

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 333

Seduta del giorno 28 ottobre 2019

SBOARINA FEDERICO	Presente
ZANOTTO LUCA	Presente
BERTACCO STEFANO	Presente
BRIANI FRANCESCA	Presente
NERI EDI MARIA	Assente
PADOVANI MARCO	Presente
POLATO DANIELE	Presente
RANDO FILIPPO	Assente
SEGALA ILARIA	Presente
TOFFALI FRANCESCA	Presente
ZAVARISE NICOLO'	Presente

PRESIEDE
FEDERICO SBOARINA

RELATORE
SEGALA ILARIA

ASSISTE
CRISTINA PRATIZZOLI

Oggetto: URBANISTICA – ADOZIONE PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 7190175 DENOMINATO “VILLE DEL CASTELLO” - SITO A BORGO VENEZIA IN VIA DA LEGNAGO/VIA BELVEDERE, ATO 6, CIRCOSCRIZIONE 8^ - SCHEDA NORMA N. 175. RICHIEDENTE: SOCIETA' FERRARI SACCOMANI S.R.L. (AMMINISTRATORE UNICO SIGNOR FERRARI IGINO). 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 16 febbraio 2017 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 è stata approvata la Variante n. 22 al PI emendata ed immediatamente eseguibile, pubblicata in data 2 marzo 2017 ed efficace dal 17/03/2017. La Variante n. 22 ha confermato anche le previsioni operative della Scheda Norma n.175;
- con sentenza TAR Veneto n. 684 in data 09.05.2013 veniva accolto ricorso che impugnava le deliberazioni di adozione ed approvazione del PI nelle parti relative alla previsione operativa della scheda norma n. 175, annullandole. Detta sentenza veniva tuttavia impugnata dalla ditta lottizzante e riformata dal Consiglio di Stato - Sezione IV - con sentenza n. 1963 del 16.04.2015, che rendeva nuovamente efficaci le previsioni precedentemente annullate;
- in data 26.07.2016 è stato stipulato l'accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. n. 11/04 con atto notaio Giampaolo Morandini del 26.07.2016 - Rep. n. 2006, Raccolta n. 1440 - registrato a Verona 1 il 05.08.2016 al n. 17362 IT e trascritto in data 05.08.2016 R.G. 32065/R.P. 21048. L'art.10 *Recesso e Decadenza* – dell'atto recita *"tenuto conto che per effetto dell'impugnazione giurisdizionale, non è stato possibile sottoscrivere il presente accordo di pianificazione nel periodo compreso tra la sentenza del TAR Veneto n. 684/2013 ed il deposito della sentenza d'appello al Consiglio di Stato del 16 aprile 2015, le previsioni operative ed il presente accordo decadono automaticamente se il PUA non è approvato nel termine di 5 anni utili dall'entrata in vigore del PI, computato il predetto periodo di sospensione e cioè il 22 febbraio 2019"*. Di tale scadenza è stato preso atto anche dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 174 dell'11.05.2017, dove è stabilita la necessità per le schede norma confermate con la Variante n. 22 al P.I., di sottoscrivere un accordo confermativo/integrativo;
- in data 24.06.2017 è entrata in vigore la Legge Regionale n. 14/2017 *"Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2001 n.11 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"*;
- in data 29.12.2017 con P.G. n. 396807-396808-396809 è stata depositata istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Ville del Castello", sottoscritta dalla ditta proprietaria Soc. Ferrari Saccomani srl, corredata del progetto di fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 171 del 13.06.2018, ai sensi dell'art. 13, comma 10 della L.R. n. 14/2017, è stato dato avvio al procedimento di adeguamento del PAT ed alla ricognizione delle entità comportanti consumo di suolo compatibili, nel periodo transitorio stabilito dalla legge stessa. Per tale motivo in data 19.07.2018 con nota PG. n. 231999 il Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa, ricorrendo le straordinarie e motivate esigenze imposte dall'entrata in vigore della L.R. n. 14/2017, ha comunicato alla ditta la sospensione del procedimento urbanistico attuativo in corso,

poiché comportante consumo di suolo, sino all'approvazione del provvedimento ricognitivo;

- con deliberazione della Giunta Comunale n. 281 del 01.10.2018 è stata accertata l'ammissibilità, ai sensi dell'art. 13, comma 12, della Legge Regionale n. 14/2017, con altri, del PUA 175; conseguentemente in data 15.10.2018 con nota PG. n. 326315 il Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa ha comunicato alla ditta il riavvio dei termini del procedimento di PUA;
- successivamente, in data 22.01.2019 PG. n. 27938 il Dirigente della Direzione Pianificazione Territorio - Autorizzazioni Paesaggistiche, vista la prossimità della decadenza delle previsioni operative della scheda norma n. 175, ha invitato la ditta alla sottoscrizione dell'accordo confermativo/integrativo, così come previsto dalla deliberazione n. 174 del 11 maggio 2017. Detto accordo è stato stipulato in data 21.03.2019 con atto notaio Giampaolo Morandini - Rep. n. 3.850, Raccolta n. 2.713 - registrato a Verona 1 il 29.03.2019 al n. 6637 Serie 1T e trascritto in data 01.04.2019 R.G. 12492/R.P. 8374;
- l'ambito di PUA, ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs n. 42/2004, ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ambientale - *Inclusione delle zone a nord-est e sud-est del centro storico e il Lungadige in comune di Verona - P.C.R.V. N. 578 16/10/1987 - B.U.R. 18/12/1987 n.73* - pertanto, prima dell'adozione, si è reso necessario acquisire dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di VR RO VI la valutazione ministeriale preventiva, ai sensi degli artt. 16 e 28 della L. n. 1150/1942;
- il parere favorevole della Soprintendenza è pervenuto agli uffici in data 10.09.2019 con nota PG. n. 299761. Da tale data sono ripresi ex novo i termini di cui all'art. 20, comma 1, L.R. n. 11/2004 per cui il PUA 7190175 denominato "VILLE DEL CASTELLO" deve essere adottato dalla Giunta Comunale entro il **24.11.2019**, ovvero entro il termine di settantacinque giorni dall'acquisizione del parere suddetto;

Rilevato quanto contenuto nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla presente delibera, a farne parte integrante e sostanziale per quanto attiene la puntuale descrizione dell'iter istruttorio, si segnalano di seguito alcuni aspetti significativi del PUA:

- l'ambito del Piano Urbanistico Attuativo è localizzato in Borgo Venezia - Via Da Legnago/Via Belvedere. Il progetto di PUA prevede l'accesso ai 14 lotti direttamente da via A. Da Legnago, di fronte a Corte Valverde, attraverso una strada interna con orientamento nord-sud. E' stato escluso in sede di PUA di prevedere una rotatoria all'intersezione delle strade, come proposto dalla Circoscrizione, mantenendo invariato l'impianto semaforico esistente tra via A. Da Legnago, via Montorio, via Montelungo e via Belvedere (vedi Parere Tecnico Istruttorio). Sono previsti tre isolati residenziali intersecati da percorsi pedonali e da episodi di verde. Le tipologie edilizie proposte sono case singole, bifamiliari e a schiera di massimo due piani di altezza. Il disegno proposto è caratterizzato dalla realizzazione di un parco urbano di circa 10.000 mq. che interessa anche l'ampia area comunale sita a confine con la lottizzazione limitrofa. Lungo l'asse longitudinale del parco si snoda una pista pedonale che si raccorda al marciapiede interno di lottizzazione e al belvedere orientato ad est verso il castello di Montorio;

- il progetto urbanistico prevede una modifica della servitù di passo carraio e pedonale presente in ambito a favore di terzi, identificando la nuova servitù in una specifica UMI, scarica di SUL, destinata nel PUA a *Verde di Mitigazione*;
- la Superficie Territoriale Reale complessiva rilevata in sede di PUA è pari a 30.120 mq., di cui 22.610 mq. di proprietà privata e 7.510 mq. di proprietà comunale. La SUL residenziale è di 3.570 mq. per 54 abitanti teorici;
- con il PUA viene garantito il pieno soddisfacimento dello standard dovuto (mq. 6.419,17 a fronte di mq. 1.620 di norma), viene garantita la quota di VS pari a mq. 11.878 di cui mq. 10.819,80 in cessione (parco e viabilità) e mq. 1.073,33 a verde di mitigazione. Vengono altresì urbanizzate aree comunali per mq. 4.635,94;
- nell'ambito viene prevista la piantumazione di 193 alberi e 284 arbusti a fronte dei 695 elementi previsti da norma (art. 8 delle NTO del PI).

In sede di convenzione verrà corrisposta la monetizzazione di n. 502 alberi e n. 411 arbusti, per un importo complessivo di Euro 60.152;

- il preventivo sommario di spesa per le opere di urbanizzazione (Fascicolo 8 tavola 5), comprensivo di lavori e forniture, oneri per la sicurezza e per il collaudo tecnico amministrativo ed IVA, ammonta ad un importo di Euro 678.840,40 di cui Euro 611.567,93 saranno a scomputo degli oneri di urbanizzazione;

Rilevato altresì che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dalla competente Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa, il PUA n. 7190175, denominato “VILLE DEL CASTELLO”, risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- del PUA in esame va redatto il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, come definito dalla Direttiva 2001/42/CE e dal D.Lgs. 152/2006. Detta 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;
- per quanto attiene il contributo di sostenibilità previsto nell'accordo di pianificazione per l'attuazione del PUA in oggetto, pari ad Euro 285.000, ad oggi la ditta proponente risulta in regola con il pagamento delle rate del contributo stesso, avendo versato l'acconto e tre rate, per complessivi Euro 182.724,00;

Visto il Parere Tecnico Istruttorio redatto dalla Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa e allegato, in copia, al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale;

Visti:

- il D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.;
- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;
- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla Legge n. 765 del 6 agosto 1967;
- la L.R.V. n. 11 del 23 aprile 2004 e s.m.i.;
- il D.Lgs n. 33/2013;
- la L.R.V. n. 14 del 06.06.2017;
- la D.G.R.V. n. 1717 del 03 ottobre 2013 *"Presa d'atto del parere n. 73 del 2 luglio 2013 della Commissione regionale VAS "Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 40, comma 1, della Legge della Regione Veneto 6 aprile 2012, n. 13, nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della Legge della Regione Veneto 26 giugno 2008, n. 4.";*
- il D.Lgs n. 33/2013;
- il Piano di Assetto del Territorio approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007;
- il Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 ed efficace dal 13 marzo 2012;
- la Variante n. 22 al Piano degli Interventi, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 del 16.02.2017;
- la Variante n. 23 al Piano degli Interventi, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 20.01.2017 e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 21.06.2018, attualmente in salvaguardia;
- il Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 16 marzo 2012;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/1978 e s.m.i.;

- i pareri contrari del Consiglio della 5^ Circoscrizione PG. n. 73827 del 07.03.2018 e PG. n. 208273 del 02.07.2018;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato sub. A;
- il vigente Statuto Comunale;

Considerato che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 28 febbraio 2019 è stato approvato il bilancio di previsione 2019-2021;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 90 del 20 marzo 2019 è stato approvato il PEG per l'esercizio finanziario 2019;
- con la medesima deliberazione n. 12 del 28 febbraio 2019, il Consiglio Comunale ha approvato la nota di aggiornamento al DUP (2019-2021), dove è inserita la previsione delle opere di urbanizzazione derivanti dal PUA in oggetto;

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 15/10/2019 i Dirigenti Responsabili della 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
DELL'UNITÀ ORGANIZZATIVA
AMMINISTRATIVO URBANISTICA ERS – PEEP f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 18/10/2019 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, udito il relatore Assessore all'Urbanistica e ritenuta la proposta meritevole di approvazione;

A voti unanimi;

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 - allegato sub A, quale parte integrante del presente provvedimento, il Piano Urbanistico Attuativo n. 7190175 denominato "VILLE DEL CASTELLO", costituito dai seguenti elaborati:

PUA		PROT. DATA	ID. FILE
1	FASCICOLO 1	INQUADRAMENTO	
	1.1 planimetria catastale (<i>estratto di mappa</i>) 1.2.1 estratto previsioni del PI (<i>scheda norma</i>) 1.2.2 estratto previsioni del PI (<i>PI</i>) 1.2.3 estratto previsioni del PI (<i>PI</i>) 1.3 elenco vincoli 1.4 rappresentazione vincoli (<i>PI</i>)	PG.n.231677 del 07.07.19	06.02.07875.199776.3.pdf.p7m
2	FASCICOLO 2	ANALISI URBANISTICA	
	2.1 mobilità e servizi 2.2.1 reti esistenti (<i>fognatura-acquedotto</i>) 2.2.2 reti esistenti (<i>telecom-illuminazione</i>) 2.2.3 reti esistenti (<i>gas-enel</i>)	PG.n.231677 del 07.07.19	06.02.07875.199776.4.pdf.p7m
3	FASCICOLO 3	STATO DEI LUOGHI	
	3.1.1 cartografia (<i>rilievo topografico</i>) 3.1.2 cartografia (<i>rilievo topografico</i>) 3.2.1 sezioni (<i>P1-P2-P3</i>) 3.2.2 sezioni (<i>P4-P5</i>) 3.2.3 sezioni (<i>P6-P7-P8</i>) 3.2.4 sezioni (<i>P9-P10</i>)	PG.n.231677 del 07.07.19	06.02.07875.199776.5.pdf.p7m
4	FASCICOLO 4	ANALISI GEO - IDROGEOLOGICA	
	4.1 compatibilità idraulica 4.2 analisi geologica e geotecnica 4.3 dichiarazione del geologo	PG.n.173986 del 21.05.19	06.02.07875.194359.14.pdf.p7m 06.02.07875.194359.6.pdf.p7m 06.02.07875.194359.16.pdf.p7m
5	FASCICOLO 5	RELAZIONI	
	5.1 relazione illustrativa 5.2 screening viabilistico 5.3 relazione sugli effetti del nuovo insediamento sulla mobilità	PG.n.231677 del 07.07.19	06.02.07875.199776.7.pdf.p7m
6	FASCICOLO 6	SCREENING VINCA	
	6.1 dichiarazione di non necessità Vinca	PG.n.231677 del 07.07.19	06.02.07875.199776.8.pdf.p7m
7	FASCICOLO 7	PLANIVOLUMETRICO	
	7.1 dati 7.2.1 progetto planivolumetrico (<i>progetto</i>) 7.2.2 progetto planivolumetrico (<i>individuazione aree</i>) 7.2.3 progetto planivolumetrico (<i>fotoinserimento</i>) 7.2.4 progetto planivolumetrico (<i>skiline profilo est</i>) 7.3.1 sezioni (<i>P1-P2-P3</i>) 7.3.2 sezioni (<i>P4-P5</i>) 7.3.3 sezioni (<i>P6-P7-P8</i>) 7.3.4 sezioni (<i>P9-P10</i>) 7.4 cessioni e vincoli 7.5 permeabilità'	PG n.231677 del 07.07.19	06.02.07875.199776.9.pdf.p7m 06.02.07875.199776.14.pdf.p7m 06.02.07875.199776.15.pdf.p7m
8	FASCICOLO 8	OPERE DI URBANIZZAZIONE	
	8.1.1 progetto di fattibilità (<i>strade e parcheggi</i>) 8.1.2 progetto di fattibilità (<i>marciapiedi</i>) 8.1.3 progetto di fattibilità (<i>percorsi</i>)		

	8.1.4 progetto di fattibilità (<i>pista ciclabile esistente</i>) 8.2.1 progetto del verde (<i>essenze</i>) 8.2.2 progetto del verde (<i>legendaessenze</i>) 8.2.3 progetto del verde (<i>arredo urbano</i>) 8.2.4 progetto del verde (<i>irrigazione</i>) 8.3 viabilità e segnaletica stradale 8.4.1 reti di progetto (<i>fognatura-acquedotto</i>) 8.4.2 reti di progetto (<i>energia elettrica</i>) 8.4.3 reti di progetto (<i>particolari cabina</i>) 8.4.4 reti di progetto (<i>particolari impianto terra</i>) 8.4.5 reti di progetto (<i>gas</i>) 8.4.6 reti di progetto (<i>particolari gas</i>) 8.4.6a reti di progetto (<i>relazione tecnica</i>) 8.4.7 reti di progetto (<i>rete telefonica/telecomunicazioni</i>) 8.4.8 reti di progetto (<i>acque bianche</i>) 8.5 capitolato e preventivo sommario di spesa tavola Rete illuminazione Pubblica Relazione Illuminotecnica	 PG n.231677 del 07.07.19 PG.n.173985 del 21.05.19	06.02.07875.199776.10.pdf.p7m 06.02.07875.199776.16.pdf.p7m 06.02.07875.199776.17.pdf.p7m 06.02.07875.194358.16.pdf.p7m 06.02.07875.194358.15.pdf.p7m
9	FASCICOLO 9	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	
	9.1 norme tecniche di attuazione	PG.n.307576 del 16.09.19	06.02.07875.206121.11.pdf.p7m
10	FASCICOLO 10	PRONTUARIO DI MITIGAZIONE AMBIENTALE	
	10.1 prontuario di mitigazione ambientale	PG.n.231677 del 07.07.19	06.02.07875.199776.12.pdf.p7m
11	FASCICOLO 11	SCHEMA DI CONVENZIONE	
	11.1 schema di convenzione	PG.n.242786 del 15.07.19	06.02.07875.200599.13.pdf.p7m

- 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 comunicare il presente provvedimento alla ditta richiedente la quale dovrà provvedere direttamente alla verifica di assoggettabilità a VAS, 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;
- 5) di dare atto che la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA;
- 6) che, ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R.V. 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;

7) di dare atto che le opere di urbanizzazione funzionali del PUA in oggetto, che ammontano ad Euro 678.840,40 (di cui Euro 62.502,24 di IVA), verranno presumibilmente collaudate nell'anno 2022;

8) che con la successiva delibera di approvazione, che approverà il progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione, si provvederà ad accertare ed impegnare l'importo relativo alle stesse, in apposito capitolo del bilancio di previsione 2019-2021.

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.

IL SINDACO
Firmato digitalmente da:
FEDERICO SBOARINA

IL SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente da:
CRISTINA PRATIZZOLI