

Comune di Verona

Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 18

Seduta del giorno 17 Gennaio 2017

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG. RA ANNA
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
LELLA SIG. ANTONIO
BOZZA DOTT. ALBERTO
LANA AVV. EDOARDO
CALEFFI ARCH. GIAN ARNALDO
AMBROSINI DOTT. MARCO

ASSENTI

BENETTI SIG. ALBERTO

PRESIEDE

TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE

CALEFFI ARCH. GIANARNALDO

ASSISTE

PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(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. 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 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;
- in data 10 agosto 2016, con deliberazione n. 334 la Giunta Comunale ha adottato il PUA in oggetto con alcune prescrizioni tecniche riportate nella delibera stessa, e così sinteticamente descritto:

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'edificato 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", con un andamento baricentrico.

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 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).

- per una più completa descrizione dei contenuti del PUA si rimanda a quanto evidenziato nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla delibera di adozione della Giunta Comunale n. 334 del 10 agosto 2016;

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. n. 11/2004 il PUA, corredato degli elaborati previsti è stato depositato presso la Segreteria del Comune il giorno 21 settembre 2016

per la durata di dieci giorni e dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante affissione all'Albo Pretorio Informatico del Comune di Verona, sul sito istituzionale ed in altri luoghi pubblici. Nei successivi venti giorni è stato possibile presentare opposizioni ed osservazioni. A seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione non è pervenuta alcuna osservazione;

- in data 20 settembre 2016, P.G. n. 271340, la Progettazione Urbanistica Attuativa, invitava la Ditta a trasmettere alla Regione Veneto la documentazione necessaria per l'espletamento della procedura di verifica di assoggettabilità in quanto presupposto per l'approvazione del PUA;
- in data 29 agosto la Regione comunicava con nota P.G. n. 247707, l'avvio del procedimento di verifica di assoggettabilità a procedura VAS ai sensi degli artt. 7 e ss. della legge 241/90;
- in data 24 novembre 2016, veniva comunicato l'avviso di pubblicazione (acquisito con nota P.G. 345860), sul sito ufficiale della Regione Veneto, il parere motivato n. 210, avente ad oggetto il Piano Urbanistico Attuativo "PUA SCHEDA 102";
- con lettera di trasmissione P.G. 352292 del successivo 29 novembre è stato chiesto alla ditta l'adeguamento degli elaborati Tavola 11, Tavola 13 e Tavola 14 alle prescrizioni dettate dalla Regione nel suddetto parere motivato n. 210, nonché a quelle riportate nella delibera di adozione relative al PUA;
- in data 12 dicembre 2016 P.G. 364553 sono pervenuti gli elaborati precedentemente richiesti in adeguamento alle prescrizioni della delibera di adozione della Giunta Comunale n. 334 del 10 agosto 2016 e alle prescrizioni del parere motivato della commissione regionale VAS n. 210 avente ad oggetto il Piano Urbanistico Attuativo "PUA SCHEDA 102";
- pertanto il periodo entro cui concludere il procedimento di approvazione del PUA denominato "PUA SCHEDA 102" si conclude il 6 febbraio 2017;
- il PUA denominato "Gaia" risulta conseguentemente costituito dagli elaborati allegati alla delibera di adozione della Giunta Comunale n. 334/2016, ad eccezione dei seguenti documenti:

1	Tavola 11	Norme di attuazione	PG 364553 del 12.12.2016
2	Tavola 13	Schema di convenzione	PG 364553 del 12.12.2016
3	Tavola 14	Capitolato e preventivo sommario di spesa	PG 364553 del 12.12.2016

che riportano gli adeguamenti all'espressione del parere motivato VAS n. 210 del 9 novembre 2016 e alle prescrizioni sul PUA della delibera di adozione;

- l'accordo di pianificazione per l'attuazione del PUA in oggetto prevede il versamento del contributo di sostenibilità per un importo pari a Euro 740.200,00; sono state versate le prime tre rate e ad oggi la ditta proponente risulta in regola con il pagamento rateizzato del contributo di sostenibilità dovuto;

Accertata la conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti si ritiene pertanto che il PUA 719_102 denominato "GAIA", costituito dagli elaborati adottati e aggiornati come sopra esplicitato, sia meritevole di approvazione ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 con la seguente prescrizione demandata al successivo *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;*

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;
- 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. 334 del 10 agosto 2016 di adozione del PUA in oggetto alla quale si fa formale ed esplicito rinvio;
- il provvedimento motivato n. 210 del 9 novembre 2016.

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 28/12/2016 i Dirigenti Responsabili della 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 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 informatica 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 29/12/2016 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 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 "Gaia" - scheda norma n. 102, così come costituito dagli elaborati allegati alla delibera della Giunta Comunale di adozione n. 334 del 10 agosto 2016, che qui si intendono espressamente richiamati come parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, ad eccezione degli elaborati di seguito elencati ed allegati al presente provvedimento in adeguamento al Parere motivato n. 210 del 9 novembre 2016 della Commissione Regionale VAS, e alle prescrizioni "...da aggiornare nella documentazione del PUA...", riportate nella delibera della Giunta Comunale n. 334 del 10 agosto 2016:

1	TAV. 11	NORME DI ATTUAZIONE	12.12.2016 PG 364553
2	TAV. 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	12.12.2016 PG 364553
3	TAV. 14	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA	12.12.2016 PG 364553

con la seguente prescrizione da 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;*

- 4) di stabilire che gli elaborati 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 810.366,19 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 delibera 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 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 01/02/2017 al n. 749

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta