

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 348

Seduta del giorno 09 Settembre 2016

PRESENTI

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

ASSENTI

TOFFALI AVV. ENRICO

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
CALEFFI ARCH. GIANARNALDO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO LA FRATELLANZA - SCHEDA NORMA 294 IN LOCALITA' SAN MASSIMO, VIA LA FRATELLANZA, ATO 3, CIRCOSCRIZIONE 3A - SCHEDA NORMA N. 294 RICHIEDENTE: SOC COOP SAN MATTEO - GIMA REAL ESTATE SRL - CORDIOLI ERIBERTO - 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 la Variante n.22 al PI;
- in data 13/10/2014 PG 277816 le ditte Soc Coop San Mattero-GIMA REAL ESTATE Srl-Cordioli Eriberto hanno presentato richiesta di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) denominato 719_294 "LA FRATELLANZA", scheda norma 294, secondo Bando 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 08/08/2013 con atto notaio Giampaolo Mondardini, rep. n. 442 racc. n. 309, registrato a Verona il 10/08/2013 al n. 15789 e trascritto il 12/08/2013 al n. 20058 RP RG 29525;
- in data 30/10/2014 PG 298856 è stata inviata alla ditta nota di comunicazione di improcedibilità per carenze documentali relative all'istanza;
- in data 18/03/2015 PG 81498 la ditta ha provveduto ad integrare quanto richiesto; da tale data decorrono i tempi per l'adozione del PUA;
- 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 31/03/2015 PG 94282 la Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa ha comunicato l'avvio del procedimento amministrativo ai sensi dell'art. 7 della L.R.241/90;
- in data 22/04/2015 si è tenuta la prima seduta della conferenza di servizi. indetta e convocata con nota del 10/04/2015 P.G. 104221. La Conferenza dei servizi non si è conclusa essendo emersa la necessità di interpellare RFI, circa il vincolo della fascia di rispetto ferroviaria su parte del previsto parco pubblico in cessione, e l'ULSS circa le valutazioni relative alla fascia di rispetto del pozzo idrografico adiacente all'ambito del PUA, soggetti non presenti alla seduta;
- in data 30/04/2015 PG 127942 l'Ufficio quindi ha comunicato la sospensione del procedimento fissando per il 13/05/2015 la successiva seduta della conferenza di servizi;
- in data 13/05/2015 si è tenuta la seconda seduta della conferenza dei servizi. In tale sede venivano confermati da parte dei convenuti i pareri favorevoli con prescrizioni emersi in prima seduta; la conferenza rimaneva tuttavia aperta in attesa delle valutazioni tecniche definitive in ordine alla fascia di rispetto ferroviaria da parte di RFI; RFI infatti richiedeva in tale sede, con nota PG 139349 del 13/05/2015, una sospensiva del procedimento *"in quanto non vi è stato un periodo di tempo sufficiente per esprimere una valutazione da parte di questa Società; ciò considerato, si esprime fin da subito parere negativo in via preliminare al PUA, a tutela della conservazione delle ferrovie nonché dei relativi futuri sviluppi, ferma restando la possibilità di rivedere il parere a seguito di una approfondita valutazione definitiva"*;
- in data 20/05/2015 PG 148273 l'Ufficio richiedeva nuovamente a RFI l'espressione del parere definitivo;

- in data 30/06/2015 PG 189600 l'Ufficio, non avendo ricevuto ancora riscontro, sollecitava l'espressione di detto parere;
- in data 09/07/2015 PG 202279 RFI in risposta, ribadiva quanto precedentemente riferito con nota del 13/05/2015 non esprimendosi ancora nel merito;
- in data 31/07/2015 Prot. n. 225614 è pervenuto il parere favorevole senza condizioni della Circoscrizione 3^a espresso nella seduta del Consiglio di Circoscrizione del 27/07/2015;
- in data 14/12/2015 si è stata tenuta la terza e conclusiva seduta della conferenza di servizi. In tale sede si è preso atto del parere positivo di RFI trasmesso con nota PG 364851 del 14/12/2015;
- in data 24/12/2015 PG 387764 sono state richieste alla Ditta una serie di integrazioni/modifiche emerse in sede di conferenza di servizi. In particolare si richiedeva la Valutazione del Clima Acustico e l'eliminazione del vincolo di servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio sui mappali nn. 928-953-957 a favore dei Sigg. Collina Romano e Steli AnnaTeresa, nonché l'eliminazione delle iscrizioni pregiudizievoli e pignoramento immobiliare sui mappali nn. 573-575 in promessa cessione essendo già sede stradale di Via della Fratellanza;
- in data 17/03/2016 PG 85827 la 3^a Circoscrizione ha confermato il parere favorevole;
- in data 10/06/2016 PG 174514 la Ditta presentava integrazioni incomplete rispetto alle richieste avanzate con nota PG 387764 del 24/12/2015;
- in data 05/07/2016 l'ufficio con nota PG 200446 e PG 200449 chiedeva rispettivamente alla direzione Ambiente e Strade di esprimere un parere di competenza relativamente al Preventivo di spesa e alla Valutazione Previsionale di Clima Acustico, documenti integrati dalla Ditta;
- in data 13/07/2016 (e-mail) la Direzione Ambiente esprimeva parere favorevole con prescrizioni;
- in data 04/08/2016 con P.G. 217735 e in data 30/08/2016 PG. 248576, la Ditta depositava nuova documentazione integrativa con la quale veniva completata la documentazione necessaria ai fini dell'adozione del PUA, ma non dava atto dell'eliminazione del vincolo di servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio sui mappali nn. 928-953-957 a favore dei Sigg. Collina Romano e Steli AnnaTeresa, e dell'eliminazione delle iscrizioni pregiudizievoli e pignoramento immobiliare sui mappali nn. 573-575 in promessa cessione;
- 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 San Massimo (ATO 3– Circoscrizione 3A), prevede:
la realizzazione di n. 6 lotti accessibili mediante un tratto di strada privata ad uso pubblico che da via La Fratellanza si inserisce nell'ambito e attraverso una strada privata che termina a cul de sac. Sulla strada interna sono previsti i posti auto privati.
A nord-ovest dell'ambito è prevista un'area a Verde pubblico che andrà ad ampliare il parco La Fratellanza successivamente all'attuazione della scheda norma n. 532 che realizzerà il tratto d'unione tra le aree del parco;
L'accesso al parco è previsto attraverso il proseguo della strada privata ad uso pubblico.

Il PUA prevede di realizzare il marciapiede su entrambi i lati di Via La Fratellanza per il tratto prospiciente l'ambito del PUA. Lungo via La Fratellanza vengono previsti spazi per la sosta (standards);
è prevista la monetizzazione di €. 22.000,00 pari a n. 200 tra alberi ed arbusti non previsti nel progetto;

Rilevato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dalla competente Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa il PUA denominato “LA FRATELLANZA”, risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- il Consiglio della 3^a Circoscrizione ha espresso pareri favorevoli nelle sedute del 27/07/2015 e del 09/03/2016 rispettivamente come da note del 31/07/2015 PG 225614 e del 17/03/2016 PG 85827;
- 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 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 e pertanto, nelle more della comunicazione da parte della Regione del parere motivato di competenza, il procedimento di cui al comma 4 dell'art. 20 della L.R. 11/2004 è interrotto;

Considerato che:

- l'accordo di pianificazione per l'attuazione del PUA in oggetto prevedeva il versamento di in contributo di sostenibilità per un importo pari a €. 232.000,00; sono state versate le prime 5 rate e la ditta proponente risulta in regola con il pagamento delle rate del contributo di sostenibilità dovuto;
- 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,

comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 29 della L.R. n. 11/2004. Tuttavia, ai sensi dell'art. 189 delle NTO del PI, il PUA "La Fratellanza" è escluso dall'applicazione delle misure di salvaguardia in quanto istanza di PUA presentata in data antecedente a quella di adozione della Variante n.22 al PI e approvata entro 120 giorni dalla entrata in vigore della Variante medesima;

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

Visti:

- i pareri espressi dal Consiglio di Circoscrizione in data 27/07/2015 ed in data 18/02/2016;
- 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 n. 14 approvato con DCC n. 96/1978 e s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale;
- 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 Delibera 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 D.C.C. n. 20 del 16 marzo 2012;

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 06/09/2016 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
PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA

f.to arch. Paolo Boninsegna

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
SERVIZIO AMMINISTRATIVO URBANISTICA
ERS – PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

Il Dirigente Responsabile della Progettazione Urbanistica Attuativa attesta, inoltre, che i documenti allegati, citati nella presente proposta di deliberazione, saranno pubblicati all'albo pretorio on line mediante copia informatica conforme all'originale depositato presso l'archivio comunale.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DELLA
PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA f.to arch. Paolo Boninsegna

- che in data 06/09/2016 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 "LA FRATELLANZA", di un'area sita in località San Massimo, Via La Fratellanza, costituito dai seguenti elaborati allegati:

1	1	TAV 1	Estratto P.I.- Scheda Norma- Definizione Ambito d'intervento	10/06/2016
2	2	TAV 2	Rappresentazione dei vincoli gravanti sull'area	10/06/2016
3	3	TAV 3	Planimetria catastale	10/06/2016
4	4	TAV 4	Cartografia dello stato di fatto	10/06/2016
5	5	TAV 5	Planimetria infrastrutture a rete esistenti	10/06/2016
6	6	TAV 6	Valutazione di compatibilità geologica-geomorfologica –idrogeologica- idraulica	10/06/2016
7	7	TAV 7	Progetto planovolumetrico	10/06/2016
8	8	TAV 8	Individuazione delle aree da cedere ovincolare	10/06/2016
9	9	TAV 9	Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture	10/06/2016
10	10	TAV 10	Relazione illustrativa	10/06/2016

11	11	TAV 11	Norme di Attuazione	04/08/2016
12	12	TAV 12	Prontuario per la mitigazione ambientale	10/06/2016
13	13	TAV 13	Schema di convenzione	30/08/2016
14	14	TAV 14	Preventivo sommario di spesa	04/08/2016
15	15	TAV 15	Screening VINCA	10/06/2016

Con le seguenti prescrizioni:

- inserire nella Tav 13 Schema di convenzione all'art. 12 Impegno di Cessione e Vincolo delle Aree di urbanizzazione quanto segue: *“La Ditta Attuatrice si impegna a costituire a favore del Comune di Verona vincolo di destinazione d'uso pubblico sulla superficie di mq 317 identificata a strada di accesso al PUA e di accesso all'area a verde pubblico;*

- adeguare/inserire nella Tav 10 *Relazione*

- la quantità di Da e Dar che verrà piantumata nell'ambito del PUA suddivisa per lotti ed area pubblica secondo i dati riportati nella Tav 13 Schema di convenzione;

- adeguare/inserire nella Tav. 11 *Norme di Attuazione*

- inserire al capitolo *Attuazione degli Interventi per l'edificazione privata*: *“prima del certificato di agibilità dell'immobile si dovrà provvedere alla presentazione di una relazione di collaudo del clima acustico effettuando in particolare le misure fonometriche in corrispondenza delle facciate dei tre edifici più esposti al rumore ferroviario e tenendo conto anche del traffico veicolare indotto da nuovo insediamento residenziale”;*
- la quantità di Da e Dar che verrà piantumata nell'ambito del PUA suddivisa per lotti ed area pubblica secondo i dati riportati nella Tav 13 Schema di convenzione;

3) di dare atto che prima della stipula della convenzione dovrà essere presentata documentazione che dimostri che sugli immobili previsti in cessione o sui quali verrà costituito vincolo di destinazione ad uso pubblico non gravino procedimenti o provvedimenti amministrativi in materia ambientale o giudiziari, servitù, diritti di terzi o altri oneri reali o personali o che possano limitare la titolarità del comune di Verona ed inoltre la cancellazione di tutte le ipoteche ora gravanti sulle aree sopracitate;

4) di stabilire che tali adeguamenti saranno apportati al PUA prima della definitiva approvazione del piano ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004;

5) 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;

6) di dare atto che le opere di urbanizzazione di cui alla convenzione urbanistica stimate per un importo pari a €. 148.195,12 verranno presumibilmente collaudate nell'anno 2020;

7) 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;

- 8) 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;
- 9) di dare atto che la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA e pertanto, nelle more della comunicazione da parte della Regione del parere motivato di competenza, il procedimento di cui al comma 4 dell'art. 20 della L.R. 11/2004 è interrotto.

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 21/09/2016 al n. 8251

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta