO FINANZIARIO f.to dott. Marco Borghesi

Tutto ciò premesso e considerato;

Udito il relatore Assessore all’Urbanistica e ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

A voti unanimi;

DELIBERA

- 1) le premesse sono parte integrante del presente provvedimento;
- 2) di adottare ai sensi dell'art. 18-ter della L.R.11/2004 la presente Variante n. 24/1 al PI composta dai seguenti elaborati:
 - Relazione Illustrativa, con allegato Studio di Impatto viabilistico, Studio geologico Geotecnico e sismico, Valutazione di compatibilità idraulica, Dichiarazione non necessità VINCA;
 - Tav. 5 /0 9 Disciplina Operativa – stralcio (stato di fatto – stato modificato);
 - Repertorio Normativo Sez. 1 – stralcio (stato di fatto – stato modificato);

- Scheda Norma 208 (stato di fatto – stato modificato);
 - Schema di Accordo definitivo di pianificazione ex art. 6 della LR 11/04;
- 3) di prendere atto che la realizzazione della rotatoria è necessaria al previsto insediamento e pertanto viene realizzata come opera di urbanizzazione. Tuttavia essendo anche prevista nel progetto relativo al project financing per il completamento del collegamento a nord della città di Verona, nella convenzione attuativa che accompagna il Permesso di costruire, dovranno essere definite modalità e tempistiche di realizzazione della rotatoria;
 - 4) di dare atto che la Direzione Pianificazione Territorio- Autorizzazioni Paesaggistiche provvederà all'espletamento dei successivi adempimenti per il perfezionamento della procedura relativa all'approvazione, ai sensi dell'art. 18-ter della L.R. 11/2004, della variante n. 24/1 al vigente Piano degli Interventi del Comune di Verona;
 - 5) di dare atto che il collaudo delle Opere di Urbanizzazione previste sarà effettuato presumibilmente nel 2020.

La Segreteria Generale è invitata a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.

L'ASSESSORE DELEGATO
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune
per 15 gg. da oggi 13/02/2017 al n. 1078

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta