

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 123

Seduta del giorno 02 Maggio 2013

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
GIACINO AVV. VITO
CORSI P. I. ENRICO
PISA SIG. LUIGI
LESO SIG. RA ANNA
CASALI AVV. STEFANO
BENETTI SIG. ALBERTO
LELLA SIG. ANTONIO
GIORLO SIG. MARCO

ASSENTI

TOFFALI AVV. ENRICO
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
GIACINO AVV. VITO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO CASA IN LOCALITA' SAN MICHELE
DENOMINATO "MATTOZZE". RICHIEDENTE: GARONZI SRL.
APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. N. 11/04 E DELLA L.
N.106 DEL 12.07.2011

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Consiglio Comunale con deliberazione n. 91 del 23 dicembre 2011 ha approvato il Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/04;
- in data 30/11/2011 con delibera di Consiglio Comunale n. 85 è stato approvato il "Regolamento Piano Casa" recante disposizioni attuative della Legge Regionale n. 13 dell' 8 luglio 2011, modifiche alla LR 14, relativo a "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche";
- la ditta Garonzi srl in data 15/10/2012 PG 238389, ha presentato istanza di approvazione di un PUA/Piano Casa in località San Michele denominato "Mattozze", in località San Michele, Circoscrizione 7^a, ATO 5;
- il PUA/Piano Casa è stato presentato in conformità all'art. 20 della L.R. n. 11/04 ed in conformità all'art. 3 della L.R. n. 14/2009 e s.m.i e commi 2 e 2ter dell'art. 9 "Ambito di applicazione" della LR 14/2009 come modificato dalla LR 13/2011 e all'art. 3 comma 8 del "Regolamento Piano Casa";
- in data 05/02/2013 con delibera di Giunta Comunale n. 33 è stato adottato il PUA/Piano Casa denominato "Mattozze" presentato dalla Ditta Garonzi srl riguardante gli immobili siti in località San Michele;
- il P.U.A. ricade nel territorio della 7^a Circoscrizione e nell'ambito della ATO n. 5;
- il PUA/Piano Casa denominato "Mattozze", così adottato, è presentato dall'avente titolo proprietario dell'intero ambito di intervento;
- per una più completa descrizione dei contenuti del P.U.A./Piano Casa si rimanda a quanto evidenziato nel "Parere tecnico Istruttorio- allegato Sub A" allegato alla delibera di adozione;
- ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004, il piano è stato depositato per dieci giorni. Dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato in data 25/02/2012. Il termine per la presentazione di osservazioni/opposizioni scadeva il 26/03/2012;
- a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione non sono pervenute osservazioni come evidenziato nel Parere Tecnico Istruttorio - elenco osservazioni - proposte di controdeduzione - Sub A1, allegato alla presente deliberazione;
- ai sensi dell'art.20 della Legge Regionale 11/04 come modificata dalla Legge Regionale 13/11 entrata in vigore in data 9 luglio 2011, entro settantacinque giorni dal decorso del termine per la presentazione delle osservazioni/opposizioni, il Comune approva il piano decidendo sulle stesse;
- a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione non sono pervenute osservazioni come evidenziato nel Parere Tecnico Istruttorio - Sub A1, allegato alla presente deliberazione;

Richiamando il decreto legge 13 maggio 2011, n. 70, convertito in legge 12 luglio 2011, n.106, il quale ha previsto, all'art. 5, comma 13, che i piani attuativi, come denominati dalla legislazione regionale, conformi allo strumento urbanistico generale vigente, siano approvati dalla Giunta Comunale, si sottopone all'approvazione della Giunta Comunale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, 4° comma della L.R. n. 11/2004, il PUA/Piano Casa denominato Mattozze - in località San Michele presentato da Garonzi srl;

Richiamata la premessa quale parte integrante del presente provvedimento;

Visti:

- la Legge Urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni;
- la L.R. n. 11/2004;

- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 96/1978 e succ. mod. ed integrazioni;
- la L.R. n. 14/2009 modificata dalla L.R. n. 13/2011;
- il Regolamento attuativo Piano Casa approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 85 del 30/11/2011;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 05 Febbraio alla quale si fa formale ed esplicito rinvio, il Parere tecnico istruttorio - allegato Sub A, gli elaborati relativi al PUA adottato con lo schema di convenzione;

Richiamato il disposto di cui all'art. 20 della L.R. n. 11/04 comma 4, così come modificato dall'art. 5 comma 13 della Legge di n. 106 del 2 luglio 2011, il quale stabilisce che la Giunta Comunale approvi il Piano decidendo sulle eventuali osservazioni;

Rilevato che a seguito della pubblicazione suddetta non sono pervenute osservazioni;

Visto l'elaborato tecnico denominato: "Parere Tecnico istruttorio – elenco osservazioni – proposte di controdeduzione – Sub A1, ivi allegato;

Rilevato che la Tav. B/9 - Prontuario per la mitigazione ambientale e l'elaborato B/16 - Relazione paesaggistica, non sono stati adeguati alle richieste espresse in Conferenza dei servizi del 19/12/2012, in merito alla finitura della scala su via Mattozze in pietra o mattoni a vista e pertanto non risultano coerenti con l'elaborato B/4 - Stato futuro, individuazione delle opere di urbanizzazione e standards. Fotorendering;

Rilevato che:

- l'art.9 comma 4 della L.R. n.14/2009 subordina gli interventi all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti;
- la dotazione minima di aree per servizi è disciplinata dall'art.20 delle NTO del PI;
- la Ditta prevede esclusivamente la realizzazione e cessione di aree da destinare a parcheggio pubblico su via Mattozze per una superficie totale pari a mq. 157, i restanti 143 mq. a verde saranno monetizzati;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 334 del 12/09/2012, stabilisce i valori di riferimento per la monetizzazione sostitutiva delle aree e delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 24 comma 3 lettera a) delle NTO del PI;

L'importo da corrispondere a compensazione delle aree e delle opere di urbanizzazione a verde attrezzato equivale a 23.738,00 Euro;

Come stabilito in deliberazione di adozione n. 368 del 30/11/2011 con il presente provvedimento il Comune, esercitando il diritto di opzione, affida ai privati ai sensi del DLgs. 163/06 e s.m.i., l'esecuzione, sulla base di progetti preliminari, definitivi ed esecutivi redatti a cura e spese del soggetto medesimo ed approvati dal Comune di Verona, delle seguenti opere sostitutive della monetizzazione: messa in sicurezza degli attraversamenti pedonali in Via Madonna di Campagna;

In tal caso in applicazione del punto 160 punto 3 dei principi contabili degli Enti Locali approvati dall'osservatorio il 12 marzo 2008, le opere acquisite a scomputo dovranno essere rilevate nell'attivo patrimoniale per un valore pari agli oneri non versati, iscrivendo contestualmente nel passivo "conferimenti" un uguale importo. A tal fine l'atto di

approvazione del collaudo o del certificato di regolare esecuzione delle opere verrà trasmesso all'Unità Organizzativa competente per gli adempimenti conseguenti;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa né minori entrate;

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 16/04/2013 il Dirigente Responsabile del Coordinamento Pianificazione Territoriale proponente il provvedimento, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

f.to arch. Mauro Grison

- che in data 23/04/2013 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 di cui all'oggetto".

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

f.to dott. Marco Borghesi

Udito il relatore, Assessore all'Urbanistica;

A voti unanimi;

DELIBERA

- 1) la premessa è parte integrante;
- 2) di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 20 comma 4 Legge Regionale n. 11/04 e dell'art. 5 comma 13 della Legge di n. 106 del 12 luglio 2011, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio - Sub A1, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, il PUA/Piano Casa "Mattozze" dell'area in località San Michele - Ditta richiedente Garonzi srl costituito dai seguenti elaborati ivi allegati come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:

		DATA	DESCRIZIONE
B	1	15/10/2012	Individuazione ambito, Individuazione catastale, vincoli
B	2	15/10/2012	Rilievo quotato e sezioni. Volume edificio esistente, Coni di visuale fotografica
B	2/b	15/10/2012	Rilievo fabbricato esistente da demolire
B	3	15/10/2012	Tavola delle infrastrutture esistenti
B	4	14/01/2013	Stato futuro, individuazione delle opere di urbanizzazione e standards. Fotorendering
B	5	14/01/2013	Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione – parcheggi a strada, Traslazione linea elettrica, stacchi al lotto. Schema fognature interno al lotto.

B	6	14/01/2013	Progetto planivolumetrico
B	7	15/10/2012	Relazione illustrativa
B	8	14/01/2013	Norme di attuazione
B	9	19/11/2012	Prontuario per la mitigazione ambientale Tavola
B	10	23/01/2013	Schema di convenzione
B	11	14/01/2013	Capitolato e preventivo di spesa
B	12	15/10/2012	Documentazione fotografica
B	13	19/11/2012	Relazione VINCA
B	14	15/10/2012	Relazione di compatibilità geologica e geotecnica e idrologica
B	15	19/11/2012	Valutazione di compatibilità idraulica
B	16	19/11/2012	Relazione paesaggistica

I sopracitati elaborati sono allegati come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

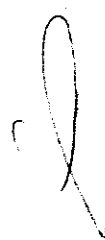
Agli elaborati B/9 "Prontuario per la mitigazione ambientale" e B/16 "Relazione paesaggistica" vanno apportate le correzioni di cui in premessa, per renderli coerenti con l'elaborato B/4 "Stato futuro, individuazione delle opere di urbanizzazione e standards. Fotorendering", da effettuarsi graficamente dopo la pubblicazione del presente provvedimento;

- 3) che ai sensi dell'art. 3 comma 2 della LR 14/2009 con la ricostruzione dovranno essere utilizzate tecniche costruttive di cui alla LR 4/2007 "Iniziative ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile", quantificando la gradazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento edilizio così come calcolato avvalendosi del sistema di valutazione costituito dalle linee guida redatte ai sensi dell'art. 2 della LR n. 4/2007, approvate con DGR n. 2499 del 04/08/2009, elaborate con riferimento al protocollo Itaca per la valutazione energetica - ambientale - edifici residenziali: nuova costruzione e recupero;
- 4) che il Comune, esercitando il diritto di opzione, affida ai privati ai sensi del DLgs. 163/06 e s.m.i., l'esecuzione, sulla base di progetti preliminari, definitivi ed esecutivi redatti a cura e spese del soggetto medesimo, delle seguenti opere sostitutive della monetizzazione: messa in sicurezza degli attraversamenti pedonali in Via Madonna di Campagna. L'importo dovrà essere corrispondente all'ammontare della monetizzazione pari ad Euro 23.738,00. Nel caso l'importo dei lavori, risulti inferiore all'ammontare della monetizzazione, il soggetto attuatore dovrà versare al Comune la differenza, ovvero realizzare altre opere che saranno indicate dall'Amministrazione comunale;
- 5) che gli elaborati non contengono precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3, del D.P.R. 380/2001, rispondenti ai criteri approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 03.10.2002 e pertanto, il P.U.A. non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;
- 6) che il piano urbanistico attuativo, sensi dell'art. 20, comma 8 della L.R. n. 11/04, entra in vigore quindici giorni dopo la pubblicazione all'albo pretorio del Comune di Verona del presente provvedimento e che, ai sensi dell'art. 20, comma 9 della L.R. n. 11/04, il Piano ha efficacia per dieci anni e la sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità delle opere in esso previste ai sensi dell'art. 20 comma 12 della L.R. n. 11/04;
- 7) di autorizzare il Dirigente Responsabile del Coordinamento Pianificazione Territoriale ad intervenire alla stipula della convenzione con la ditta Garonzi srl o suoi successori od

aventi causa, ed a inserire nella stessa le parti e le condizioni necessarie in conseguenza di mutamenti della proprietà e/o di diversa e più esatta identificazione catastale delle aree e/o di eventuali errori materiali, per dare l'atto completo.

Il Dirigente Responsabile del Coordinamento Pianificazione Territoriale proponente provvederà all'esecuzione.

La Segreteria Generale ed il Coordinamento Contratti Anticorruzione sono invitati a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento".

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'L' or 'J' followed by a vertical stroke.

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
ELENCO OSSERVAZIONI – PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE
allegato alla delibera di approvazione
ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11 del 23.04.2004

RICHIESTA PRESENTATA IN DATA 15/10/2012 PG 238389

DENOMINAZIONE PUA Piano Casa "Mattozze"

LOCALITA': San Michele

ATO: 5

CIRCOSCRIZIONE: 7^

DITTA: Garonzi srl

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Arch. Sonia Braggio

ISTRUTTORE: Arch. Monica Margherita Assunto

PROGETTISTA: Arch. Gabriele Provolo

TIPOLOGIA DI ISTANZA:

- ☐ **Nuovo PUA Piano Casa (ai sensi dell'art. 3 della L.R.14/2009 e s.m.i e commi 2 e 2ter dell'art.9
"Ambito di applicazione" della LR 14/2009 come modificato dalla LR 13/2011)**
- ☐ Variante al PUA Piano Casa

PREMESSE

In data 05/02/2013 con delibera di Giunta Comunale n. 33 è stato adottato il P.U.A./Piano Casa denominato "Mattozze" presentato dalla ditta Brunelli srl e composto dai seguenti elaborati:

		DATA	DESCRIZIONE
B	1	15/10/2012	Individuazione ambito, Individuazione catastale, vincoli
B	2	15/10/2012	Rilievo quotato e sezioni. Volume edificio esistente, Coni di visuale fotografica
B	2/b	15/10/2012	Rilievo fabbricato esistente da demolire
B	3	15/10/2012	Tavola delle infrastrutture esistenti
B	4	14/01/2013	Stato futuro, individuazione delle opere di urbanizzazione e standards. Fotorendering
B	5	14/01/2013	Progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione – parcheggi a strada, Traslazione linea elettrica, stacchi al lotto. Schema fognature interno al lotto.
B	6	14/01/2013	Progetto planivolumetrico
B	7	15/10/2012	Relazione illustrativa
B	8	14/01/2013	Norme di attuazione
B	9	19/11/2012	Prontuario per la mitigazione ambientale Tavola
B	10	23/01/2013	Schema di convenzione
B	11	14/01/2013	Capitolato e preventivo di spesa
B	12	15/10/2012	Documentazione fotografica
B	13	19/11/2012	Relazione VINCA
B	14	15/10/2012	Relazione di compatibilità geologica e geotecnica e idrologica
B	15	19/11/2012	Valutazione di compatibilità idraulica

b	16	19/11/2012	Relazione paesaggistica
---	----	------------	-------------------------

Per una più completa descrizione dei contenuti del PUA/Piano Casa si rimanda a quanto evidenziato nel Parere tecnico istruttorio – Sub A, allegato alla delibera di Adozione.

In maniera sintetica, le previsioni degli elaborati adottati, possono essere rappresentate come indicato nella seguente tabella riassuntiva che riporta le capacità edificatorie ed i relativi standard:

DATI DIMENSIONALI DEL PUA:

	Attuale mq (*)	di progetto mq (*)
Superficie ambito d'intervento	Mq 3.133	Mq 3.133
Volume edificabile residenziale	1325 mc	1987 mc
Superficie coperta	343,17 mq	
N. abitanti teorici (Volume realizzabile/200)	/	Ab. 10
Parcheggio Primario	/	Mq. 157
Verde Primario	/	Mq 143 da monetizzare

– (*) I dati dichiarati sono stati arrotondati per eccesso o per difetto

L'art.9 comma 4 della LR n.14/2009 subordina gli interventi all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria ovvero al loro adeguamento in ragione del maggiore carico urbanistico connesso al previsto aumento di volume o di superficie degli edifici esistenti.

La dotazione minima di aree per servizi è disciplinata dall'art.20 delle NTO del PI.

La D.G.C. n.334 del 12/09/2012, stabilisce i valori di riferimento per la monetizzazione sostitutiva delle aree e delle opere di urbanizzazione ai sensi dell'art.24 comma 3 lettera a) delle NTO del PI.

A tali aree è stato attribuito un valore pari a 90,00 euro/mq (Microzona 3).

Il costo delle opere a verde pubblico nella medesima delibera viene stabilito pari a 76,00 euro/mq.

Pertanto l'importo da corrispondere a compensazione delle aree e delle opere di urbanizzazione a verde attrezzato è pari a 23.738 euro.

Ai sensi dell'art. 3 comma 2 della LR 14/2009 con la ricostruzione dovranno essere utilizzate tecniche costruttive di cui alla LR 4/2007 "Iniziative ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile", quantificando la gradazione della volumetria assentibile in ampliamento in funzione della qualità ambientale ed energetica dell'intervento edilizio così come calcolato avvalendosi del sistema di valutazione costituito dalle linee guida redatte ai sensi dell'art. 2 della LR n. 4/2007, approvate con DGR n. 2499 del 04/08/2009, elaborate con riferimento al protocollo Itaca per la valutazione energetica-ambientale – edifici residenziali: nuova costruzione e recupero.

Ai sensi del 3° comma dell'art. 20 della L.R. 11/04, il PUA/Piano Casa è stato depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni a partire dal 25/02/2013. Dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante avviso pubblicato in data 25/02/2012. Il termine per la presentazione di osservazioni/opposizioni scadeva il 26/03/2012 e non risultano pervenute osservazioni entro tale termine.

Rilevato che la Tav.B/9 - Prontuario per la mitigazione ambientale e l'elaborato B/16 - Relazione paesaggistica, non sono stati adeguati alle richieste espresse in Conferenza dei servizi del 19/12/2012, in merito alla finitura della scala su via Matozze in pietra o mattoni a vista e pertanto non risultano coerenti con l'elaborato B/4 - Stato futuro, individuazione delle opere di urbanizzazione e standards. Fotorendering;

Visti i contenuti dell'intervento, la verifica degli standard e la compatibilità rispetto al Piano degli Interventi, riportati nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla delibera di Adozione DGC n. 33 del 05/02/2013, che si richiamano integralmente;

Si dà atto che a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione non sono pervenute osservazioni;

Si esprime parere favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti.

Si ritiene pertanto che il PUA/Piano casa "via Matozze", sia meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004, con la prescrizione che agli elaborati B/9 "Prontuario per la mitigazione ambientale" e B/16 "Relazione paesaggistica" vengano apportate le correzioni di cui in premessa, per renderli coerenti con l'elaborato B/4 "Stato futuro, individuazione delle opere di urbanizzazione e standards. Fotorendering", da effettuarsi graficamente dopo la pubblicazione del provvedimento di approvazione del PUA/Piano Casa.

Data 12/04/2012

Il tecnico istruttore

Arch. Monica Margherita Assunto



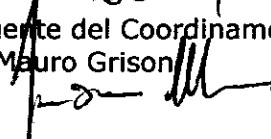
Il responsabile del procedimento

Arch. Sonia Braggio



Il dirigente del Coordinamento Pianificazione

Arch. Mauro Grison



IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

I documenti allegati, citati nella presente deliberazione, sono depositati presso la segreteria di giunta per cinque anni successivi alla data di adozione della delibera, in quanto eccessivamente voluminosi.

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 gg. da oggi 14 MAG. 2013 al n. 3248

Ai sensi dell'art. 39 del d. lgs. 33/2013, si attesta che il relativo schema è stato pubblicato nella sezione "pianificazione e governo del territorio" del sito web del comune in data 29/04/2013

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta