

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 385

Seduta del giorno 06 Ottobre 2016

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
LELLA SIG. ANTONIO
CALEFFI ARCH. GIAN ARNALDO
AMBROSINI DOTT. MARCO

ASSENTI

LESO SIG. RA ANNA
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
BENETTI SIG. ALBERTO
BOZZA DOTT. ALBERTO
LANA AVV. EDOARDO

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
CALEFFI ARCH. GIANARNALDO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "SAN ROCCHETTO A QUINZANO - SCHEDA NORMA 131" IN LOCALITA' QUINZANO, VIA SELVA, VIA ZAVARISE, VIA SAN ROCCO, ATO 2 CIRCOSCRIZIONE 2^ - SCHEDA NORMA N. 131 E AREA RESIDUA AR1. FASCICOLO N. 2016/06.02/000095. RICHIEDENTE: PIEVE S.R.L., IMMOBILIARE EUREKA S.R.L., LEGNAGHESE CANTIERI S.R.L., SIGNORI SILVESTRI OTTINO, RESIDORI MARIO E BERTOLDI MARIA. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 L.R. N. 11/2004.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di PAT, approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007 e di Piano degli Interventi (P.I.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011;
- in data 15/02/2015 P.G. 49.359 e successiva integrazione del 19 aprile 2016 P.G. 120043, le Ditte Pieve srl, Immobiliare Eureka, Legnaghese Cantieri srl, nonché i signori Silvestri Ottino, Residori Mario e Bertoldi Maria, rappresentati dal procuratore

Alessandro Leardini, hanno presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) dell'ambito di trasformazione, oggetto di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, sottoscritto in forma pubblica in data 18/12/2013 con atto notaio Elena Borio, Rep. n. 11.667 Racc. n. 8.321, Registrato a Verona il 13/01/2014 n. 348 serie 1T Trascritto a Verona il 13/01/2014 n. 818 R.G n. 592 R.P.;

- ai sensi dell'art. 20, comma 1 della L.R. n. 11/2004 il PUA, corredato degli elaborati previsti, deve essere adottato dalla Giunta entro il termine di settantacinque giorni o restituito qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- in data 21 aprile 2016, P.G. n. 124.186 è stato comunicato l'avvio del procedimento amministrativo a sensi dell'art. 7 della Legge n.241/1990 e contestuale interruzione dei termini per motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza;
- con nota del 3 giugno 2016 P.G. 166.648 è stata indetta e convocata per il giorno 14 giugno 2016 la conferenza di servizi istruttoria dei vari interessi pubblici coinvolti al fine di acquisire i pareri utili all'espletamento dell'attività amministrativa;
- con nota del 17 giugno 2016 P.G. 182.682 è stato trasmesso alla Ditta attuatrice il verbale della conferenza con indicate le necessarie modifiche ed integrazioni da apportare agli elaborati al fine del proseguimento dell'iter del PUA, comunicando contestualmente la sospensione dei lavori della conferenza di servizi;
- in data 23 giugno 2016, PG 187.594 è pervenuto il parere contrario del Consiglio della Circoscrizione 2^a, espresso nella seduta del 26 giugno 2016;
- in data 1 luglio 2016 P.G. n.195.562 e in data 12 luglio 2016 P.G. n. 205.289 il progettista ha depositato la documentazione integrata in adeguamento a quanto richiesto, consentendo l'indizione e la convocazione della conferenza di servizi decisoria del 26 luglio 2016 che si è chiusa con parere favorevole con alcune prescrizioni;
- in data 20 luglio 2016 P.G. 213.634 il Rup geom. Orazio Caprini ha trasmesso la polizza Fidejussoria della COLONADE INSURANCE S.A., sottoscritta dal Garante e dal Contraente IMMOBILIARE EUREKA srl, a garanzia del pagamento del contributo di sostenibilità di Euro 1,300.000,00 della scheda norma 131 ATO 2;
- in data 5 agosto 2016 P.G. 230.150 il progettista ha depositato le TAV 9.1-10-11 (rev.4) adeguate alla richiesta di questo Ufficio del 5 agosto 2016 P.G. 229.777, che consentono di predisporre la delibera di adozione;
- Il termine di scadenza dei settantacinque giorni l'adozione o la restituzione del PUA da parte della Giunta Comunale è previsto per il giorno **7 ottobre 2016**.

Considerato che:

- in data 28 luglio 2016 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 43 ha adottato con emendamenti la Variante n. 22 al P.I. Ai sensi dell'art. 189 delle NTO del P.I. dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 29 della L.R. n. 11/2004; ed ai sensi dell'art. 189/c.1-d), il presente P.I. non si applica *“agli immobili oggetto di (omissis ...) PUA presentati in data antecedente a quella di adozione del presente P.I., purché la loro approvazione intervenga definitivamente entro 120 giorni dalla data di efficacia del presente P.I.”*. Pertanto il Pua in oggetto, si ritiene escluso dall'applicazione delle misure di salvaguardia sempreché venga approvato entro 120 giorni dalla entrata in vigore della Variante medesima.

L'intervento interessa un terreno posto a est dell'abitato di Quinzano, ai piedi del monte Cavo. Il terreno si presenta pianeggiante senza nessuna coltura in corso, con leggera pendenza verso sud di circa 3 metri di dislivello.

Il perimetro dell'ambito di intervento del PUA corrisponde ai mappali identificativi catastali fissati dall'Accordo sopra richiamato ed al perimetro della scheda norma del P.I.; prevede di trasformare le seguenti aree per complessivi mq. 21.129 così suddivisi:

- l'area della **scheda norma 131** della superficie catastale di mq. 20.587 i cui mappali sono di proprietà dei sottoscrittori sia dell'accordo di pianificazione che dell'istanza di PUA;
- l'**area residua AR1** da destinare a strada di collegamento dell'ambito di intervento con via Selva (fg. 105 mn 810-812 della superficie catastale di mq. 350) di proprietà di un lottizzante;
- l'area inclusa nell'ambito del **PdL “San Rocco”** già ceduta al Comune con convenzione urbanistica 19-07-2007 rep. 181634 notaio Eduardo Paladini, per essere adibita a futura strada di P.R.G. (fg 105 mn 832 della superficie catastale di mq. 192).

L'inserimento delle suddette aree AR1 e PdL San Rocco nel perimetro dell'ambito del PUA per congiungere l'ambito del PUA con via Selva a completamento della “strada circonvallatoria di Quinzano”, non comporta variante al P.I.

Il progetto prevede:

- il collegamento di via Selva con via Zavarise, mediante:
 - la realizzazione di una **strada** (opera perequativa 1° stralcio - art. 6.3 dell'Accordo) che collega via Selva al PUA occupando un'area del PUA San Rocco, già ceduta al Comune per essere destinata a strada ed un'area di proprietà di un lottizzante;
 - la realizzazione di una **rotatoria** per collegare via Selva, i parcheggi di lottizzazione e via Zavarise;
 - la realizzazione di un **ponte** sopra il Progno di Quinzano necessario per il collegamento con via Zavarise, da considerarsi quale opera di urbanizzazione primaria;
 - il collegamento ciclopedonale da via Zavarise fino a San Rocco;
 - la realizzazione di un'ampia zona a verde e servizi posta nella parte sud del PUA;
 - la realizzazione dei **parcheggi pubblici** di lottizzazione posizionati nella zona centrale del PUA;
 - la sistemazione di via **Zavarise** (opera perequativa 1° stralcio), comprensiva dell'installazione di un nuovo impianto semaforico.

I **nuovi edifici** per una Sul di 13.193 mq., derivante dalla scheda norma 131 e dalla AR1 (esclusi, quindi, i fabbricati esistenti sui lotti 11 e 12), suddivisi in dodici UMI, avranno

un'altezza massima di cinque piani come quelli realizzati nella lottizzazione adiacente "San Rocco" e nella scheda norma 09 già completamente costruiti, completando così in modo uniforme il centro abitato di Quinzano.

All'interno dell'ambito del PUA si trovano due edifici ricadenti rispettivamente nelle UMI 11 e 12, a due piani, di civile abitazione. Quello più a nord ha accesso da via Fabbricato Scolastico mentre quello più sud con accesso da via San Rocco; i proprietari dei due edifici hanno sottoscritto l'accordo di pianificazione, ma di fatto non intervengono direttamente nel PUA, avendo nominato un Procuratore per sottoscrivere gli atti necessari all'ottenimento dell'autorizzazione a lottizzare.

Il disegno urbano proposto, come specificato nell'allegato Parere Istruttorio, risulta coerente con quanto è previsto nella scheda norma in quanto risulta rispettato il posizionamento dell'area di concentrazione volumetrica (AC), del Verde Servizi a sud da destinare parco pubblico, del Verde di Mitigazione, della viabilità di progetto e del collegamento ciclo-pedonale da via Zavarise a via San Rocco. Inoltre è conforme ai contenuti dell'Accordo (art. 6.3) in quanto:

- è stato redatto il progetto preliminare del ponte sul progno di Quinzano, esterno all'ambito, come opera di urbanizzazione primaria;
- è stato redatto il progetto preliminare 1° stralcio, considerato opera perequativa a scomputo del contributo di sostenibilità riguardante il collegamento della viabilità del PUA con via Selva e la sistemazione dell'intersezione di via Zavarise con via Fabbricato Scolastico; tale 1° stralcio dovrà essere presentato con il livello di approfondimento tecnico del progetto definitivo (D.Lgs.50/2015 art. 23) prima dell'approvazione del PUA;
- è stato redatto il progetto preliminare 2° stralcio della "Strada circonvallatoria di Quinzano" nella sua totalità, da via Are Zovo a Via Monte Comune.

La **VS** minima richiesta pari mq. **10.373** è verificata nel PUA mediante:

- mq. 8.434 di aree pubbliche (o di uso pubblico) previste, comprensive di mq. 1671 per strade, mq. 2.070 a parcheggio pubblico corredato di arredo urbano, mq. 4.163 di parco pubblico, mq. 289 di pista ciclabile;
- mq. 2.131 di Verde di Mitigazione, interno alla superficie fondiaria.

Ai sensi dell'art. 20 delle NTO del PI, la dotazione minima di servizi per la residenza, in ragione degli abitanti insediabili, è pari a 5.940 mq.. In applicazione dell'art. 159, comma 5 e 6 ed ai sensi dell'art. 14 delle NTO del PI sono previste destinazioni accessorie nel limite massimo del 20% della destinazione principale U1-usi Abitavi rilevanti al fine del Carico Urbanistico. Pertanto, in ragione della residenza e degli usi accessori consentiti, le dotazioni di servizi previste dal PUA pari a 6.552 mq risultano assolvere la dotazione minima di servizi richiesta pari a 5.940 mq..

Di tale dotazione, le aree per parcheggio pubblico P2 previste dal PUA sono pari a 2.070 mq. ed assolvono la dotazione minima richiesta pari a 2.069 mq..

Nel rispetto delle quantità minime previste dalla norma (Rep. Normativo – Sez.1), risulta verificata la dotazione di superficie permeabile sia a livello territoriale che fondiario, quest'ultima attraverso misure compensative all'interno dei singole UMI come specificato nello studio di compatibilità idraulica.

Risulta altresì assolta la quantificazione della dotazione di densità arborea ed arbustiva richiesta (n. 442 alberi e n. 442 arbusti) che sarà verificata nelle successive fasi progettuale definitiva e realizzativa, come specificato nello schema di convenzione.

Il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, da presentare dopo la stipula della convenzione, dovrà tenere conto delle prescrizioni emerse nelle conferenza di servizi nelle sedute del 14 giugno e 26 luglio. In particolare il progetto del ponte sul progno di Quinzano dovrà adeguarsi a quanto verrà stabilito dal Genio Civile di Verona.

Il preventivo sommario di spesa per le opere di urbanizzazione ed infrastrutturali (TAV. 14), comprensivo del ponte sul progno di Quinzano ammonta ad un importo di Euro 832.289,31, comprensivo delle somme per gli oneri della sicurezza e delle somme a disposizione per il collaudo tecnico-amministrativo.

Rilevato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dalla competente direzione Progettazione Urbanistica Attuativa il PUA denominato “SAN ROCCHETTO A QUINZANO - SCHEDA NORMA 131”, risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- il parere contrario del Consiglio della Circoscrizione 2^a, espresso nella seduta del 26 giugno 2016, riprendendo le medesime osservazioni di un precedente nota (P.G. 225.489 del 31 luglio 2015), recita:

“Si ritiene eccessiva l'altezza e la volumetria in un contesto abitativo dove gli edifici limitrofi hanno un altezza massima di 2-3 piani. Si propone, pertanto, un numero massimo di 3 piani fuori terra per ogni costruzione.”

“L'opera compensativa, chiamata Circonvallatoria di Quinzano, da via Are Zovo fino a via Monte Comune, per il tratto di 776,79, oltre che dispendiosa è ritenuta inutile e molto invasiva sull'ambiente circostante; inoltre, causerebbe una maggiorazione del traffico automobilistico nel quartiere delle poste, con soluzioni viabilistiche impraticabili. Si chiede, pertanto, che l'opera compensativa sia finalizzata a migliorare la viabilità a sud della lottizzazione in questione.”

In merito si annota che:

- il n. max di piani e la SUL attribuiti dalla scheda norma costituiscono scelte effettuate in sede di Piano degli Interventi e pertanto non modificabili con il procedimento di approvazione del PUA, se non nei termini di flessibilità previsti dal PI e, nella fattispecie, solo in relazione alla SUL. Del resto, il PI approvato ha condiviso nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 59 del 08-09-2011 di adozione, anche il parere di competenza del Consiglio della Circoscrizione 2^a nella seduta del 07-07-2011 che ha espresso parere favorevole senza osservazioni;
- la proposta progettuale del PUA indica un planivolumetrico caratterizzato da singoli edifici, alla stregua del Piano di lottizzazione attiguo; una minor altezza degli stessi comporterebbe un maggior utilizzo di suolo fondiario a scapito di altri parametri di norma, quali la permeabilità dei terreni e la dotazione di piante ed arbusti.

Si ritiene pertanto che il parere contrario non interferisca con l'iter di approvazione del PUA.

Come richiesto dagli uffici con nota del 14-07-2016 PG 208.774 (convocazione Conferenza di Servizi) resta in capo alla Circoscrizione la possibilità di definire altre opere compensative, già individuate nella Relazione Programmatica per la Circoscrizione 2^a, a scomputo del contributo di sostenibilità residuale ed in alternativa alla monetizzazione dello stesso, come meglio precisato nel seguito.

- Il Soggetto proponente il PUA ha presentato, a firma di tecnico abilitato, screening VINCA/dichiarazione di non assoggettabilità a VINCA e che la competente Direzione Ambiente non ha espresso rilievi a riguardo.
- Del PUA in esame va altresì redatto il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS con riferimento alla Direttiva 2001/42/CE e al D.L.vo 152/2006 che dispongono che tutti i processi pianificatori siano accompagnati dalla procedura di VAS, intesa sia quale verifica di assoggettabilità che di vera e propria valutazione e vista la deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 del 3.10.2013 di presa d'atto del parere n. 73 del 2.7.2013 della Commissione Regionale VAS "Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 40, comma 1 della L.R.V. n. 13/2012 nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della L.R.V. n. 4/2008" adeguandolo, qualora necessario, ai contenuti del PUA adottato. Si da atto che la verifica prenderà avvio nel momento successivo all'adozione del PUA e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS, pertanto, a seguito della comunicazione da parte del Comune della avvenuta adozione del PUA, tutta la documentazione sarà trasmessa direttamente alla competente struttura regionale a cura del soggetto proponente il PUA dandone contestuale comunicazione al Comune.
- La verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA.

Considerato che:

- l'accordo di pianificazione per l'attuazione del PUA in oggetto prevede il versamento rateizzato del contributo di sostenibilità per un importo pari a euro 1.300.000,00; ad oggi il Soggetto Attuatore è in regola con i versamenti;
- in data 20 luglio 2016 PG 213.634 il soggetto attuatore ha provveduto a sostituire la garanzia fideiussoria del medesimo contributo.

Visti:

- il Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A;
- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
- la Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- il DPR 380/2001;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale. n. 96/1978 e s.m.i.;

- il vigente Statuto Comunale.

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 05/09/2016 i Dirigenti Responsabili della direzione Progettazione Urbanistica Attuativa e dell'Unità Organizzativa Amministrativo Urbanistica ERS PEEP proponenti il provvedimento, hanno 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 RESPONSABILE DELLA
DIREZIONE PROGETTAZIONE
URBANISTICA ATTUATIVA

f.to arch. Paolo Boninsegna

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DELLA
UNITA' ORGANIZZATIVA AMMINISTRATIVO
URBANISTICA ERS PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

Il Dirigente della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa attesta che i documenti allegati e citati nella presente proposta di deliberazione, saranno pubblicati all'albo pretorio on-line mediante copia per immagine e copia informatica conforme all'originale depositato presso l'archivio comunale.

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE
PROGETTAZIONE URBANISTICA
ATTUATIVA

f.to arch. Paolo Boninsegna

- che in data 26/09/2016 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 D.Lgs. 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, l'Ufficio proponente chiede che la Giunta Comunale approvi la presente proposta di deliberazione come di seguito riportato:

“D E L I B E R A

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di adottare, ai sensi e per gli effetti dell’art. 20 L.R. n. 11/2004, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, all. sub A, il Piano Urbanistico Attuativo denominato “SAN ROCCHETTO A QUINZANO -

SCHEDA NORMA 131" corredato del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, di un'area sita in località Quinzano, Via Selva, costituito dai seguenti elaborati allegati:

elaborato	rev.	Oggetto dell'elaborato	Data e numero Protocollo Generale
TAV 1		ESTRATTO DEL P.I. - DEFINIZIONE AMBITO DI INTERVENTO	15-02-2016 PG 049.359
TAV 2		VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	15-02-2016 PG 049.359
TAV 3	2	PLANIMETRIA CATASTALE – IDENTIFICAZIONE PROPRIETA'	01-07-2016 PG 195.562
TAV 4.1	2	CARTOGRAFIA STATO DI FATTO – DOCUMENT. FOTOGRAFICA	01-07-2016 PG 195.562
TAV 4.2		CARTOGRAFIA STATO DI FATTO – PIANO QUOTATO SEZIONI A-A	15-02-2016 PG 049.359
TAV 4.3		CARTOGRAFIA STATO DI FATTO – PIANO QUOTATO SEZIONI B-B	15-02-2016 PG 049.359
TAV 5	2	PLANIMETRIA DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI	01-07-2016 PG 195.562
TAV 6.1		ANALISI GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA	15-02-2016 PG 049.359
TAV 6.2.1	3	STUDIO DI COMPATIBILITA' IDRAULICA SECONDO QUANTO DISPOSTO DALL' ART. 156 COMMA 14 DELLA N.T.O. DEL P.I.	12-07-2016 PG 205.289
TAV 7.1	2	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO	01-07-2016 PG 195.562
TAV 7.2	2	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO – SEZIONI DI PROGETTO A-A -	01-07-2016 PG 195.562
TAV 7.3	2	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO – SEZIONI DI PROGETTO B-B -	01-07-2016 PG 195.562
TAV 8	2	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE E VINCOLARE	01-07-2016 PG 195.562
TAV 9.1	4	schema OO.UU. - RETE ACQUE BIANCHE -	05-08-2016 PG 230.150
TAV 9.2		schema OO.UU. - RETE ACQUE NERE -	15-02-2016 PG 049.359
TAV 9.3		schema OO.UU. - RETE ACQUEDOTTO -	15-02-2016 PG 049.359
TAV 9.4	2	schema OO.UU. - RETE ENERGIA ELETTRICA -	01-07-2016 PG 195.562
TAV 9.5		schema OO.UU. - RETE TELEFONICA -	15-02-2016 PG 049.359
TAV 9.6	2	schema OO.UU. - RETE GAS METANO -	01-07-2016 PG 195.562
TAV 9.7		schema OO.UU. - RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA -	15-02-2016 PG 049.359
TAV 9.7.1		schema OO.UU. - RETE I.P. – RELAZIONE TECNICA E CALCOLI	15-02-2016 PG 049.359
TAV 9.8	2	schema OO.UU. - VERDE -	01-07-2016 PG 195.562
TAV 9.9	2	schema OO.UU. - IRRIGAZIONE -	01-07-2016 PG 195.562
TAV 9.10		CONSORZIO DI BONIFICA SPOSTAMENTO CANALETTA	15-02-2016 PG 049.359

TAV 9.11	2	schema OO.UU. - PARTICOLARI COSTRUTTIVI	01-07-2016 PG 195.562
TAV 9.12.1		schema OO.UU. - PONTE PIANTE E SEZIONI -	15-02-2016 PG 049.359
TAV 9.12.2		schema OO.UU - PONTE RELAZIONE IDRAULICA -	15-02-2016 PG 049.359
TAV 9.12.3		schema OO.UU - PONTE RELAZIONE GEOLOGICA–GEOTECNICA	15-02-2016 PG 049.359
TAV 10	4	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	05-08-2016 PG 230.150
TAV 11	4	NORME DI ATTUAZIONE	05-08-2016 PG 230.150
TAV 12		PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	15-02-2016 PG 049.359
TAV 13	2	SCHEMA DI CONVENZIONE	01-07-2016 PG 195.562
TAV 14	2	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	01-07-2016 PG 195.562
TAV 15		SCREENING VINCA	15-02-2016 PG 049.359
TAV 16		SCREENING VIABILITA'	15-02-2016 PG 049.359

a condizione che, prima della sua approvazione, venga ottemperato a quanto segue:

- venga depositato da parte del RUP il progetto definitivo del 1° stralcio “tratto sud” per la sua approvazione, redatto ai sensi della normativa vigente in materia;
- venga ottenuta l'autorizzazione o il parere preventivo favorevole da parte del Genio Civile per lo scarico delle acque meteoriche nel progno di Quinzano e per la realizzazione del ponte sul progno stesso;
- venga presentato il computo metrico estimativo afferente le opere di segnaletica stradale che dovrà ottenere il nulla osta della U.O. Segnaletica Stradale;
- venga integrato lo schema di convenzione con:
 - o la gestione dello smaltimento delle acque meteoriche dei lotti, che resterà a carico dei privati;
 - o la definizione della servitù della nuova condotta irrigua a favore del Consorzio di Bonifica Veronese con le modalità indicate nei pareri del Consorzio e della Direzione Patrimonio Espropri;
 - o la costituzione del vincolo del Verde di Mitigazione dei lotti 11 e 12 allegando le procure dei signori Residori e Silvestri;
- vengano definite le Opere Pubbliche Perequative a scomputo dal contributo di sostenibilità nominando altresì la Commissione di Alta Vigilanza dell'Opera Pubblica perequativa; in alternativa il PUA potrà essere approvato con la previsione di monetizzazione della somma residua dovuta;

3) di stabilire che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3 - lett. b del D.P.R. n. 380/2001, rispondenti ai criteri di cui all'art. 15 del Regolamento Edilizio e pertanto il PUA non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;

- 4) di dare atto che le opere di urbanizzazione di cui alla convenzione urbanistica stimate per un importo pari a 832.289,31 Euro verranno presumibilmente collaudate nell'anno 2020;
- 5) si dà atto della sottoscrizione della polizza fidejussoria a garanzia dell'importo del contributo di sostenibilità in sostituzione della precedente depositata in sede di stipula dell'Accordo pubblico-privato; conseguentemente l'originale della nuova polizza dovrà essere trasmessa alla Direzione Pianificazione Territorio e Autorizzazioni Paesaggistiche;
- 6) che, ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. n. 11/2004, il Piano è depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e del deposito è data notizia mediante affissione di manifesti. Nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizione mentre chiunque può presentare osservazioni;
- 7) di comunicare il presente provvedimento alla ditta richiedente la quale dovrà provvedere direttamente alla verifica circa la attivazione o meno delle procedure di valutazione ambientale così come indicato nel parere n. 73 del 02.07.2013 della Commissione Regionale VAS approvato con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 in data 03.10.2013.

Il Dirigente responsabile della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa proponente provvederà all'esecuzione.

La Segreteria Generale e la Direzione Contratti Anticorruzione sono invitate a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento”.

La Giunta Comunale, esaminata la proposta nel testo predisposto dagli uffici proponenti e preso atto delle osservazioni della circoscrizione e delle proteste dei cittadini della zona ha ritenuto di chiedere il parere legale dell'avv.to Baciga Stefano del foro di Verona; acquisito tale parere, depositato in data 29.9.2016 P.G. 282159, ritiene di discostarsi dal parere tecnico istruttorio e dai pareri dei dirigenti proponenti, richiamati dal Segretario Generale, per le motivazioni tutte di seguito riportate:

“La superficie totale dell'ambito del piano attuativo, pari a mq. 21.129, prevede la realizzazione di una SUL, comprese le costruzioni esistenti, di mq. 13.193 con destinazione residenziale ed accessoria nei limiti del 20%, con aree destinate ad uso pubblico VS di complessivi mq. 10.373, di cui mq. 1.671 per strade, mq. 2.070 per parcheggi, mq. 4.163 per verde pubblico attrezzato, mq. 531 per pista ciclabile e mq. 2.131 per verde di mitigazione VM.

Come è noto, lo superficie predetta corrisponde al 50% dell' ambito territoriale di cui lo scheda-norme n. 131 prevede, in sede pianificazione attuativa, lo cessione al Comune o lo sua destinazione ad uso pubblico.

La superficie d'intervento è collocato in area piana attigua a quella ove sorge lo chiesa di S. Rocco risalente al 900 d.C., delimitata, ad ovest, dal crinale del Monte Cavo che si innalza rapidamente dal terreno piano, con notevole pendenza del fronte collinare, per accogliere, sul crinale, l'eremo quattro/cinquecentesco di San Rocchetto e, ad est, dal

corso d'acqua pubblica denominato "Progno di Quinzano": essa è interamente soggetta al vincolo paesaggistico imposto con decreto del Ministro della Pubblica Istruzione 7 marzo 1966 (in Gazz. Uff. n. 104/1966) e alle norme di tutela del paesaggio e della rete ecologica del P.I. previste, rispettivamente, dall'art. 57 e dagli artt. 60 e 62 delle sue N.T.O ..

L'istruttoria tecnica compiuta dalla Direzione della Progettazione Urbanistica Attuativa si è conclusa con il parere positivo 30 agosto 2016, che ha sostanzialmente accertato la conformità del progetto di PUA alle norme e allo strumento urbanistico vigenti.

Tale giudizio, tuttavia, non esaurisce l'ambito delle valutazioni di competenza della Giunta comunale, che ha il potere di rilevare incongruenze e criticità del progetto con riguardo, in particolare, alle scelte di disegno urbanistico e di assetto dei corpi di fabbrica in rapporto alla natura dei luoghi e al suo raccordo con l'abitato esistente.

La valutazione di competenza della Giunta municipale non può prescindere dal confronto della proposta progettuale oggetto d'indagine con la disciplina urbanistica della zona d'intervento che P.I., come già annotato, classifica come:

- "unità di paesaggio 5: ambito della pianura valliva", oggetto della tutela paesaggistica di cui all'art. 57 delle NTO;

- "corridoio ecologico secondario", soggetto alla disciplina contenuta nell'art. 60 delle NTO;

- "area di connessione naturalistica e di ammortizzazione della frangia urbana", disciplinata dall'art. 62 delle NTO.

Appare utile ricordare il contenuto essenziale delle prescrizioni, degli indirizzi e delle direttive alle quali le norme appena citate subordinano gli interventi edilizi all'interno delle aree da esse classificate.

L'art. 57 (comma 88) individua gran parte della aree di tutela della pianura valliva come paesaggio storico, intendendosi per tale "gli ambiti rurali in cui sono evidenti i segni che mostrano l'evoluzione del territorio" (comma 79) con presenze storiche di differenti tipologie (edifici, manufatti, strade, ecc.) tanto da richiedere che "i progetti delle trasformazioni debbono essere guidati da una particolare attenzione verso tali segni e verso gli sfondi visivi sia a medio che a lungo raggio" (comma 80); lo stesso articolo contiene anche la direttiva di carattere generale secondo cui negli ambiti della pianura valliva vanno aumentate "le connessioni tra centri urbani e territorio e tra pianura e versanti collinari, valorizzando percorsi pedonali o ciclabili già presenti da riqualificare e ricostituendo altri eliminati da passati interventi" (comma 34).

L'art. 60 indica in 15 metri l'ampiezza dei corridoi ecologici (comma 7), indirizzando alla loro "riqualificazione a scopo fruitivo attraverso il miglioramento della qualità ambientale delle aree umide e fluviali, attraverso la creazione di aree di sosta, di piste pedonali, di aree attrezzate" (comma 15), nonché mediante "il mantenimento delle fasce di protezione delle rive" (comma 16a) e la realizzazione di percorsi pedonali e ciclo-pedonali (comma 16h), con divieto di "interruzione della continuità del corridoio per la realizzazione di recinzioni e manufatti e/o opere idrauliche.." (comma 21f).

Infine, l'art. 62 definisce le aree di connessione naturalistica e di ammortizzazione della frangia urbana come "zone di contatto tra il mondo rurale propriamente detto e il mondo urbano" (comma 3), imponendo al Comune di promuovere "la riduzione e/o la minimizzazione dei fattori di pressione..causati dal sistema insediativo" (comma 4a) e "la valorizzazione e la realizzazione di nuovi verdi pubblici" garantendo la loro accessibilità (comma 4c) nonché "l'accrescimento del grado attuale di naturalità" (comma 4f) e, soprattutto, "la qualità percettiva del contesto, evitando di peggiorare l'incidenza dei fattori di pressione" (comma 4g); la stessa norma prescrive che sia evitata "la saldatura dei tessuti urbani", favorendo l'incremento del "verde urbano di compensazione" (comma 5b) con l'intento di "migliorare la qualità percettiva del paesaggio, di mitigare gli impatti da inquinamento acustico e atmosferico, di ridurre gli effetti di decontestualizzazione del paesaggio agricolo storico".

Il confronto delle modalità dell'intervento urbanistico programmato dai soggetti proponenti la lottizzazione con le disposizioni delle norme sopra riprodotte rivela, pur nell'apparente rispetto formale del dimensionamento, la generale inadeguatezza del progetto proposto e, in parte, il suo contrasto con le prescrizioni e le direttive delle citate norme del P.I..

Anzitutto, appare non sufficiente la genericità e l'imprecisione del piano Planivolumetrico in presenza di un'area collinare di altissimo pregio paesaggistico e storico, che avrebbe richiesto indicazioni di maggiore dettaglio sulla esatta collocazione, sulla forma, sull'altezza e sulla distanza tra i corpi di fabbrica previsti: il progetto sottoposto all'approvazione del Comune evidenzia soltanto masse volumetriche di uguali dimensioni all'interno di linee di intervento che non consentono di verificarne la compatibilità con la vicinissima collina e con gli insediamenti che la caratterizzano.

Per analoghe ragioni vanno rifiutate le disposizioni delle norme di attuazione del PUA che prevedono:

a) la costruzione di un singolo manufatto per ogni area di pertinenza della superficie di mq. 6 dell'altezza media interna di m. 2 (art. 10, comma 1);

b) la possibilità della realizzazione di volumi tecnici oltre le coperture degli edifici (art. 11, comma 2);

c) la possibilità dell'unione di più lotti contigui (art. 14, comma 1);

d) la possibilità di accorpamento di due o più UMI (art. 14, comma 7);

e) la possibilità di modifica della disposizione planivolumetrica degli edifici (art. 14, comma 9).

Va, al contrario, imposta una rigida disposizione dei corpi di fabbrica che assicuri la tutela del paesaggio, del verde e dei coni visuali nei lati sud ed ovest dell'ambito d'intervento.

Né, in particolare, può essere condivisa la collocazione dell'area di massimo ingombro dei corpi di fabbrica, lungo il confine ovest, a cinque metri di distanza dal piede della collina che, per le sue caratteristiche di bellezza e di visibilità, avrebbe meritato e merita un approccio più attento e rispettoso delle sue caratteristiche storiche e di naturalità, identificative del paesaggio collinare della Frazione di Quinzano.

L'indispensabile tutela della collina suggerisce che sia arretrata verso l'interno dell'ambito del PUA la linea di massima ingombro degli edifici e che sia prevista in confine una striscia di verde di mitigazione accessibile al pubblico con recupero, in parte di quote di superficie dal verde di mitigazione previsto a ridosso del "Prognò di Quinzano" e, in parte, con recupero e nuova dislocazione del verde di mitigazione collocato nel progetto lungo il lato sud dell' UMI 5, lungo i lati sud e est dell'UMI 6 e lungo il lato ovest dell'UMI 7.

L'attuale previsione progettuale è in contrasto con la direttiva dell'art. 62 n. 4g delle NTO (Aree di connessione naturalistica e di ammortizzazione della frangia urbana) che suggerisce di promuovere la qualità percettiva del contesto, evitando di peggiorare l'incidenza di fattori di pressione.

A proposito del verde di mitigazione, va rilevato che nel testo della convenzione urbanistica non ne è prevista né la cessione gratuita al Comune né la costituzione di vincolo di uso pubblico con atto registrato e trascritto, come imposto dall'art. 156, comma 3, lett. e), delle NTO del P.I. e come prescritto, invece, dal parere tecnico istruttorio: pertanto, lo schema di convenzione urbanistica che, nell'art. 4, non riproduce la superficie del verde VM di mq. 2.131 e che, nel successivo art. 7, non ne prevede né il trasferimento gratuito al Comune, né la sottoposizione a vincolo d'uso pubblico, non risulta compatibile né con la scheda-norma n. 131, né con l'art. 156 delle NTO del P.I. ..

Non si può ritenere che rimedi a tale carenza la prescrizione imposta dal citato parere tecnico, poiché l'obbligo involge determinazioni di volontà che richiedono l'espresso assenso dei proprietari privati non riconducibili alle procure 27.4.2016 rep. n. 14.094 e 12.5.2016 rep. n. 14.134 del notaio E. Borio.

Sempre a proposito della ampie fasce di verde di mitigazione sembra ampiamente preferibile che le stesse siano rese transitabili al pubblico, soprattutto quella a ridosso del "Progno Quinzano", con accesso diretto pedonale dal centro abitato della Frazione allo spazio destinato a parco nella porzione sud dell'ambito del PUA con spostamento a fianco di essa della pista ciclabile ora prevista a ridosso del parcheggio e della strada pubblica, cioè a contatto con il traffico veicolare.

In tal modo sarebbe anche osservata la direttiva dell'art. 57, n. 34, delle NTO che suggeriscono ai "aumentare le connessioni tra centri urbani e territorio e tra pianura e versanti collinari, valorizzando percorsi pedonali o ciclabili già presenti da riqualificare e ricostruendo altri eliminati da passati interventi".

Sempre con riferimento alla fascia di verde di mitigazione a ridosso del predetto progno, va rilevato che il progetto di PUA prevede la conservazione, all'interno di essa, delle due costruzioni esistenti: di queste, quella più a nord, è collocata a distanza inferiore a m. 10 dal limite dell'alveo del corso d'acqua pubblica, mentre quello più a sud è costruita a ridosso dell'alveo.

Il progetto prevede, sostanzialmente, la formale legittimazione di tali costruzioni che, invece, violano insanabilmente l'art. 96, 1 comma, lett. f) del R.D. 25 luglio 1904, n. 523 e vanno rimosse, ove ne fosse accertata l'illegittimità, con arretramento tale da ripristinare la distanza di legge di m. 10.

L'area in questione è classificata dal P.I. come corridoio ecologico secondario e l'art. 60 delle NTO (comma 7) ne prevede un'ampiezza di m. 15 dal limite demaniale del corso d'acqua con previsione di mantenimento di tale fascia di protezione delle rive (comma 16 a) di indirizzi e direttive).

Il mantenimento della costruzione in aderenza al muro dell'alveo che ostruisce l'accessibilità pubblica al corso del progno e al parco pubblico di futuro allestimento contrasta anche con le direttive dell'art. 62 n. 4c e 4f delle NTO (Aree di connessione naturalistica e di ammortizzazione della frangia urbana) che suggeriscono, la prima, di promuovere la valorizzazione e la realizzazione di nuovi spazi verdi pubblici e di garantire la loro accessibilità, la seconda, di incentivare l'accrescimento del grado attuale di naturalità tramite interventi di forestazione e di aumento della superficie verde urbana e periurbana.

La realizzazione di tali interventi renderebbe più utile ed opportuna per il pubblico interesse la cessione in proprietà al Comune della lunga striscia di verde, a preferenza della sola costituzione del prospettato vincolo di uso pubblico.

Per quanto sopra motivato la Giunta Comunale ritenuto di non discostarsi dal consolidato principio giurisprudenziale secondo il quale l'approvazione del piano attuativo di iniziativa privata non è un atto dovuto, ancorché il medesimo risulti conforme al piano regolatore generale, perché, sussistendo un rapporto di necessaria compatibilità, ma non di formale coincidenza tra quest'ultimo e i suoi strumenti attuativi ed essendovi una pluralità di modi con i quali dare attuazione alle previsioni dello strumento urbanistico generale, è ineliminabile la sussistenza di un potere discrezionale nella valutazione delle soluzioni proposte, dato che il Comune non si limita a svolgere un semplice riscontro della conformità del piano allo strumento generale, ma esercita pur sempre poteri di pianificazione del territorio comunale.

Udito il relatore Assessore all'Urbanistica;

Visto il successivo parere espresso in data 06/10/2016 dai Dirigenti Responsabili della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa e dell'Unità Organizzativa Amministrativo Urbanistica ERS PEEP che di seguito integralmente si riporta "in data antecedente al 23.09.2016 gli uffici hanno espresso parere tecnico favorevole condizionato sull'istanza di

p.u.a. presentato in data 15.02.2016 dalla ditta avente titolo alla presentazione della stessa;

dall'istruttoria, il piano presentato con le condizioni indicate nella proposta di delibera predisposta dagli uffici, risulta conforme al piano regolatore generale.; Sussiste consolidato principio giurisprudenziale richiamato da ultimo in una recente statuizione del Tar Veneto (sent. N. 351/2016 del 16.03.2016) secondo il quale l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata non è un atto dovuto, ancorchè il medesimo risulti conforme al piano regolatore generale in quanto è ineliminabile la sussistenza di un potere discrezionale, con rispetto del principio di gerarchia tra piani urbanistici generali (PAT e PI) e attuativi, nella valutazione delle soluzioni proposte. "

**IL DIRIGENTE RESPONSABILE DELLA
DIREZIONE PROGETTAZIONE
URBANISTICA ATTUATIVA**

f.to arch. Paolo Boninsegna

**IL DIRIGENTE RESPONSABILE DELLA
UNITA' ORGANIZZATIVA AMMINISTRATIVO
URBANISTICA ERS PEEP**

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

Visto altresì il successivo parere espresso in data 06/10/2016 dal Responsabile del Servizio Finanziario che integralmente si riporta: "si dichiara la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione".

**IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO**

f.to dott. Marco Borghesi

A voti unanimi;

DELIBERA

- 1) di fare proprie le motivazioni contenute nel parere depositato in data 29.9.2016 P.G. 282159 redatto dall'avv.to Baciga Stefano, allegato;*
- 2) per quanto approvato al precedente punto 1) di discostarsi dagli altri pareri contenuti o richiamati nella proposta degli uffici;*
- 3) di non adottare il progetto di PUA, redatto dalla ditta PIEVE s.r.l., Immobiliare Eureka s.r.l., Legnaghese Cantieri s.r.l., signori Silvestri Ottino, Residori Mario e Bertoldi Maria per le ragioni tutte riportate in premessa, in quanto si ritiene opportuna una elaborazione adeguata alle ragioni sopra riportate;*
- 4) di predisporre la restituzione del PUA così come previsto all'art. 20 comma 1 della L.R.V. n. 11/2004 della proposta di PUA presentata in data 15/02/2016 P.G. 49.359 e sue integrazioni successive,*
- 5) di notificare all'interessato il presente provvedimento;*
- 6) di dichiarare, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. n. 134, comma 4, del decreto legislativo n. 267/2000.*

Il Dirigente Responsabile della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa proponente provvederà all'esecuzione.

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

IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune
per 15 gg. da oggi 06/10/2016 al n. 8740

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta