

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 58

Seduta del giorno 23 Febbraio 2016

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 PUA MAGGIOLINO - SCHEDA NORMA 178 IN LOCALITA' SAN MASSIMO, VIA BRIGATA AOSTA, ATO 3 CIRCOSCRIZIONE 3^ . RICHIEDENTE: ROSSETTO PATRIZIA E SABRINA - 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 31/07/2015 PG 225488 le signore Rossetto Patrizia e Rossetto Sabrina 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 24-05-2013 con atto notaio Mario

Bernardelli, rep. n. 25523/11151, trascritto a Verona il 06/06/2013 al n. 19892 RG e al n. 13284 RP;

- 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 07/08/2015 P.G. 232639 è stato comunicato l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della Legge n.241/1990;
- il PUA è stato esaminato in prima conferenza di servizi il 08/09/2015 dove è stato acquisito il parere favorevole dei convenuti con prescrizioni;
- in data 21/09/2015 PG 271592 sono state trasmesse alla Ditta le necessarie modifiche ed integrazioni da apportare agli elaborati al fine del proseguimento dell'iter del PUA;
- in data 15/10/2015 è pervenuto il parere favorevole della Circoscrizione 3^a;
- in data 07/01/2016 PG n. 2644 il progettista ha depositato la documentazione integrata in adeguamento a quanto richiesto;
- per la valutazione delle integrazioni presentate l'Ufficio ha ritenuto di convocare con nota del 13/01/2016 P.G. 10037 la conferenza dei servizi conclusiva tenutasi in data 21/01/2016 e conclusasi con esito favorevole;
- a seguito delle risultanze della Conferenza dei Servizi conclusiva, il termine di scadenza dei settantacinque giorni per la restituzione o l'adozione della Giunta Comunale è previsto per il giorno **26/02/2016**;
- il perimetro dell'ambito di intervento del PUA coincide con il perimetro fissato dal P.I. e dalla scheda norma e ricomprende i mappali identificativi catastali riportati nell'accordo di pianificazione sopra richiamato;
- l'intervento, localizzato nel quartiere di San Massimo (ATO 3 – Circoscrizione 3^a), prevede:
 - una Superficie Territoriale da Scheda Norma aggiornata a seguito dell'applicazione della flessibilità ai sensi dell'art. 4 del PI pari a mq. 7.170, come da parere preliminare rilasciato in data 22/05/2015 PG 148664;
 - una SUL attribuita da scheda norma di 1.200 mq. ad uso U1-abitativo, con un'edificazione di massimo tre piani fuori terra, distribuita fra due lotti;
 - la permuta di aree, già prevista nell'accordo pubblico privato sottoscritto, rispettivamente di proprietà comunale (mappale n. 764) e del soggetto attuatore (mappale n. 761), aventi medesima superficie pari a mq. 281. Il valore della permuta, oggetto di perizia di stima da parte del competente Servizio Estimo, è stato definito in 11.240,00 Euro. Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 50/2015 a cura della Direzione Patrimonio, l'operazione di permuta è stata inserita nella previsione di bilancio 2015 e bilancio pluriennale 2015/2017. Lo schema di convenzione del PUA (Tav.13.1) all'art. 8 ne definisce la procedura;
 - aree pubbliche o destinate all'uso pubblico (VS) pari al 50% della superficie territoriale che assommano complessivamente a mq. 3.585, e sono comprensive di mq. 1.539 per strade, mq. 1.810 di verde pubblico, mq. 236 di verde di mitigazione;

- la dotazione minima di servizi ai sensi dell'art. 20 delle NTO del PI, in ragione degli abitanti insediabili, pari a 540 mq., di cui la quota minima dovuta per standard a parcheggio pubblico è di mq. 120. La soluzione progettuale di PUA prevede una complessiva dotazione di servizi pari a 2091 mq. di cui la dotazione a parcheggio pubblico è di mq. 281. La restante superficie di mq. 1810, identificata a verde pubblico e oggetto di cessione gratuita, è destinata ad ospitare un campo di calcio per allenamento collegato all'attività dell'adiacente area sportiva pubblica, la cui realizzazione compete all'Amministrazione/Circoscrizione. Le dotazioni di servizi previste dal PUA risultano pertanto assolvere lo standard complessivo della cessione di aree;
- la dotazione di superficie permeabile sia a livello territoriale che fondiario in rispetto delle quantità minime previste dalla norma (Rep. Normativo - Sez.1);
- la somma di 175.442,39 Euro per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali, come da "Tav. 14 - Capitolato e preventivo sommario di spesa opere di urbanizzazione";
- la disponibilità del soggetto attuatore a concedere in via anticipata l'area di mq. 1810 identificata al mp. 763 - come da "Tav.13.2 Atto unilaterale" - per agevolare la realizzazione della superficie sportiva (campo di allenamento), funzionale alla modalità di svolgimento dell'assegnazione del bando per la costruzione del nuovo Palazzetto sportivo;
- la necessità di monetizzare, ai sensi della deliberazione della Giunta Comunale n. 334 del 2012, opere a verde per un valore di 19.684,00 Euro, nonché una parte della quota minima di alberi ed arbusti pari a 17.912 Euro. Tale necessità proviene dall'utilizzo del mappale che ospiterà il campo di allenamento che, in quanto tale, non consente la realizzazione di opere di urbanizzazione a verde pubblico (giardino pubblico, campo giochi, etc.) né tanto meno piantumazioni;
- la proposta del soggetto attuatore, in luogo della monetizzazione delle sole opere a verde, è di realizzare come opera di urbanizzazione, la messa in opera di "pali per sostegno rete parapalloni", per un importo a corpo pari al valore della monetizzazione. Qualora in sede di perfezionamento del progetto definitivo il preventivo di spesa fosse inferiore, propone di completare l'intervento con ulteriori opere tra le quali anche la rete stessa o altre che saranno individuate in sede di rilascio del permesso a costruire delle opere di urbanizzazione;
- analogamente, per la monetizzazione della densità arborea la possibilità di piantumare aree pubbliche individuate tra quelle del limitrofo progetto dell'opera pubblica del palazzetto e da definire in sede di permesso a costruire delle opere di urbanizzazione;
- l'impegno del soggetto attuatore (Tav. 13.2 - atto unilaterale) a realizzare a parcheggio, a propria cura e spese, una parte di area pubblica posta a nord dell'attuale area sportiva confinante, a fronte della possibilità di realizzare l'accesso carraio del lotto fondiario n. 2 in posizione maggiormente agevole rispetto a quella esistente;

Rilevato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dalla competente Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa il PUA denominato “PUA MAGGIOLINO”, risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- il Soggetto proponente il PUA ha presentato, a firma di tecnico abilitato, screening VINCA/dichiarazione di non assoggettabilità a VINCA e che la competente Direzione Ambiente non ha espresso rilievi a riguardo;
- 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 della 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 prevedeva il versamento di un contributo di sostenibilità per un importo pari a euro 96.000,00 che risulta interamente versato;

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

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 Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con delibera 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 18/02/2016 il Dirigente della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa 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 DELLA DIREZIONE

PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA f.to arch. Paolo Boninsegna

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 22/02/2016 il Dirigente dell'Unità Organizzativa Amministrativo Urbanistica ERS-PEEP 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 DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA
AMMINISTRATIVO URBANISTICA ERS-PEEP f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 23/02/2016 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 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 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 "PUA MAGGIOLINO", di un'area sita in località San Massimo, Via Brigata Aosta, costituito dai seguenti elaborati allegati:

N. Prog	Tav. Cod.	Denominazione Elaborato	Data presentazione
1	TAV 1	PIANO DEGLI INTERVENTI AREA DI INTERVENTO	03/02/2016
2	TAV 2	PI_ VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	03/02/2016
3	TAV 3	PLANIMETRIA CATASTALE	03/02/2016

4	TAV 4	STATO DI FATTO PLANIMETRIA E SEZIONI	03/02/2016
5	TAV 5a	RETI E INFRASTRUTTURE ESISTENTI FORNITE DAL GESTORE AGSM	03/02/2016
6	TAV 5b	RETI E INFRASTRUTTURA IDRICA ESISTENTE FORNITA DAL GESTORE ACQUE VERONESI	03/02/2016
7	TAV 5c	RETI E INFRASTRUTTURA ACQUE NERE E BIANCHE ESISTENTI FORNITA DAL GESTORE ACQUE VERONESI	03/02/2016
8	TAV 5d	RETI E INFRASTRUTTURA DELLE TELECOMUNICAZIONI ESISTENTI FORNITA DAL GESTORE TELECOM	03/02/2016
9	TAV 6a	RELAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA	03/02/2016
10	TAV 6b	RELAZIONE IDROGEOLOGICA	03/02/2016
11	TAV 6c	RELAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA	03/02/2016
12	TAV 6d	RELAZIONE AMBIENTALE GESTIONE DELLE TERRE E ROCCE DA SCAVO	03/02/2016
13	TAV 7a	STATO DI PROGETTO PLANIMETRIA E SEZIONI CARATURE URBANISTICHE E STANDARDS	03/02/2016
14	TAV 7b	DIMOSTRAZIONE ARBUSTI ED ALBERI	03/02/2016
15	TAV 7c	STUDIO DI FATTIBILITA' CAMPETTO DA ALLENAMENTO E AREA PARCHEGGIO STATO DI FATTO E DI PROGETTO	03/02/2016
16	TAV 7c1	STUDIO DI FATTIBILITA' CAMPETTO DA ALLENAMENTO SEZIONI ESECUTIVE	03/02/2016
17	TAV 7d	STUDIO DI FATTIBILITA' AREA EXTRA AMBITO PARCHEGGIO/ACCESSIBILITA' LOTTO 2	03/02/2016
18	TAV 8	VS AREE DA CEDERE E DA VINCOLARE	03/02/2016
19	TAV 9a	RETE ELETTRICA BT-MT PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO SEZIONE TIPO SCAVO SU ASFALTO	03/02/2016
20	TAV 9b	RETE ILLUMINAZIONE PUBBLICA PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO SEZIONE TIPO SCAVO SU ASFALTO SPECIFICHE PUNTO LUCE	03/02/2016
21	TAV 9c	RETE GAS PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO SEZIONE TIPO SCAVO SU ASFALTO	03/02/2016

22	TAV 9d	RETE TELECOMUNICAZIONI PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO SEZIONE TIPO SCAVO SU ASFALTO	03/02/2016
23	TAV 9e	RETE IDRICA PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO SEZIONI TIPO	03/02/2016
24	TAV 9f	RETE ACQUE NERE PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO SEZIONI TIPO	03/02/2016
25	TAV 9g	RETE ACQUE BIANCHE PLANIMETRIA STATO DI PROGETTO SEZIONI TIPO	03/02/2016
26	TAV 9H	IMPATTO VIABILISTICO E SEGNALETICA STRADALE	03/02/2016
27	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	03/02/2016
28	TAV 11	NORME DI ATTUAZIONE	03/02/2016
29	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	03/02/2016
30	TAV 13.1	SCHEMA DI CONVENZIONE	03/02/2016
31	TAV 13.2	ATTO UNILATERALE	03/02/2016
32	TAV 14	CAPITOLATO E PREVENTIVO DI SPESA OPERE DI URBANIZZAZIONE	03/02/2016
33	TAV 15	SCREENING VINCA	03/02/2016

- 3) 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;
- 4) di dare atto che le opere di urbanizzazione di cui alla convenzione urbanistica stimate per un importo pari a 175.442,39 Euro verranno presumibilmente collaudate nell'anno 2019;
- 5) 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;
- 6) 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 SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune

per 15 gg. da oggi 22 MAR. 2016 al n. 2526

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 22/02/2016.

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta