

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 114

Seduta del giorno 08 aprile 2019

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

PRESIEDE
MARCO PADOVANI

RELATORE
SEGALA ILARIA

ASSISTE
CRISTINA PRATIZZOLI

Oggetto: URBANISTICA – APPROVAZIONE PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE N.719_363 DENOMINATO “VIA BIONDE 363” - SITO IN VIA BIONDE LOCALITA’ CROCE BIANCA, ATO 3, CIRCOSCRIZIONE 3^ - SCHEDA NORMA N. 363. FASCICOLO 2016/06.02/000493. RICHIEDENTE: MION IMMOBILIARE SPA. APPROVAZIONE AI SENSI DELL’ART. 20 L.R. N. 11/2004

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data 20.01.2017 il Consiglio Comunale con delibera n. 1 e successiva delibera n. 31 del 21.06.2018, ha adottato la Variante n. 23 al P.I., attualmente in salvaguardia;
- il Comune di Verona è dotato di PAT, approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18.12.2007 e di Piano degli Interventi (P.I.), approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23.12.2011. In data 16.02.2017 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 è stata approvata la Variante n. 22 al PI, pubblicata in data 02.03.2017 ed efficace dal 17.03.2017;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 80 del 24.02.2017 è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo denominato *"VIA BIONDE 363"* sito in località Croce Bianca, Circoscrizione 3^A con le seguenti prescrizioni:

"- nel lotto 1 residenziale:

- *l'edificazione dovrà rispettare la distanza minima dai confini di 5 metri sia verso il lotto 2 commerciale (lato nord) sia verso Via Bionde (lato est);*
- *dovrà essere previsto un unico edificio che preveda l'accorpamento dei due corpi attualmente identificati come separati;*
- *in considerazione della dichiarazione resa dalla Ditta che attesta di essere proprietaria dell'area extra ambito posta a sud, dovrà essere prevista una fascia di rispetto a favore del lotto residenziale, pari a 10 m.*

- nella TAV. 11.02 "Norme tecniche di attuazione":

- *inserire al punto 4 delle Premesse, tra parentesi, prima di "tavola denominata DOC 18.00..." la seguente dicitura "tavola denominata DOC. 16.01 Certificazione di stipula app atto edificazione a confine e"*
- *al punto 10 dell'art. 5 dopo la dicitura "di cui all'art. 9 e" inserire ", nel rispetto delle distanze di cui all'art. 9 delle presenti Norme tecniche di attuazione";*
- *al punto 3 dell'art. 8 sostituire "espresso ... risolte," con "riportato all'art.17 delle presenti Norme tecniche di attuazione";*
- *inserire all'art. 17 quanto segue:*

"In sede di permesso di costruire dei fabbricati verrà effettuata la verifica relativa: all'applicazione delle disposizioni incentivanti in materia di energie sostenibili e di sostenibilità degli edifici; all'effettiva superficie di vendita della destinazione commerciale e del relativo standard richiesto.

In sede di permesso di costruire delle OU dovrà essere verificata a pag. 13 del preventivo di spesa (tav. 14.02) la voce "allacci alla rete principale a carico dei lottizzanti e realizzati dall'ente gestore idranti contatore acqua per irrigazione verde" ed il relativo importo pari ad euro 3.000";

- allegare, come riportato al punto 3 dell'art.17, i pareri della Direzione Strade della Direzione Ambiente, di AGSM espressi nella conferenza dei servizi del 23.12.2016 ed il parere della Direzione Ambiente allegato la verbale della prima conferenza dei servizi.

- nella TAV 13.03 "Schema di convenzione":

- all'art.3: al comma 1 sostituire "prescrive" con "riporta la seguente direttiva", sostituire a) con "1.", dopo la dicitura "alla determinazione della VS" inserire "prescrive", sostituire b) con "2." e dopo "pista ciclabile." inserire "In sede di accordo di pianificazione è stato allegato uno schema planimetrico di approfondimento che definisce il limite massimo delle cessioni per gli allargamenti stradali. A fronte della condivisione con la competente Direzione Strade (parere del 15.09.2016 PG 264774) è stata definita l'effettiva porzione di terreno da cedere al Comune, riducendo in parte la fascia prevista in sede di accordo (rif. mappale 140 Fg.199) in quanto non significativa";
 - all'art.4 comma 3 dopo la dicitura "almeno dieci metri" inserire ", e comunque in conformità alla normativa vigente in tema di distanza da confini e tra fabbricati,";
 - all'art.5 in merito alla ST sostituire "6272,07 mq" con "6132,16 mq (ST da rilievo) e 6272,07 mq (ST catastale)" ed in merito alle Strade sostituire "607,02 mq" con "727,44 mq di cui mq. 120,42 ceduti in sede di stipula dell'accordo di pianificazione";
 - all'art.7 in merito alla DA dopo la dicitura "in area privata" inserire "monetizzata" e dopo "n.0" inserire "n.177"; in merito alla Dar dopo la dicitura "in area privata" inserire "monetizzata" e dopo "n.0" inserire "n.102"
 - all'art.11 sostituire "Euro 330.227,49 (Euro trecentotrentamila duecentoventisette/49)" con "Euro 340.227,49 (Euro trecentoquarantamila duecentoventisette/49)";
 - all'art.13 comma 2 dopo la dicitura "mp.139 (parte)" inserire "mp. 140 (parte) mp. 142 (parte) mp 143 (parte)";
 - all'art. 20 inserire come comma 7.: "Si richiama l'art. 7 comma 6 dell'Accordo di Pianificazione stipulato il 7.07.2016."
 - nella Tav. 18.00 denominata "Dichiarazione di assenso in merito all'edificazione" inserire "e comunque in conformità alla normativa vigente in tema di distanza da confini e tra fabbricati" dopo la dicitura "almeno dieci metri".;
- per una più completa descrizione dei contenuti del PUA si rimanda a quanto riportato nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla citata deliberazione di adozione n. 80 del 24.02.2017 di cui si riportano i seguenti contenuti. Il PUA prevede interventi di interesse pubblico relativi a: il miglioramento della viabilità lungo via Bionde con realizzazione di un tratto di pista ciclopedonale e lo standard a parcheggio vincolato ad uso pubblico; la realizzazione della potenzialità edificatoria per complessivi mq. 2.150,00 mediante immobili a destinazione commerciale e residenziale suddivisi in due distinte UMI;
- in data 13.03.2017 per effetto dell'art. 18 comma 7 della L.R. 11/2004 e dell'art. 2 comma 5 delle NTO del PI, sono decadute le previsioni operative relative alle schede norma, in quanto decorsi 5 anni dall'entrata in vigore del PI a cui avevano accesso; pertanto, in tale data, è decaduta la previsione operativa della scheda norma n.363, rendendo il PUA in oggetto non più conforme alla strumentazione urbanistica;
- in data 17.03.2017 è divenuta efficace la Variante n. 22 al PI, approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n.8 il 16.02.2017. All'art. 2, comma 6 bis della Variante n. 22 è stabilito che "Per gli effetti di cui al precedente comma 5, le schede norma già approvate in Giunta, stipulate con atto pubblico e che hanno versato tutto o in parte il contributo di sostenibilità finalizzato alla realizzazione della città pubblica, sono confermate con la Variante 22, ugualmente le aree residue AR16 e AR19 sono confermate con le destinazioni d'uso UT3 dei tessuti per attività produttive, previa verifica della loro sostenibilità e compatibilità agli indirizzi ed alle norme del PTRC PAQE e PTCP.";

- vista la conferma delle schede norma con la Variante n. 22 ed in attesa di puntuali disposizioni procedurali, si è ritenuto di provvedere con le consuete forme istruttorie. Pertanto a seguito della pubblicazione del 15.03.2017 della delibera di adozione n. 80/2017, con nota del 20.03.2017 PG 87702 l'ufficio ha comunicato alla Ditta l'adozione del PUA con prescrizioni;
- ai sensi del 3° comma dell'art. 20 della L.R. n. 11/04, il PUA è stato depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni dal 03.04.2017 al 13.04.2017 e del deposito è stata data notizia mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune di Verona, sul sito istituzionale ed in altri luoghi pubblici. Nei successivi venti giorni è stato possibile presentare eventuali opposizioni ed osservazioni;
- in data 11.05.2017 con deliberazione della Giunta Comunale n. 174 la Giunta ha dato atto della verifica della sostenibilità e della compatibilità agli indirizzi ed alle norme del PTRC, PAQE e PTCP delle schede norma elencate nella delibera stessa, stabilendo che gli accordi relativi alle schede norma confermate non necessitano di ulteriore approvazione da parte della Giunta poiché i termini contrattuali sono già stati approvati prima delle stipule degli stessi; con deliberazione della Giunta Comunale n.174/2017 si è definita altresì la necessità di stipulare gli accordi confermativi integrativi relativi alle schede confermate, limitati alla ridefinizione dei termini di scadenza, prescrivendo al punto d. del comma 4) che per i PUA già adottati e non approvati, l'accordo confermativo/integrativo si sarebbe dovuto sottoscrivere prima della approvazione del PUA stesso;
- a seguito della deliberazione della Giunta Comunale n.174/2017 in data 24.05.2017 con PG n.163219 il Dirigente della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa ha comunicato l'improcedibilità dell'istanza di approvazione del PUA per effetto della decadenza sopracitata e richiesto di ottemperare a quanto disposto al punto 4, lett. d. della deliberazione della Giunta Comunale n.174/2017, ovvero di sottoscrivere l'atto integrativo/confermativo del precedente accordo, depositando, successivamente a detta stipula, l'istanza per la definizione del procedimento con contestuale verifica della conformità degli elaborati di PUA in atti alla disciplina urbanistica di cui alla variante n. 22 al PI;
- in data 14.06.2017 la Commissione Regionale VAS, con Parere Motivato n. 85 dell'Unità Organizzativa Commissioni VAS VINCA NUVV, acquisito il 03.07.2017 PG 205475, ha espresso parere di non assoggettare alla procedura V.A.S. il PUA in esame *“in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente con le prescrizioni da ottemperarsi in sede di attuazione...”*;
- conseguentemente l'ufficio Progettazione Urbanistica Attuativa, con nota dell'11.07.2017 PG 215066, ha altresì comunicato la necessità di adeguare il PUA alle prescrizioni VAS;

- in data 05.07.2018 la Ditta ha stipulato l'accordo confermativo/integrativo con atto notaio Luca Paolucci Rep.40903 Racc. 32011 registrato a Verona1 il 09.07.2018 n.14531 serie 1T e trascritto in data il 09.07.2018 n. 28066 R.G. n. 19234 R.P. Con tale atto, in conformità ai disposti della deliberazione della Giunta Comunale n. 174/2017, si aggiornano i termini contrattuali alla scadenza del vigente PI - variante n. 22 al 16.03.2022, e si riconfermano i contenuti dell'accordo originario fatto salvo quanto precisato al comma 2 dell'art. 1 (Conferma degli impegni assunti): *“si precisa che la flessibilità di cui all'articolo 4 delle Norme Tecniche Operative del P.I. richiamata all'articolo 3.2 del predetto accordo sarà rideterminata al 10% in base al testo vigente a seguito dell'entrata in vigore della Variante n. 22 al P.I.”*;
- in data 22.10.2018 con PG n.335902 è stata presentata l'istanza di definizione del procedimento per il PUA corredata di documentazione a seguito della richiesta inoltrata alla Ditta con nota del 24.05.2017 PG n.163219 e precedenti. Dal 22.10.2018 decorrono conseguentemente i termini per l'approvazione;
- in data 30.10.2018 PG n. 345173 il signor Luigi Mion - legale rappresentante della Ditta MION IMMOBILIARE Spa ha presentato osservazione fuori termine alla deliberazione della Giunta Comunale di adozione n. 80/2017, agli atti dell'ufficio, relativamente alla regolamentazione del parcheggio privato asservito all'uso pubblico da inserire nello schema di convenzione adottato.
- Il contenuto dell'osservazione è relativo alla richiesta di inserimento del seguente art. 15 nello schema di convenzione adottato:

Art.15 – GESTIONE DEL PARCHEGGIO DA ASSERVIRSI AD USO PUBBLICO

- “1. I Comune concede alla Ditta Attuatrice la regolamentazione del parcheggio ad uso pubblico, secondo quanto sotto definito:*
- 2. Le aree a parcheggio di uso pubblico saranno regolamentate nell'apertura giornaliera ad un orario stabilito in sede di regolamentazione.*
- 3. Durante l'orario ed i giorni di apertura dell'edificio commerciale è consentito l'accesso alle aree a parcheggio di proprietà privata ad uso pubblico.*
- 4. Per motivi di sicurezza pubblica ai beni di proprietà, tenuto conto dell'unitarietà degli spazi a parcheggio di uso pubblico con quelli privati, la ditta ha facoltà, durante l'orario di chiusura dell'insediamento commerciale, di interdire l'accesso ai parcheggi di uso pubblico con sbarre e cancelli.*
- 5. Ogni cancello di accesso all'area dovrà essere dotato di apposita segnaletica indicante l'orario di apertura e chiusura al pubblico.*
- 6. La manutenzione ordinaria e straordinaria ed ogni responsabilità in merito alla gestione dei sistemi di chiusura e regolamentazione degli accessi dell'area interessata saranno a carico in perpetuo della Ditta Attuatrice e futuri aventi causa.*

7. Tale regolamentazione dovrà essere formalizzata con atto pubblico prima del rilascio o segnalazione dell'agibilità dell'edificio commerciale stesso."

- Con nota del 31.10.2018 PG 347452 è stata inviata la richiesta di parere agli Uffici/Enti coinvolti in merito alle integrazioni documentali del 22.10.18 e richiesta di parere alla competente Direzione Mobilità e Traffico in merito all'osservazione. Il Parere Tecnico denominato *"Parere Tecnico –osservazione – proposta di controdeduzione"*, allegato alla presente, fornisce un resoconto sintetico dei contenuti della stessa ed una proposta di controdeduzione, che conclude con una valutazione di accoglibilità dell'osservazione presentata, il tutto alla valutazione della Giunta;
- in data 31.10.2018 PG 347625 l'ufficio ha comunicato la sospensione dei termini del procedimento del PUA finalizzata all'esame da parte dei settori competenti;
- in data 13.12.2018 PG 401411, a seguito dei pareri pervenuti (tra cui il parere favorevole da parte della Direzione Mobilità e Traffico del 21.11.2018 PG 372417 in merito all'osservazione) è stata comunicata alla Ditta la continuazione della sospensione date le carenze riscontrate in merito al mancato adeguamento alle prescrizioni riportate in deliberazione della Giunta Comunale n. 80/2017 di adozione e rispetto all'assolvimento e all'adeguamento alla variante n. 22 al PI approvata. Con la stessa nota sono stati trasmessi i pareri pervenuti;
- in data 11.01.2019 PG 14073 ed in data 02.02.2019 PG 42818 la Ditta ha protocollato la documentazione a seguito della comunicazione sopra riportata, con riscontro da parte dell'ufficio, rispettivamente in data 16.01.2019 PG 19093 e del 05.02.2019 PG 46374, di continuazione della sospensione per mancata ottemperanza a quanto richiesto;
- in data 13.02.2019 PG 55564 il progettista ha depositato gli elaborati adeguati;
- in data 19.02.2019 PG 62614 è stato trasmesso al tecnico referente della Ditta il riscontro favorevole comunicando contestualmente la ripresa dei termini per l'approvazione.

Preso atto che dal 31.10.2018 al 19.02.2019 i termini sono stati sospesi, il termine di scadenza dei settantacinque giorni per l'approvazione da parte della Giunta Comunale è previsto per il giorno **25.04.2019**.

Considerato che:

- come riportato nel *"Parere Tecnico –osservazione – proposta di controdeduzione"* allegato alla presente delibera, ai cui contenuti si rimanda integralmente, gli elaborati

depositati risultano adeguati: alle prescrizioni contenute nella Delibera di adozione n.80/2017; al parere motivato VAS n.85 del 14.06.2017; alla Variante 22 approvata;

- i pareri relativi agli elaborati depositati con l'istanza di definizione del PUA ed a seguito della stipula dell'accordo confermativo/integrativo sono favorevoli e favorevoli con prescrizioni da recepire nelle successive fasi di progettazione (PdC opere di urbanizzazione e PdC edilizio);
- il Doc. 16.01 denominato *“Certificazione di stipula app atto edificazione a confine”*, in atti dell'ufficio, riporta l'atto di compravendita e costituzione di reciproca servitù tra confinanti per la costruzione a distanza inferiore a quella legale ed anche in confine, sottoscritto in data 18.01.2016 notaio Michela Merighi in Verona Rep. 4090 Racc. 2694 registrato a Verona 1 il 04.02.2016 al n. 1980 serie 1T e trascritto con R.G. 3572-3571-3570 R.P. 2224-2223-2222 il 05.02.2016;
- come evidenziato dal *“Parere Tecnico –osservazione – proposta di controdeduzione”*, il PUA denominato *“VIA BIONDE 363”*, risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- l'osservazione fuori termine depositata il 30.10.2018 PG n. 345173 dal sig. Luigi Mion - legale rappresentante della Ditta MION IMMOBILIARE Spa ha avuto il riscontro favorevole da parte della Direzione Mobilità e Traffico in data 21.11.2018 PG 372417;
- le opere di urbanizzazione del PUA sono inserite nel DUP 2019-2021 approvato dal Consiglio Comunale con delibera n. 12 del 28.02.2019 (approvazione del Bilancio di previsione 2019 - 2021) immediatamente eseguibile. Per le opere di urbanizzazione in esame si prevede che il collaudo verrà effettuato nell'anno 2020. La contabilizzazione tramite accertamento e impegno è oggetto del presente provvedimento;
- in data 24.06.2017 è entrata in vigore la L.R. 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”*. Il PUA in esame, che ha preso avvio in data 18/08/2016, è riconosciuto all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla deliberazione della Giunta Comunale n. 289 del 22.09.2017 e successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 281 del 01.10.2018; pertanto le disposizioni della suddetta legge non incidono sul procedimento in corso;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 21.06.2018 è stata riadottata la variante n. 23 avente ad oggetto l'approvazione del riesame e la rivalutazione dei contenuti della variante n. 23 e riapertura dei termini per le osservazioni. Il tecnico incaricato dalla Ditta, a tal riguardo, ha prodotto con nota del 02.02.2019 PG 42818 apposita dichiarazione di non contrasto degli elaborati del PUA con la salvaguardia della Variante 23 adottata;
- in merito al contributo di sostenibilità, la Ditta è in regola con il pagamento delle rate previste essendo stata versata la seconda rata il 21.06.2018. La prossima terza rata dovrà essere versata entro il 07.07.2019. Come riportato nel *Parere Tecnico – osservazione – proposta di controdeduzione”* allegato alla presente delibera, è stato ridefinito il conguaglio del contributo di sostenibilità (dovuto per la rimodulazione della SUL a parità di SUL complessiva ai sensi dell'art.4 comma 1 lett. d) delle NTO del PI) che verrà versato dalla Ditta in sede di stipula della convenzione urbanistica.

Visto il Parere Tecnico – osservazione – proposta di controdeduzione allegato sub A al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale.

Visti:

- la Legge Urbanistica n.1150/1942, modificata e integrata dalla legge n.765/1967;
- la Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- la Legge Regionale Veneto 06 giugno 2017 n. 14;
- la deliberazione della Giunta Comunale n.289 del 22.09.2017 e successiva deliberazione della Giunta Comunale n. 281 del 01.10.2018;
- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;
- il D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e s.m.i.;
- la D.G.R. del Veneto n. 1717 del 3.10.2013;
- il Piano di Assetto del Territorio approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18 dicembre 2007, e pubblicato sul BUR n. 13 del 12 febbraio 2008;
- 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 succ. mod. ed integrazioni;
- il vigente Statuto Comunale;
- il D.Lgs 33/2013;
- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 del 28 febbraio 2019, dichiarata immediatamente eseguibile, con cui il Consiglio ha approvato il Bilancio di previsione 2019-2021 e il DUP (Documento Unico di Programmazione);
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 80 del 24.02.2017 ed i contenuti dell'intervento e gli elaborati, come riportato nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla suddetta deliberazione di Giunta Comunale di adozione del PUA denominato "VIA BIONDE 363" che si richiama integralmente;
- il parere favorevole del Consiglio della 3^ Circoscrizione pervenuto il 17.03.2017 PG 86147 (espresso nella seduta del 15.03.2017) a seguito di un primo parere pervenuto il 27.09.2016 PG 277982 (espresso nella seduta del 20.09.2016);
- il Parere Motivato VAS n. 85 del 14.06.2017;
- l'istanza di definizione del PUA da parte del tecnico del 22.10.2018 P.G.335943;
- il nulla osta all'accoglimento dell'osservazione da parte della Direzione Mobilità e Traffico del 21.11.2018 PG 372417;
- il riscontro da parte della Direzione Pianificazione Territorio del 22.02.2019 PG 67547 relativamente all'aggiornamento della tabella riassuntiva del carico residenziale e commerciale del PI e dell'incidenza sul dimensionamento del PAT come riportato al punto 3) della deliberazione di Giunta Comunale n. 80/17 di adozione del PUA;
- il "*Parere Tecnico Istruttorio – osservazione – proposta di controdeduzione*" allegato alla presente e corredato del Parere Motivato VAS e dei pareri favorevoli con prescrizioni da recepire nelle successive fasi dei PdC.

Rilevato il disposto dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004, comma 4, il quale stabilisce che la Giunta Comunale approvi il piano urbanistico attuativo;

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

- che in data 20/03/2019 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'UNITA' ORGANIZZATIVA AMMINISTRATIVO
URBANISTICA ERS – PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 26/03/2019 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 dare atto della verifica della conformità del PUA, adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 80 del 24.02.2017, alla disciplina urbanistica vigente a seguito dell'entrata in vigore della Variante 22, nonché alla misure di salvaguardia della Variante n. 23, come da istanza del progettista PG n. 335902 del 22.10.2018 e da DOC-20.02 *"Ottemperanza alle disposizioni di cui alla DGC n. 174/2017: - atto integrativo dell'accordo di pianificazione - dichiarazione di conformità PUA alla disciplina urbanistica di cui alla Variante 22- non contrasto degli elaborati ed integrazioni con la salvaguardia della Variante 23"*;

- 3) di dare atto che è pervenuta in data 30.10.2018 PG n. 345173, a seguito della pubblicazione della deliberazione della Giunta Comunale di adozione n. 80/2017, n. 1 osservazione fuori termine da parte del signor Luigi Mion - legale rappresentante della Ditta MION IMMOBILIARE Spa, in atti dell'ufficio, come riportato nel *“Parere Tecnico Istruttorio – osservazione – proposta di controdeduzione”* allegato al presente provvedimento;
- 4) di approvare ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 L.R. n. 11/2004 e dei disposti della L.R. n. 14/2017 e della DGRV n. 668/2018, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio allegato, decidendo sull'osservazione pervenuta e facendo proprio quanto espresso nel *“Parere Tecnico – osservazione – proposta di controdeduzione”* ovvero accogliendo la suddetta osservazione, il Piano Urbanistico Attuativo denominato *“VIA BIONDE 363”* corredato del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, costituito dai seguenti elaborati di seguito elencati ed allegati al presente provvedimento:

N. Prog	Tavola Codice	Denominazione Elaborato	Data presentazione
1	TAV. 01.01	ESTRATTO DEL P.I. - DEFINIZIONE AMBITO DI INTERVENTO	06.12.2016 P.G. 359674
2	TAV. 02.01	VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	06.12.2016 P.G. 359674
3	TAV. 03.02	PLANIMETRIA CATASTALE	24.01.2017 P.G. 22476
4	TAV. 04.01	CARTOGRAFIA DELLO STATO DI FATTO	06.12.2016 P.G. 359674
5	05.01	PLANIMETRIA INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI	06.12.2016 P.G. 359674
6	06.01	RELAZIONE DI COMPATIBILITA' GEOLOGICA, GEOMORFOLOGICA E IDROGEOLOGICA	06.12.2016 P.G. 359674
7	06-A.01	RELAZIONE DI COMPATIBILITA' IDRAULICA	06.12.2016 P.G. 359674
8	TAV. 07.03	PROGETTO PLANIVOLUMETRICO VIABILITA' STATO DI FATTO ROTATORIA	22.10.2018 P.G.335902
9	TAV. 08.03	INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE E VINCOLARE	22.10.2018 P.G.335902
10	TAV. 09-A.03	OPERE DI URBANIZZAZIONE OPERE STRADALI	22.10.2018 P.G.335902
11	09-B.03	RETE FOGNATURA NERA	22.10.2018 P.G.335943
12	09-C.03	RETE ACQUEDOTTO	22.10.2018 P.G.335943
13	09-D.03	RETE GAS METANO	22.10.2018 P.G.335943
14	09-E.03	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA	22.10.2018 P.G.335943
15	09-F.03	RETE ENERGIA ELETTRICA	22.10.2018 P.G.335943

16	09-G.03	RETE TELECOM	22.10.2018 P.G.335943
17	09-H.03	RETE ACQUE METEORICHE	22.10.2018 P.G.335943
18	09-I.03	RETE IRRIGAZIONE AREA VERDE	22.10.2018 P.G.335943
19	TAV. 10.05	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	02.02.2019 P.G. 42818
20	10-A.01	RELAZIONE ACQUE NERE ED ACQUEDOTTO	06.12.2016 P.G. 359674
21	10-B.02	RELAZIONE ILLUMINOTECNICA FUORI AMBITO (VIA BIONDE)	24.01.2017 P.G. 22476
22	10-C.01	RELAZIONE ILLUMINOTECNICA IN AMBITO (AREA ESTERNA SUPERMERCATO)	06.12.2016 P.G. 359674
23	TAV. 10-D.01	RELAZIONE SUGLI EFFETTI DEL NUOVO INSEDIAMENTO SULLA MOBILITA'	06.12.2016 P.G. 359674
24	TAV. 11.06	NORME DI ATTUAZIONE	13.02.2019 P.G. 55564
25	TAV. 12.01	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	06.12.2016 P.G. 359674
26	TAV. 13.07	SCHEMA DI CONVENZIONE	13.02.2019 P.G. 55564
27	TAV. 14.02	PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	22.10.2018 P.G.335902
28	TAV. 14-A.01	CAPITOLATO OPERE DI URBANIZZAZIONE STRADE	06.12.2016 P.G. 359674
29	14-B.01	CAPITOLATO OPERE DI URBANIZZAZIONE A RETE	06.12.2016 P.G. 359674
30	15.03	PROCEDURA PER LA VALUTAZIONE DI INCIDENZA MODELLO PER LA DICHIARAZIONE DI NON NECESSITA' DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA E RELAZIONE DI NON NECESSITA' DI VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE	15.11.2018 P.G. 365066
31	DOC. 17.01	DICHIARAZIONE PERMEABILITA'	06.12.2016 P.G. 359674
32	DOC. 18.04	DICHIARAZIONE DI ASSENSO IN MERITO ALLA EDIFICAZIONE	13.02.2019 P.G. 55564
33	DOC. 19.00	DICHIARAZIONE VERDE ESISTENTE	06.12.2016 P.G. 359674
34	DOC. 20.02	OTTEMPERANZA ALLE DISPOSIZIONI DI CUI ALLA DGC N. 174/2017: - ATTO INTEGRATIVO DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE - DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' PUA ALLA DISCIPLINA URBANISTICA DI CUI ALLA VARIANTE 22 - NON CONTRASTO DEGLI ELABORATI ED INTEGRAZIONI CON LA	02.02.2019 P.G. 42818

		SALVAGUARDIA DELLA VARIANTE 23	
--	--	--------------------------------	--

- con le seguenti prescrizioni:

1. Tav. 11.06 “Norme tecniche di attuazione”

- l'art.8- *“Attuazione degli interventi: città pubblica aree per opere di urbanizzazione e servizi”* integrare con il seguente ultimo 4^a comma: *“Il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà rispettare i requisiti della Legge 13/1989 s.m.i., del D.M. n. 236 del 14.06.1989, del D.P.R. n. 503 del 24.07.1996, della L.R. n. 16/2007 e successive modifiche e integrazioni”*;

- l'art.11 *“Distanze”* inserire nel testo del titolo *“(come da Tav. 07.03)”*;

- l'art.16-*“Ulteriori prescrizioni per la realizzazione delle OO.UU. e degli interventi edilizi”*:

- comma 3: aggiungere la seguente dicitura: *“Si allegano per completezza di quanto già agli atti, i pareri pervenuti in data 19.11.2018 PG 368141 Acque Veronesi; in data 22.11.18 PG 373522 AGSM; in data 26.11.18 PG 377282 Dir. Strade Giardini, da ottemperare in sede di permesso di costruire. Detti pareri sono allegati al “Parere Tecnico –osservazione – proposta di controdeduzione”*;

- comma 4 aggiungere quanto segue *“Lo standard realizzato a parcheggio in eccesso rispetto al minimo di legge ed all'applicazione degli usi accessori di cui all'art.159 del P.I., potrà essere finalizzato a rispondere alla necessità di parcheggi pubblici generati dall'aumento di SUL ai sensi dell'art. 26 del RE e del D.Lgs. 28/2011.”*;

- comma 6 inserire : *“In sede di permesso di costruire del progetto definitivo del parcheggio P2 destinato all'uso pubblico, dovranno essere opportunamente individuati i posti auto in conformità alla normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.”*;

- comma 7 inserire: *“In conformità alla Tav.06.01-Relazione di compatibilità geologica -geomorfologica e idrogeologica, in fase di progettazione delle costruzioni dovrà essere presentata un'idonea Relazione geotecnica redatta ai sensi delle vigenti normative – Norme Tecniche delle Costruzioni (D.M. 14.01.2008) -contenente le verifiche tecniche in relazione alle caratteristiche progettuali definitive e ai carichi di sollecitazione applicati ai terreni di fondazione”*;

2. *“Doc-17.01 - DICHIARAZIONE PERMEABILITA”* al penultimo periodo aggiornare il riferimento all'elaborato denominato *“09 H.00 - rete acque meteoriche”* con *“09-H.03 - rete acque meteoriche”*;

5) di autorizzare in sede di stipula l'introito, a titolo di integrazione della sostenibilità, di Euro 10.750,00 (diconsi Euro diecimilasettecentocinquanta/00) come indicato all'art. 4 della Tav. 13.07 *“Schema di convenzione”* e di accertare tale importo al capitolo 18190/000 del Bilancio 2019 (contributo di sostenibilità), accertamento 1985/000 bilancio 2019;

6) di autorizzare in sede di stipula l'introito di Euro 19.814,00 (diconsi Euro diciannovemilaottocentoquattordici/ 00) come indicato all'art. 7 della Tav. 13.07

“Schema di convenzione” e di accertare al capitolo 18197/000 del Bilancio 2019 (monetizzazione densità arboree e parcheggi) quale monetizzazione derivante da quota parte della densità arborea ed arbustiva (Da e Dar), accertamento 1986/000 bilancio 2019;

- 7) 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;
- 8) di dare atto che le opere di urbanizzazione di cui alla TAV-14.02 “*Preventivo sommario di spesa*” ed alla convenzione urbanistica, che ammontano ad Euro 420.000,00 (di cui Euro 34.312,96 di IVA), verranno presumibilmente collaudate nell'anno 2020;
- 9) di accertare ed impegnare a bilancio le opere citate al precedente punto 8) mediante le seguenti registrazioni:
 - accertare l'importo di Euro 420.000,00 (euro quattrocentoventimila/00) al capitolo di entrata 21100/000 - esigibilità anno 2020 (anno collaudo) accertamento 26/000 bilancio 2020 ed impegnare l'importo di Euro 420.000,00 (euro quattrocentoventimila/00) al capitolo di uscita 21110/1900 - esigibilità anno 2020 (anno collaudo), impegno 371/000 bilancio 2020;
- 10) si dà atto che le presenti registrazioni sono mere contabilizzazioni;
- 11) di dare atto che ai sensi dell'art. 20, comma 8 della L.R. n. 11/2004, il PUA entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione all'Albo Pretorio del Comune di Verona del presente provvedimento e che, ai sensi dei commi 9 e 12 del medesimo articolo, il Piano ha efficacia per dieci anni e la sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità per le opere in esso previste, prorogabile dal Comune per un periodo non superiore a cinque anni;
- 12) di incaricare, successivamente alla determina finalizzata all'approvazione delle modifiche derivanti dalle condizioni riportate al punto 4), il Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa ad intervenire alla stipula della convenzione del presente PUA con la Ditta Attuatrice o suoi successori od aventi causa secondo lo schema Convenzione, di cui alla precedente tabella, e ad inserire nella stessa le parti e le condizioni necessarie anche a seguito di mutamenti di proprietà ovvero di più esatta identificazione catastale delle aree o infine di eventuali errori materiali;
- 13) di stabilire, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20/2012, che il termine ultimo per la sottoscrizione in forma di atto pubblico della convenzione urbanistica di cui sopra è 120 giorni dalla data di entrata in vigore del Piano.

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.

ASSESSORE DELEGATO

Firmato digitalmente da:

MARCO PADOVANI

IL SEGRETARIO GENERALE

Firmato digitalmente da:

CRISTINA PRATIZZOLI