

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 104

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 "LAITI ED ALTRI" IN LOCALITA' PARONA, VIA RIOLFI / VIA DEL MONASTERO, ATO 2, CIRCOSCRIZIONE 2^ SCHEDA NORMA N. 123. RICHIEDENTI: LAITI ANGIOLINO, ANTONIO, GIORGIO, GIOVANNI ANGELO, MARIA, MIRELLA E SILVIO, MARCHESINI GIORGIO, MARINA E FABIO, CESCHI RENZO, RENATO E VINICIO, ZENDRINI NOEMI. 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 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;

- in data 13 ottobre 2016 con deliberazione di Giunta Comunale n. 393 è stato adottato, con prescrizioni da assolvere prima della definitiva approvazione, il Piano Urbanistico Attuativo denominato "719_123 Laiti ed Altri" presentato dalla Ditta Laiti, Marchesin, Ceschi e Zendrini, in attuazione alla scheda norma del P.I. n. 123 e dell'Accordo di Pianificazione ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 (atto del notaio Mazza del 10 gennaio 2013, Rep. n. 269797, Racc. n. 15107, Registrato a Verona il 6 febbraio 2013 al n. 22615 serie 1T), di seguito sinteticamente descritto:

Il PUA riguarda un'area sita in Parona, posta in direzione Nord-Est rispetto al nucleo storico del quartiere ed è compreso tra via del Monastero (ad est), via Giuseppe Riolfi (ad ovest) e un tessuto residenziale ad ovest, oltre Via Riolfi; a nord è adiacente al tessuto storico di Santa Cristina e a nord-ovest si sviluppa il comparto pubblico composto dalle scuole e da un centro per anziani.

Via Monastero è delimitata da un lato dal muro di cinta che circonda l'ampio parco di Villa Monastero, dall'altro, all'interno di un cordolo sormontato da una rete metallica che delimita l'area, da una canaletta d'acqua d'irrigazione, la cui competenza è del Consorzio di Bonifica.

Via Riolfi termina nel parcheggio adiacente le scuole elementari e medie e la casa per anziani.

Dal parcheggio, attraverso un sentiero pedonale è possibile raggiungere il nucleo storico di Santa Cristina e l'omonima via. L'area d'intervento è oggi utilizzata a prato irriguo, con radi alberi da frutto e la presenza di vegetazione spontanea lungo le zone marginali.

Il sito si trova ad una quota leggermente più bassa rispetto a Via Riolfi e ad una quota nettamente inferiore rispetto a Via del Monastero (scarpata alta circa quattro metri); tale dislivello non sembra avere carattere naturale, bensì si suppone che il terreno sia stato cavato in epoca passata.

Il PUA prevede la realizzazione di tre lotti, due con accesso lungo via Riolfi, e uno con accesso da via del Monastero/Via Santa Cristina; nel lotto 1 di Via Riolfi, verranno posizionati gli esercizi commerciali di vicinato (mq. 275), SUL calcolata ai sensi dell'art. 159 delle NTO del PI; tale destinazione accessoria è stata debitamente considerata nel calcolo degli standard a parcheggio aggiuntivi.

L'area destinata a parcheggio standard sarà dislocata a nord, ad integrazione del parcheggio esistente. Tale area destinata a parcheggio verrà sistemata ed ampliata quale opera di urbanizzazione. In quest'area inoltre sarà posizionata la nuova cabina elettrica (che verrà realizzata secondo le indicazioni dell'ente gestore).

A Sud tra via Riolfi e Via Sottomonte sarà realizzata una seconda area a parcheggio pubblico.

Viene poi prevista un'area verde pubblico a Nord, in prossimità della scuola elementare; tale area non sarà attrezzata ma solamente piantumata con essenze arboree ed arbustive autoctone, a creare un piccolo parco-giardino.

Elemento qualificante del PUA è il ripristino del percorso pedonale che collega il nucleo storico di Santa Cristina con Via del Monastero. Una fascia alberata affiancherà il ripristinato percorso che sarà anche ciclabile e valorizzato mediante aiuole, aree di sosta attrezzate con panchine e adeguato impianto di illuminazione.

Per una più completa descrizione dei contenuti del PUA si rinvia agli elaborati e al Parere Tecnico Istruttorio allegato alla deliberazione di Giunta Comunale n. 393 del 13 ottobre 2016 di adozione;

Considerato che:

- in data 27 ottobre 2016 PG 314151 l'ufficio ha comunicato alla Ditta l'adozione del PUA e con riferimento ai punti 7) ed 8) della deliberazione di adozione, ha richiesto l'avvio della procedura di Verifica di Assoggettabilità a VAS, presupposto per la definitiva approvazione del PUA. Con la delibera di adozione il procedimento per l'approvazione del PUA si interrompeva nelle more della espressione da parte della Regione del parere motivato di competenza;
- a seguito della richiesta del 27 ottobre 2016 PG 314151, la Ditta ha inoltrato alla Regione Veneto istanza di Verifica di Assoggettabilità a VAS, acquisita al protocollo regionale n.478507 del 7 dicembre 2016;
- 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 3 novembre 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 Delibera di Giunta Comunale n. 393 del 13 ottobre 2016 non sono pervenute osservazioni entro il termine del 3 dicembre 2016, come comunicato nella nota inviata alla Regione Veneto Commissione VAS in data 29 dicembre 2016 PG 383906;
- la Commissione Regionale VAS, con Parere Motivato n. 17 del 21 febbraio 2017 dell'Unità Organizzativa Commissioni VAS VINCA NUVV, acquisito al protocollo comunale il 7 marzo 2017 PG 72930, ha espresso parere di non assoggettare alla procedura V.A.S. il PUA denominato "Laiti ed altri" scheda norma n. 123 dettando specifiche con prescrizioni per la fase attuativa del PUA;
- i termini di cui all'art. 20, comma 4 della L.R. n. 11/2004 decorrono dalla data dell'espressione del Parere Motivato, ovvero dal 21 febbraio 2017, con **scadenza 6 maggio 2017**;
- in data 28 luglio 2016 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 43 è stata adottata la variante n. 22, successivamente approvata con emendamenti con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 16 febbraio 2017; in data 20 gennaio 2017 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 1 ha adottato la Variante n. 23 al P.I.; dette varianti non si applicano al PUA in oggetto in quanto 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, essendo il PUA stato presentato il 6 aprile 2016;

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. 393 del 13 ottobre 2016 di adozione del PUA in oggetto alla quale si fa formale ed esplicito rinvio;
- il provvedimento motivato n. 17 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 09/03/2017 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 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 conforme all'originale depositato presso l'archivio comunale.

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE
PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

f.to arch. Paolo Boninsegna

- che in data 10/03/2017 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;

DELIBERA

- 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 rimandare l'assolvimento delle prescrizioni di cui al punto 2) della deliberazione di adozione n. 393/2016, e di quelle riportate nel parere motivato VAS n. 17 del 21 febbraio 2017, prima della stipula della convenzione vista l'imminente decadenza delle previsioni operative del Piano degli Interventi (decadenza 13 marzo 2017);
- 4) 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 denominato “719_123 Laiti ed altri” in località Parona, Via Riolfi / Via del Monastero, adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 393 del 13 ottobre 2016, così come costituito dagli elaborati allegati alla medesima deliberazione di adozione n. 393/2016 e non modificati, nonché dagli elaborati TAV. 9, TAV. 11, TAV. 13, TAV. 14a, TAV. 14c da aggiornare prima della stipula della convenzione, secondo le prescrizioni di cui al punto 2 della deliberazione del Consiglio Comunale n. 393/2016 e le prescrizioni riportate nel parere motivato n. 17/2017 della Commissione Regionale VAS dell'Unità Organizzativa Commissioni VAS VINCA NUVV, tutte di seguito riportate:

TAVOLA 9.c.1 “Schema delle opere di urbanizzazione: PROGETTO DEL VERDE - Planimetria generale e arredo urbano”:

va previsto l'impiego di paletti dissuasori removibili

TAVOLA 14.a “Capitolato: Opere di Urbanizzazione”:

va aggiornato il computo metrico alla voce/numero progressivo “55 N.P./01 PALETTO DISSUASORE”

TAVOLA 14.c “Preventivo sommario di spesa”:

va aggiornato il totale del Preventivo sommario di spesa secondo la voce 55 di cui alla Tav. 14.a.

TAVOLA 13 “Schema di convenzione”:

va integrato l'articolo 7 come segue: “Relativamente alla monetizzazione di n. 68 arbusti per un importo di Euro 816,00 (n. 68 arbusti x Euro 12/cad), importo calcolato ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 334/2012; l'importo dovrà essere corrisposto mediante bonifico a favore del Comune di Verona sul conto corrente Unicredit Banca spa avente il seguente IBAN: IT96B02008 11725 000003465410 con la causale “Monetizzazione quota densità arbustiva PUA 719_123 “Laiti ed Altri”, di cui il Dirigente dà quietanza”

Prescrizioni parere motivato VAS:

TAVOLA 11 “Norme Tecniche di Attuazione”:

- allegare alle NTA TAV. 11 il Parere Motivato VAS n. 17 del 21 febbraio 2017 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica VAS ed i RAP;
- inserire in calce nuovo articolo:

Articolo 11 “ULTERIORI PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DEGLI EDIFICI IN OTTEMPERANZA AL PARERE MOTIVATO VAS N. 17 DEL 21 FEBBRAIO 2017 DELLA COMMISSIONE REGIONALE PER LA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA VAS

11.01 dovrà essere rispettato e ottemperato in sede di attuazione a quanto prescritto nel Parere Motivato n.17 del 21 febbraio 2017, allegato alla presenti NTA e qui riportato:

- 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.17 del 21 febbraio 2017, allegato alla presente istruttoria;
- dovranno essere recepite le seguenti prescrizioni V.Inc.A sotto riportate:
 - 1) che non vari l'idoneità degli ambienti interessati rispetto alle specie segnalate ovvero sia garantita una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate: *Himantoglossum adriaticum*, *Vertigo angustior*, *Cerambyx cerdo*, *Parnassius apollo*, *Zerynthia polyxena*, *Phengaris arion*, *Triturus carnifex*, *Bombina variegata*, *Bufo viridis*, *Hyla intermedia*, *Rana dalmatina*, *Rana latastei*, *Emys orbicularis*, *Lacerta bilineata*, *Podarcis muralis*, *Hierophis viridiflavus*, *Zamenis longissimus*, *Natrix tessellata*, *Falco columbarius*, *Falco peregrinus*, *Bubo bubo*, *Caprimulgus europaeus*, *Lanius collurio*, *Rhinolophus hipposiderus*, *Pipistrellus kuhlii*, *Pipistrellus nathusii*, *Nyctalus noctula*, *Hypsugo savii*, *Hystrix cristata*) ovvero di garantire una superficie di equivalente idoneità per le specie segnalate;
 - 2) 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;
 - 3) 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);

11.02 L'istanza di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e/o le istanze di titolo abilitativo degli edifici, dovranno contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato n. 17 del 21/02/2017.

11.03. Al collaudo delle opere di urbanizzazione e al deposito dell'attestato di agibilità dovrà essere allegata relazione asseverata che illustri le modalità con cui si è ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 17 del 21/02/2017 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11 Norme di Attuazione. La Ditta dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale;

11.04. ai sensi dell'art. 12 comma 4 del d lgs 15272006 gli interventi comportanti opere di scavo e/o di risistemazione del terreno, siano preceduti da operazioni di verifica archeologica preliminare che consentano di accertare la compatibilità del progetto con la consistenza archeologica dell'area: eventuali rinvenimenti potranno richiedere la realizzazione di scavi in estensione e la predisposizione delle opportune misure di tutela.

INTEGRARE LO SCHEMA DI CONVENZIONE (TAV. 13) COME DI SEGUITO INDICATO:

- Articolo 3 "OBBLIGHI DEL LOTTIZZANTE" integrare come segue: "La Ditta Attuatrice si obbliga altresì a dare attuazione alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 17 del 21 febbraio 2017 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11 "Norme di Attuazione";
- Articolo 10 "COLLAUDO ", inserire prima del periodo "Nel certificato di collaudo il collaudatore.....", il seguente comma: "Al collaudo dovrà essere allegata asseverazione di aver ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n.17 del 21 febbraio 2017 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11 Norme di Attuazione. La Ditta Attuatrice dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità Regionale per la Valutazione di Incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale;
- Articolo 13 "PERMESSI DI COSTRUIRE ED AGIBILITA' DEGLI EDIFICI" integrare con: "Le istanze di titolo abilitativo degli edifici, dovranno contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato VAS n. 17 del 21 febbraio 2017;
al deposito dell'attestato di agibilità dovrà essere allegata relazione asseverata che illustri le modalità con cui si è ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 17 del 21/02/2017 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11 Norme di Attuazione. La ditta richiedente dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale";

- 5) di stabilire che gli elaborati di PUA non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22 comma 3, lett. b del DPR 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;

- 6) di dare atto che le opere di urbanizzazione di cui alla convenzione urbanistica stimate per un importo pari ad Euro 408.757,68, verranno presumibilmente collaudate nell'anno 2020;
- 7) 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;
- 8) di autorizzare il Dirigente della Direzione 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;
- 9) 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;
- 10) 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 31/03/2017 al n. 2843

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta