

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 101

Seduta del giorno 10 Marzo 2017

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
PISA SIG. LUIGI
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
LELLA SIG. ANTONIO
BOZZA DOTT. ALBERTO
CALEFFI ARCH. GIAN ARNALDO

ASSENTI

TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG. RA ANNA
BENETTI SIG. ALBERTO
LANA AVV. EDOARDO
AMBROSINI DOTT. MARCO

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
CALEFFI ARCH. GIANARNALDO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "PUA 69" SITO IN VIA PONTIDA, ANGOLO VICOLO CERE, ATO 1 CIRCOSCRIZIONE 1^ SCHEDA NORMA N. 69. RICHIEDENTI: DITTA TESINI ROBERTA, NICOLA ED ALESSANDRO. FASCICOLO N. 06.02/2016/307. APPROVAZIONE 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 20.01.2017 con deliberazione consiliare n. 1 ha adottato la Variante n. 23 al PI e in data 16 febbraio 2017 con deliberazione del 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;

- in data 5 dicembre 2016, con deliberazione della Giunta Comunale n. 479 è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo denominato "PUA 69" presentato dalla ditta Tesini Roberta, Nicola ed Alessandro, in attuazione alla scheda norma del P.I. n. 69 e dell'Accordo di Pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 (atto notaio De Micheli, rep. n.8029, racc. n.5956, registrato a Verona il 05.02.13 n.2245 serie 1T, trascritto a Verona il 06.02.13, RG n. 4747, RP n.2828), di seguito sinteticamente descritto:

Il PUA ricomprende un'area, sita tra Vicolo Cere e Via Pontida nelle adiacenze della Basilica di San Zeno, che fino a poco tempo fa era adibita impropriamente ad uso parcheggio; sull'area insistono un piccolo manufatto murario per il ricovero di attrezzi ed un telaio mobile metallico.

Nella proposta progettuale, tavola 7.1 con le prescrizioni di cui al punto 2bis della deliberazione della Giunta Comunale n. 479/2016, è indicata la previsione di corpo di fabbrica lungo via Cere che evidenzia la necessità di definire il fronte su tale via e il fronte che si affaccia lungo via Pontida. Tale indicazione progettuale, prescrittiva e vincolante nella successiva realizzazione edilizia, definisce il carattere morfologico e soprattutto tipologico dell'impianto urbano del quartiere di S. Zeno di impianto medioevale. L'attestazione e realizzazione del fronte prospiciente via Pontida conclude e ricostruisce l'identità dell'isolato, frammentato dalla realizzazione della stessa via strada urbana.

All'interno della più ampia sagoma di massimo ingombro, pertanto, si attesta l'ipotetico volume vincolato sui due fronti, con l'indicazione di massima profondità e tetto con copertura a falde che di fatto costituisce il riferimento per la successiva fase edilizia.

L'ambito a livello reti ed infrastrutture è ampiamente servito confermando che necessiteranno solo allacciamenti alle reti esistenti.

La ditta propone la sistemazione e recupero del verde esistente che si attesta su Via Pontida, oltre che prevedere e cedere altre aree a verde. Una porzione di VM tra l'edificio privato e l'area pubblica, andrà a concorrere al raggiungimento della VS=50% della ST.

- Per una più completa descrizione dei contenuti del PUA si rinvia agli elaborati e al Parere Tecnico Istruttorio allegati alla delibera deliberazione di Giunta Comunale n. 479 del 5 dicembre 2016 di adozione.

Considerato che:

- in data 19 dicembre 2016 PG 372685 l'ufficio ha comunicato alla Ditta l'adozione del PUA e contestualmente, come riportato nella delibera di adozione, la necessità di avviare la procedura di Verifica di assoggettabilità a VAS e di adeguare gli elaborati alle prescrizioni per la definitiva approvazione del PUA. Nella stessa nota l'ufficio comunicava che il procedimento per l'approvazione rimaneva interrotto nelle more della comunicazione da parte della Regione del parere motivato di competenza;
- a seguito della sopracitata richiesta, la Ditta ha inoltrato alla Regione Veneto la richiesta per la Verifica di Assoggettabilità a VAS per il Piano Urbanistico Attuativo denominato "PUA 69", scheda norma n. 69 acquisita al protocollo regionale n. 3669 del 5 gennaio 2017;

- 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 28 dicembre 2016 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 i proprietari degli immobili hanno potuto presentare opposizioni mentre chiunque ha potuto presentare osservazioni;
- a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione della deliberazione di Giunta n. 479 del 5 dicembre 2016 non sono pervenute osservazioni entro il termine del 27 gennaio 2017, come comunicato nella nota inviata alla Regione Veneto in data 6 febbraio 2017 PG 38918;
- la Commissione Regionale VAS, con Parere Motivato n. 18 del 21 febbraio 2017 dell'Unità Organizzativa Commissioni VAS VINCA NUVV, acquisito il 7 marzo 2017 PG 72955, ha espresso parere di non assoggettare alla procedura V.A.S. il PUA denominato "PUA 69" scheda norma n. 69 *"in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente con le seguenti prescrizioni da ottemperarsi in sede di attuazione:*
 - *dovranno essere messe in atto le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP;*
 - *dovranno essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali riportate nel Parere Motivato n.18 del 21 febbraio 2017, allegato alle presente delibera di approvazione;*
 - *dovranno essere recepite le seguenti prescrizioni V.Inc.A sotto riportate:*
 - 1) *impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;*
 - 2) *impiegare per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale (evitando l'utilizzo di miscugli commerciali contenenti specie alloctone);*
 - 3) *verificare e documentare, per il tramite del Comune di Verona, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità Regionale per la valutazione di incidenza.*

I termini di cui all'art. 20, comma 4 della L.R. n. 11/2004 decorrono dalla data dell'acquisizione del Parere Motivato ovvero dal 7 marzo 2017.

Considerato altresì che:

- in data 20 gennaio 2017 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 1 ha adottato la Variante n. 23 al PI;

- 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 marzo 2017;
- è imminente la decadenza delle previsioni operative del PI fissata per il 12 marzo 2017.

Inoltre, ai sensi del comma 1 lett. d) dell'art.189 delle NTO del PI (*Disciplina transitoria dei procedimenti in corso e alle varianti in corso d'opera*), *“il presente PI non si applica ... agli immobili oggetto ... di PUA presentati in data antecedente all'adozione del presente PI, purché la loro approvazione intervenga definitivamente entro 120 giorni dalla data di efficacia del presente PI.”* Pertanto, il PUA in oggetto segue la disciplina del PI approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91/2011 sempreché venga approvato entro 120 giorni dalla entrata in vigore della Variante n. 22.

Visti:

- i contenuti dell'intervento, la verifica degli standard e la compatibilità rispetto al PAT ed al PI, come riportati nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla deliberazione di Giunta Comunale n. 479 del 5 dicembre 2016 di adozione del PUA, nonché le prescrizioni contenute ai punti 2 e 2bis della deliberazione della Giunta Comunale n. 479/2016 che si richiamano integralmente;
- l'avvenuto deposito e pubblicazione nei termini di legge, a seguito del quale non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni come riportato nella nota inviata alla Regione Veneto PG 38918 del 6 febbraio 2016;
- il parere motivato n.18 del 21 febbraio 2017 Prot. del 7 marzo 2017 della Commissione Regionale VAS dell'Unità Organizzativa Commissioni VAS VINCA NUVV, che ha espresso parere di non assoggettare alla procedura VAS del PUA denominato “PUA 69” scheda norma n. 69 *“in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente con le seguenti prescrizioni da ottemperarsi in sede di attuazione:*
 - *dovranno essere messe in atto le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP;*
 - *dovranno essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali riportate nel Parere Motivato n.18 del 21 febbraio 2017, allegato alle presente delibera di approvazione;*
 - *dovranno essere recepite le seguenti prescrizioni V.Inc.A sotto riportate:*
 - 1) *impiegare sistemi di illuminazione in grado di attenuare la dispersione luminosa e la modulazione dell'intensità in funzione dell'orario e della fruizione degli spazi e altresì rispondenti ai seguenti criteri: flusso luminoso modulabile, bassa dispersione e con lampade a ridotto effetto attrattivo (con una componente spettrale dell'UV ridotta o nulla) in particolar modo nei confronti di lepidotteri, coleotteri, ditteri, emitteri, neurotteri, tricotteri, imenotteri e ortotteri;*
 - 2) *impiegare per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale (evitando l'utilizzo di miscugli commerciali contenenti specie alloctone);*

3) *verificare e documentare, per il tramite del Comune di Verona, il rispetto delle suddette prescrizioni e di darne adeguata informazione all'Autorità Regionale per la valutazione di incidenza.*

- L'approvazione della Variante n. 22 al PI con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 16 febbraio 2017 emendata ed immediatamente eseguibile, pubblicata in data 2 marzo 2017 ed efficace dal 17 marzo 2017;

Visti:

- 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 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, efficace dal 13 marzo 2012; la Variante n. 22 al PI approvata in data 16 febbraio 2017 emendata ed immediatamente eseguibile, pubblicata in data 02 marzo 2017 ed efficace dal 17 marzo 2017 e la Variante n. 23 adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 20 gennaio 2017;
- 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;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 479 del 5 dicembre 2016 di adozione del PUA in oggetto alla quale si fa formale ed esplicito rinvio;
- il provvedimento motivato n. 18 del 21 febbraio 2017 espresso dalla Commissione Regionale VAS, in atti dal 7 marzo 2017;
- il Parere Tecnico Istruttorio redatto dalla Progettazione Urbanistica Attuativa e allegato sub A al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale;

Rilevato il disposto dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004, comma 4 e richiamato l'art. 5 della Legge n. 106 del 12 luglio 2011, 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.L.vo 18 agosto 2000, n. 267 e precisamente:

- che in data 08/03/2017 i Dirigenti Responsabili della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa e dell'Unità Organizzativa Amministrativa 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

Il Dirigente Responsabile 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 duplicato informatico e copia per immagine conforme all'originale depositato presso l'archivio comunale.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
DELLA DIREZIONE PROGETTAZIONE
URBANISTICA ATTUATIVA

f.to arch. Paolo Boninsegna

- che in data 09/03/2017 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del decreto legislativo n. 267 del 18.08.2000, si attesta la regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto”.

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

f.to dott. Marco Borghesi

Tutto ciò premesso, 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 che non sono pervenute osservazioni nei termini suddetti come riportato nel parere tecnico istruttorio allegato al presente provvedimento;
- 3) di approvare, ai sensi e per gli effetti dell’art. 20, comma 4 della Legge Regionale n. 11/2004 e in conformità del Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A al presente provvedimento, il Piano Urbanistico Attuativo denominato “PUA 69”, sito in Via Pontida, angolo Vicolo Cere, adottato con deliberazione della Giunta Comunale n. 479 del 5 dicembre 2016, così come costituito dagli elaborati allegati alla medesima deliberazione di adozione n. 479/2016 e non modificati, nonché dagli elaborati TAV 7.1, TAV 7.3, TAV. 9.5, TAV 10, TAV 11, TAV 13 da aggiornare ai sensi delle prescrizioni di cui ai punti 2 e 2bis della deliberazione di Giunta Comunale n. 479/2016 di seguito elencate:
 - Tavola 7.3: correggere l'imperfezione grafica che colloca i parcheggi per disabili “nel mezzo” dell'area a parcheggio;
 - Tavola 9.5: eliminare refuso grafico e in legenda “canalizzazione EE-MT (10-20kv)”;

- Tavola 10 “2. Carature Urbanistiche” al punto “*Livelli fuori terra: massimo n.3....*” eliminare la dicitura “*più sottotetto*”.
- Tavola 11:
all'art.3 correggere, integrandolo, l'elenco degli elaborati;
all'art. 4 correggere il dato di SUL ammessa da 1.652 mq. a 1.562 mq.;
all'art.6.3 correggere la quantità di parcheggio pubblico da mq. 584 a mq. 576 e di conseguenza correggere il valore complessivo di VS da mq. 714,83 a mq. 706,83;
all'art. 6.7 correggere la quantità di SUL accessoria (erroneamente calcolata) da mq. 330,40 a mq. 312,40;
inserire apposito articolo che richiami le prescrizioni espressamente indicate nel parere motivato n. 18 del 21 febbraio 2017, in atti dal 7 marzo 2017, della Commissione Regionale VAS dell'Unità Organizzativa Commissioni VAS VINCA NUVV, allegato alla presente.
- Tavola 13:
all'art. 1.2 eliminare la dicitura “*Ai sensi dell'art.157, comma 6 delle NTO, essa disciplina altresì la realizzazione dell'opera pubblica.....in luogo del versamento del contributo di sostenibilità*”.
all'art. 5 correggere, nella tabella, il dato della SF (Superficie Fondiaria) da mq. 1315,17 a mq. 1.323,17; correggere il dato dell'area parcheggio da mq. 584 a mq. 576;
all'art.10/c.2 ai fini dello scomputo da attuare in sede edilizia, sostituire il valore €. 53.113,87 con il valore €. 48.285,33;
all'art. 12 correggere la quantità di parcheggio pubblico e la quantità di verde, in quanto invertite;
all'art. 15/c.1, ai fini del valore da porre a garanzia, inserire anche l'importo dell'IVA al 10% rispetto al valore di esecuzione delle opere;
- Tavola 14: inserire il valore di IVA 10% al totale di importo lavori;
- **vengano inoltre fatte proprie le motivazioni contenute nell'allegato parere alla deliberazione di adozione n. 479/2016, a firma dell'avvocato Baciga Stefano:**
Tav. 7.1: dovrà essere integrata con la rappresentazione planivolumetrica maggiormente dettagliata anche con uno schema indicativo delle forometrie che permetta di valutare l'inserimento della nuova volumetria nel contesto edificato con gli opportuni rendering secondo i principali punti prospettici;
Tav. 7.3: venga definito ad una scala di maggior dettaglio il progetto delle aree pubbliche scoperte indicando il tipo di materiali e il trattamento delle aree verdi con indicazione delle essenze arboree, la rappresentazione di eventuali nuove recinzioni indicando i materiali utilizzati riportati con eventuale aggiornamento del capitolato;
Tav. 13: NTA dovrà essere integrata con l'art. 6.12 di dettaglio delle finiture riguardanti le linee del profilo di gronda, il dettaglio dell'attacco a terra degli edifici, materiali utilizzati per cornici e profili, materiali di finitura delle superfici esterne (rivestimento – intonaci), le tipologie e materiali dei serramenti esterni.

Gli aggiornamenti degli elaborati dovranno essere assolti prima della stipula della convenzione;

- 4) di stabilire che gli elaborati di PUA non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22 comma 3, lett. b del DPR 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;
- 5) di dare atto che le opere di urbanizzazione di cui alla convenzione urbanistica stimate per un importo pari ad Euro 53.113,87, verranno presumibilmente collaudate nell'anno 2020;
- 6) di dare atto che ai sensi dell'art. 20, comma 8 della L.R. n. 11/2004, il Piano 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;
- 7) di autorizzare il Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa ad intervenire alla stipula della convenzione con la ditta attuatrice o suoi successori od aventi causa, 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;
- 8) 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 180 giorni dalla data di entrata in vigore del Piano;
- 9) di dichiarare, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs 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 20/03/2017 al n. 2340

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta