

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 334

Seduta del giorno 10 Agosto 2016

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG. RA ANNA
BENETTI SIG. ALBERTO
LELLA SIG. ANTONIO
BOZZA DOTT. ALBERTO
LANA AVV. EDOARDO
AMBROSINI DOTT. MARCO

ASSENTI

PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
CALEFFI ARCH. GIAN ARNALDO

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
TOSI SIG. FLAVIO

ASSISTE
CAINERI AVV. GIOVANNI
(VICE SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "GAIA" IN LOCALITA' BORGO VENEZIA, VIA FINCATO, ATO 7, CIRCOSCRIZIONE 6^ - SCHEDA NORMA N. 102. RICHIEDENTI: SILVANO FILINI, PATRIZIA VIGNATO E DEMI AVANZI. 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 28 luglio 2016 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n.43 ha adottato con emendamenti la Variante n. 22 al PI;
- in data 13 maggio 2016 P.G. n.145423 i sigg. Filini Silvano, Vignato Patrizia e Avanzi Demi hanno presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA)

dell'ambito di trasformazione oggetto di accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, sottoscritto in forma pubblica in data 13 settembre 2013 con atto notaio Marino, rep. n. 8023 racc. n. 5369, registrato a Verona il 20 settembre 2013 al n.31667 serie 1T e trascritto il 20 settembre 2013 al n. 21443 RP e n. 31605 RG;

- ai sensi dell'art. 20, comma 1 della L.R. n. 11/2004 il PUA, corredato degli elaborati previsti, deve essere adottato dalla Giunta entro il termine di settantacinque giorni o restituito qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- in data 20 maggio 2016, P.G. n. 152590 è stato comunicato l'avvio del procedimento amministrativo a sensi dell'art. 7 della Legge n.241/1990;
- il PUA è stato esaminato in conferenza di servizi convocata per il 9 giugno 2016 e conclusasi in seconda seduta il 13 luglio 2016, nella quale è stato acquisito il parere favorevole dei convenuti con prescrizioni;
- in data 15/06/2016 PG 179668, a seguito della prima seduta della conferenza dei servizi, sono state trasmesse alla Ditta le necessarie modifiche ed integrazioni da apportare agli elaborati al fine del proseguimento dell'iter del PUA;
- in data 16 maggio 2016, PG 180865 è pervenuto il parere favorevole della Circoscrizione 6^A;
- in data 5 luglio 2016 PG n.198043 e in data 25 luglio 2016 PG n. 217735 il progettista ha depositato la documentazione in adeguamento a quanto richiesto dall'Ufficio a seguito delle risultanze della Conferenza dei Servizi del 13 luglio u.s., pertanto il termine di scadenza dei settantacinque giorni per la restituzione o l'adozione della Giunta Comunale è previsto per il **giorno 7 ottobre 2016**;
- il perimetro dell'ambito di intervento del PUA maggiorato ai sensi dell'art. 4 delle NTO del PI ai fini della viabilità di accesso, comprende quello fissato dal P.I. e dalla scheda norma e richiama i mappali identificativi catastali riportati nell'accordo di pianificazione sopra richiamato;
- l'intervento, localizzato nel quartiere di Borgo Venezia, (ATO 7 – Circoscrizione 6^A), interessa un appezzamento pianeggiante, caratterizzato da agricoltura intensiva a vigneto, collocato in aderenza all'insediamento misto residenziale / produttivo esistente che si sviluppa sui due lati di via Fincato. Rispetto all'edificio ed alla viabilità esistente di via Fincato, il terreno si trova a quota più bassa di circa m. 3,50; questo elemento consente uno sviluppo edilizio non visibile dalla viabilità e dagli insediamenti esistenti, evita interferenze sui con visivi verso gli elementi del paesaggio collinare.

Nella realizzazione del progetto è stata mantenuta la coerenza con l'assetto urbanistico proposto dalla scheda norma, come meglio precisato dallo schema progettuale allegato all'accordo di pianificazione. In particolare la conformazione del VM ricalca la collocazione a cintura sul perimetro dell'ambito del piano attuativo, con maggiore concentrazione nella zona sud.

Il progetto prevede la realizzazione di una unica "strada cortile" pubblica così come indicato all'art. 61 del "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale" approvato con il P.I.; tale strada seguirà un andamento baricentrico in quasi tutta la lunghezza dell'ambito, il quale si presenta pressoché simile a un rettangolo irregolare con direzione principale nord-sud.

Nella parte centrale della "strada cortile" si avrà una predominanza della sistemazione a verde, intervallata da spazi con diversa pavimentazione che assumeranno carattere di piazza e luogo di incontro. Gli spazi per gli stalli delle vetture sono stati distribuiti su tutto lo sviluppo delle aree edificabili.

Per quanto riguarda l'area pubblica, nella scelta dei materiali che comporranno le opere di urbanizzazione, si è contemperata la qualità alla semplicità manutentiva; si è trattato cioè di scegliere i materiali confacenti alla scelta di realizzare una "strada a cortile", con le esigenze manutentive future.

Il progetto prevede inoltre interventi sulla strada di accesso da via Fincato denominata "Strada della Policanta", strada vicinale, non asfaltata, ora interdetta per la presenza di un cancello.

Grazie all'accordo con il proprietario confinante co-firmatario del PUA, (e titolare della scheda norma 519 ubicata ad ovest che avrà quindi l'accesso principale in comune), questa strada sarà oggetto di allargamento sino in prossimità dell'ambito della scheda norma, conformemente al codice della strada.

Si precisa che la strada della Policanta è classificata "vicinale ad uso pubblico". La titolarità del sedime stradale è in capo ai proprietari dei fondi che si affacciano sulla strada fino a metà della carreggiata e per tutta la lunghezza della particella frontista.

Nella proposta attuativa, vista la partecipazione del confinante sud, si prevede di allargare la sede stradale verso sud al fine di realizzare una carreggiata conforme al codice della strada, completa di dotazioni di sicurezza, raccolta acque e illuminazione pubblica.

L'altra parte di sedime, di proprietà di terzi, non sarà interessato da lavori e/o opere di scavo, ma, nei limiti consentiti dalla legge, verranno eseguiti lavori di miglioria senza dover acquisire l'assenso del proprietario confinante.

Si prevede la realizzazione di edifici con due piani fuori terra rispetto ai tre consentiti con la scheda norma approvata.

Le aree edificabili sono collocate su due fasce ai lati della strada cortile pubblica, baricentrica, mentre sul perimetro dell'area fondiaria viene individuata la fascia di VM (verde di mitigazione). Aree riservate alla collettività sono ubicate nella parte centrale dell'area pubblica.

Viene valorizzato, ad est dell'ambito, il vecchio alveo del Progno ormai abbandonato. Ai sensi dell'art. 60 delle NTO del Piano degli Interventi, lungo tale confine, in ragione del Corridoio Ecologico individuato sul vecchio alveo del Progno, sarà mantenuto un corridoio ecologico con ampiezza minima di 15 metri dal limite dell'ambito.

L'importo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sopra descritte ammonta ad Euro 810.366,19;

Rilevato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dalla competente Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa il PUA denominato "Gaia", risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti nonché alla Variante n. 22 al PI adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43/2016;
- del PUA in esame va altresì redatto il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS con riferimento alla Direttiva 2001/42/CE e al D.L.vo 152/2006 che dispongono che tutti i processi pianificatori siano accompagnati dalla procedura di VAS, intesa sia quale verifica di assoggettabilità che di vera e propria valutazione e vista la deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 del 3.10.2013 di presa d'atto del parere n. 73 del 2.7.2013 della Commissione Regionale VAS "Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità dell'art. 40, comma 1 della L.R.V. n. 13/2012 nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della L.R.V. n. 4/2008" adeguandolo, qualora necessario, ai contenuti del PUA adottato. Si da atto che la verifica prenderà avvio nel momento successivo all'adozione del PUA e si concluderà con il parere della Commissione Regionale VAS, pertanto, a seguito della comunicazione da parte del Comune dell'avvenuta adozione del PUA, tutta la documentazione sarà trasmessa direttamente alla competente struttura regionale a cura del soggetto proponente il PUA dandone contestuale comunicazione al Comune;

- la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA;

Considerato che:

- l'accordo di pianificazione per l'attuazione del PUA in oggetto prevede il versamento del contributo di sostenibilità per un importo pari ad Euro 740.200,00; sono state versate le prime due rate e ad oggi la ditta proponente risulta in regola con il pagamento del contributo di sostenibilità dovuto. Prossimamente è in scadenza la terza rata e a seguito del pagamento, la Ditta richiederà, come possibilità prevista in Accordo, la riduzione della fidejussione. In tale sede darà riscontro alla nota del 27 febbraio 2014, PG 58343, con sostituzione dell'Ente garante;
- in data 28 luglio 2016 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 43 ha adottato con emendamenti la Variante n. 22 al PI. Ai sensi dell'art. 179 delle NTO del PI dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 12, c. 3 del DPR 380/2001 e dell'art. 29 della L.R. n. 11/2004.
Nel caso in esame, non essendo state riscontrate condizioni soggette alle misure di salvaguardia di cui alla Variante n. 22 ora citata, le modifiche al P.I. adottate con la Variante n. 22 non risultano in contrasto con il presente P.U.A.;

Visti:

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

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

- che in data 08/08/2016 i Dirigenti Responsabili della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa e dell'Unità Organizzativa Amministrativo Urbanistica ERS PEEP proponenti il provvedimento, hanno espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: "ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico-amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto".

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DELLA
DIREZIONE PROGETTAZIONE
URBANISTICA ATTUATIVA

f.to arch. Paolo Boninsegna

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DELLA
UNITA' ORGANIZZATIVA AMMINISTRATIVO
URBANISTICA ERS PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

Il Dirigente della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa attesta che i documenti allegati e citati nella presente proposta di deliberazione, saranno pubblicati all'albo pretorio

on-line mediante copia per immagine e copia informatica conforme all'originale depositato presso l'archivio comunale.

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE
PROGETTAZIONE URBANISTICA
ATTUATIVA

f.to arch. Paolo Boninsegna

- che in data 09/08/2016 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si attesta la regolarità contabile della proposta di deliberazione in oggetto”.

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

f.to dott. Marco Borghesi

Tutto ciò premesso;

Udito il Sindaco, in sostituzione dell'Assessore competente 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, che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, all. sub A, il Piano Urbanistico Attuativo denominato “Gaia”, di un'area sita in località Borgo Venezia, Via Fincato, costituito dai seguenti elaborati allegati:

1	TAV 1	Estratto del PI - scheda norma 102 - definizione dell’ambito	30.06.2016
2	TAV 2	Rappresentazione dei vincoli gravanti sull’area	30.06.2016
3	TAV 3	Planimetria catastale alla scala 1:2000 con sovrapposizione ambito di intervento	30.06.2016
4	TAV 4	Cartografia dello stato di fatto	30.06.2016
5	TAV 5	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti	30.06.2016
6	TAV 6 a	Valutazione di compatibilità idraulica - elaborato grafico descrittivo della situazione idrogeologica di progetto	30.06.2016
7	TAV 6 b	Studio di valutazione di compatibilità idraulica	30.06.2016
8	TAV 6 c	Studio di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica	30.06.2016
9	TAV 7 sostitutiva	Planimetria di progetto e sezioni	25.07.2016
10	TAV 7 a	Elaborazione planivolumetrica	30.06.2016
11	TAV 8	Individuazione delle aree da cedere o vincolare	30.06.2016
12	TAV 9 a	Rete acque nere e rete acquedotto - planimetrie e profilo andamento fognatura	30.06.2016
13	TAV 9 b	Rete acque nere e rete acquedotto - particolari costruttivi	30.06.2016

14	TAV 9 c	Rete gas metano - pubblica illuminazione	30.06.2016
15	TAV 9 d	Rete energia elettrica - telefonica - telecomunicazioni	30.06.2016
16	TAV 9 e	Strada cortile (individuazione dei materiali di finitura), riferimenti fotografici, dettagli costruttivi, individuazione aree per futura sistemazione a parcheggio	30.06.2016
17	TAV 9 f	Verde di progetto	30.06.2016
18	TAV 9 g	Allargamento vicinale della Policanta sezioni e dettagli costruttivi	30.06.2016
19	TAV 9 g integrazione	Elaborato integrativo alla tavola 9g	05.07.2016
20	TAV 10 sostitutiva	Relazione illustrativa	25.07.2016
21	TAV 11 sostitutiva	Norme di attuazione	25.07.2016
22	TAV 12	Prontuario per la mitigazione ambientale	30.06.2016
23	TAV 13	Schema di convenzione	30.06.2016
24	TAV 14	Capitolato e preventivo sommario di spesa	30.06.2016
25	TAV 15	Screening VINCA	30.06.2016
26	TAV 16	Planimetria viabilità	30.06.2016
	Relazione Integrazione	Relazione integrativa alla tavola 9f, 10, 11 e 12	05.07.2016

con le seguenti prescrizioni:

- da aggiornare nella documentazione del PUA:

- Tavola 11 sostitutiva - NTA, per la raccolta delle acque meteoriche della nuova strada della Policanta si prescrive la realizzazione di pozzi perdenti al fine di non gravare lo stato della scarpata con acqua di dilavamento;
 - Tavola 13 “Convenzione”, art.10 correggere i dati riportati in tabella come da PUA;
 - Tavola 14 “Capitolato e preventivo sommario di spesa”, nel resoconto finale venga esplicitato l'onere per la sicurezza ed il collaudo;

- verificare in sede di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione:

- Relativamente all'indicazione di idonee recinzioni sul lato della scarpata della strada della Policanta (Tavola 7 sostitutiva), che le modalità della realizzazione di tale recinzioni siano a norma del Codice rispetto alla categoria della nuova strada. Visto il contesto, potrà essere valutata la possibilità di utilizzare materiali a norma anche se non usuali nella pratica

pubblica, verificando mediante un piano della manutenzione e relativi costi comparativi, l'onere del mantenimento.

- Ottemperare a tutte le prescrizioni comunicate dagli uffici/Enti in sede di conferenze dei servizi come riportato nell'allegato D della "Tav. 10 sostitutiva" allegata alla presente delibera;

- 3) di stabilire che condizione per l'approvazione è la sostituzione della garanzia fideiussoria agli atti dell'Accordo pubblico-privato come richiesto con nota in data 27 febbraio 2014 PG 58343;
- 4) 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;
- 5) di dare atto che le opere di urbanizzazione di cui alla convenzione urbanistica stimate per un importo pari a € 810.366,19 verranno presumibilmente collaudate nell'anno 2020;
- 6) che, ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. n. 11/2004, il Piano è depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e del deposito è data notizia mediante affissione di manifesti. Nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizione mentre chiunque può presentare osservazioni;
- 7) di comunicare il presente provvedimento alla ditta richiedente la quale dovrà provvedere direttamente alla verifica circa la attivazione o meno delle procedure di valutazione ambientale così come indicato nel parere n. 73 del 02.07.2013 della Commissione Regionale VAS approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 in data 03.10.2013.

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

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

IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
CAINERI AVV. GIOVANNI

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune
per 15 gg. da oggi 15/09/2016 al n. 8073

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta