

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 72

Seduta del giorno 01 Marzo 2016

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
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

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
CALEFFI ARCH. GIANARNALDO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA PUA SN 2BB1 DENOMINATO FORTE TOMBA, DI UN'AREA SITA IN VIA FORTE TOMBA SCHEDA NORMA N. 2BB1. RICHIEDENTE: SUPERMERCATI TOSANO CEREAL S.R.L. 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 31 dicembre 2014 con P.G. 364,624, la Ditta Supermercati Tosano S.r.l. ha 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 26 giugno 2012, con atto del notaio Laura Curzel da Verona rep. n. 39620 racc. n. 11296, registrato e trascritto;
- in data 8 gennaio 2015, con nota P.G. 3663 è stata comunicata l'improcedibilità dovuta alla mancanza di documenti inerenti i titoli di proprietà;
- in data 13 gennaio 2015 con P.G. 8359, la Ditta Supermercati Tosano S.r.l. ha presentato nuova 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, allegando i titoli di proprietà;
- contestualmente agli elaborati del PUA venivano depositati anche gli elaborati del progetto preliminare dell'opera pubblica da realizzare a scomputo del contributo di sostenibilità, come previsto nel citato accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004;
- in data 6 febbraio 2015 P.G. n. 39523 è stato richiesto il parere di competenza alla 5^a Circoscrizione;
- in data 24 febbraio 2015 si è tenuta la Conferenza dei Servizi convocata con nota 5 febbraio 2015 P.G. n. 39336, per l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti. La conferenza si è conclusa con esito favorevole condizionato alle modifiche/integrazioni espresse in tale sede;
- in data 4 marzo 2015 P.G. n. 67564 la 5^a Circoscrizione ha fatto pervenire il suo parere favorevole;
- in data 6 marzo 2015, P.G. n. 69627 sono state inviate alla Ditta Attuatrice ed al professionista incaricato le risultanze della Conferenza dei Servizi e la conseguente richiesta di integrazioni/modifiche, con sospensione dei termini;
- quanto richiesto è stato depositato, dal professionista incaricato, con nota P. G. n. 154487 in data 27 maggio 2015;
- in data 4 giugno 2015 P.G. n. 161073 è stato nuovamente richiesto il parere di competenza alla 5^a Circoscrizione;
- in data 16 giugno 2015 si è tenuta la seconda seduta della Conferenza dei Servizi convocata con nota 5 giugno 2015 P.G. n. 162662, per l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti. La conferenza si è conclusa con esito favorevole condizionato ad ulteriori modifiche/integrazioni espresse in tale sede;
- in data 10 luglio 2015 P.G. n. 202.783 la 5^a Circoscrizione ha fatto pervenire il suo parere favorevole con le seguenti osservazioni: "l'intervento appare pragmaticamente la miglior possibilità di recupero del sedime storico, proteggendo il forte come preesistenza storica e valorizzandone la conoscenza grazie ad un opportuno intervento di conservazione. Si auspica che all'interno della struttura si possa ricavare un piccolo spazio per presentare la storia del luogo e del manufatto. Riguardo alle opere stradali, si richiede che in prossimità degli svincoli di uscita ed entrata in S.S. siano posizionati degli opportuni dissuasori al fine di impedire immissioni pericolose. Si raccomanda, inoltre, una particolare attenzione per quanto riguarda il braccio di uscita nella rotatoria su via Pasteur con direzione via Fleming poiché appare poco fluida per il tipo di traffico presente";
- in data 22 giugno 2015, P.G. n. 179533 sono state inviate alla Ditta Attuatrice ed al professionista incaricato le risultanze della seconda seduta della Conferenza dei Servizi e la conseguente

richiesta di integrazioni/modifiche, con mantenimento della sospensione dei termini, di cui alla precedente nota del 6 marzo 2015, P.G. n. 69627;

- quanto richiesto è stato depositato, dal professionista incaricato, con nota P. G. n. 279641 in data 29 settembre 2015 secondo le risultanze della Conferenza dei Servizi del 16 giugno 2015;
- in data 28 ottobre 2015, con Delibera di Giunta Comunale n. 330 il PUA "Forte Tomba" è stato adottato e contestualmente è stato approvato il progetto il progetto preliminare dell'opera pubblica;
- con nota PG.320559 del 3 novembre 2015 è stata comunicata alla Ditta l'avvenuta adozione e l'invito ad attivare la procedura V.A.S. presso la Regione;
- in data 17 febbraio 2016 prot. 62888 Class. C101 (ns. protocollo 53566 del 18 febbraio 2016), la Regione ha comunicato l'avviso di pubblicazione del parere espresso della Commissione V.A.S. il 01 febbraio 2016 relativamente a *"Verifica di Assoggettabilità per il PUA di iniziativa privata ambito ATO4 area ex Forte Tomba Via Golino Comune di Verona"*;

Richiamato che:

- l'ambito di intervento si trova in località Forte Tomba (Via Forte Tomba), ricade in Circoscrizione 5^a. Ha una superficie territoriale di mq. 44.255 tutti di proprietà della Ditta Proponente il PUA. La proposta di PUA riguarda la realizzazione di una grande struttura di vendita, avente SUL massima di 10.000 mq., e contestualmente la realizzazione di aree standard a parcheggi pubblici (P2) a raso e in parte in struttura, al disotto del manufatto commerciale, aree standard a verde attrezzato, oltre ad interventi di miglioramento viabilistico di un tratto di via Golino perimetralmente all'ambito di PUA lungo i lati nord e ovest. E' prevista, quale opera di urbanizzazione secondaria, il contestuale recupero del Forte Austriaco ivi presente. In accordo con quanto stabilito nell'Accordo di Pianificazione ex art. 6 stipulato in data 26 giugno 2012 si prevede di realizzare quale opera pubblica a contributo di sostenibilità extra ambito una serie di interventi di miglioramento viabilistico lungo la S.S. 12. In particolare la realizzazione di una rotonda viabilistica tra via Pasteur e la SS 12. La realizzazione di quattro corsie sulla SS12 nel tratto che va dalla rotatoria con via Pasteur fino alla corsia di ingresso uscita della tangenziale in direzione nord; La riconfigurazione dell'intersezione tra la SS 12 e la corsia di ingresso e uscita della tangenziale in direzione nord. La riconfigurazione dell'intersezione tra la SS 12 e la corsia di uscita della tangenziale provenienza Milano. La realizzazione di una rotonda viabilistica tra la SS 12 e lo svincolo della tangenziale direzione Vicenza;
- si fornisce di seguito uno schema sinottico con i principali dati di riferimento del PUA:

**Localizzazione
dell'intervento**

Borgo Roma

ST	mq. 44,255
SUL – Totale di progetto USO U2	
Commerciale	mq. 10.000
SF	mq. 13.618
Tipologie costruttive	Edificio Commerciale
Città pubblica	mq. 29.947

Tipologie aree per servizi

Strade/marciapiedi	mq. 690
Verde	mq. 15.447
Parcheggi P2	14.001 di cui 13.905 mq in superficie e 96 mq in mq. struttura
Sedime, Forte Tomba	mq. 595
Preventivo sommario di spesa per OO.UU.	€ 2.751.292,60

Opera perequativa

Contributo di sostenibilità	€ 1.170.000,00
Preventivo sommario di spesa	€ 1.145.136,08

Rilevato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – allegato alla deliberazione di Giunta n. 330 del 28.10.2015 di adozione del PUA denominato “FORTE TOMBA”, che qui si intende integralmente richiamato, il Soggetto proponente il PUA ha presentato, a firma di tecnico abilitato, screening VINCA/dichiarazione di non assoggettabilità a VINCA e che il competente Coordinamento Ambiente non ha espresso rilievi a riguardo;
- il Consiglio di Circoscrizione ha espresso parere favorevole sul progetto in data 4 marzo 2015, P.G. n. 67564 e successivamente in data 10 luglio 2015 P.G. n. 202783;

Considerato che:

- il PUA è stato adottato con delibera di Giunta Comunale n. 330 del 28 ottobre 2015, con le seguenti prescrizioni, da da riportarsi nella NTA del PUA:
 - 1) va aggiunto all'art. 7 rispettivamente nella sezione “Realizzazione delle OPERE DI URBANIZZAZIONE e servizi – OU” il seguente comma:
“si prescrive la realizzazione del filare alberato lungo il lato est a confine con il lotto privato e per tutta la lunghezza dello stesso così come graficamente riportato all'interno della tavola 07.1.2”.
 - 2) nella sezione “Realizzazione dell'INTERVENTO PRIVATO”, il seguente comma:
“il progetto edilizio deve ricomprendere anche la realizzazione del passaggio pedonale posto a ridosso della rotatoria viabilistica di intersezione tra via Golino e via Fleming, così come riportato all'interno della tavola 07,4,1 chiarendo che tale collegamento è da considerarsi privato e non opera di urbanizzazione”;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 330 del 28 ottobre 2015, è stato approvato ai sensi dell'art. 93 comma 3 del D.lgs. 12 aprile 2006 n. 163 e s.m.i. e del Titolo II, Capo I, Sezione II del D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207, il progetto preliminare dell'opera pubblica; tale progetto prevede la realizzazione di opere pubbliche a scomputo del contributo di sostenibilità stabilito pari ad Euro 1.170.000,00; il preventivo sommario di spesa stima un importo complessivo di Euro 1.145.136,08; all'articolo 18 della convenzione urbanistica il soggetto attuatore si impegna a versare la differenza al

Comune, se il costo definitivo dell'opera risultante dal collaudo dovesse risultare inferiore all'importo del contributo di sostenibilità;

- ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. n. 11/2004, il Piano è stato depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune di Verona, su sito istituzionale ed in altri luoghi pubblici mediante affissione di manifesti;
- nei successivi 20 giorni, in cui i proprietari degli immobili hanno potuto presentare opposizione mentre chiunque avrebbe potuto presentare osservazioni, è pervenuta n. 1 osservazione.
- nel caso di specie, a seguito dell'avvenuto deposito o pubblicazione, è pervenuta l'osservazione di seguito riportata:

N.	Protocollo	Data	Proponente l'osservazione
1	PG 378657	24/12/2015	Bazzoni Cristiano

- la competente Progettazione Urbanistica Attuativa ha predisposto la propria proposta di controdeduzione all'osservazione presentata. L'elaborato, denominato "Parere Tecnico – elenco osservazioni – proposte di controdeduzione" è allegato in copia alla presente deliberazione come parte integrante e sostanziale;
- in data 18 febbraio 2016 prot. 53566 è pervenuto l'avviso di pubblicazione del provvedimento motivato n. 28 dell'1 febbraio 2016 della Commissione Regionale VAS (allegato in copia al Parere Tecnico Istruttorio - Elenco Osservazioni - Proposte di Controdeduzione). Tale parere ha valutato di non assoggettare alla procedura VAS il PUA "FORTE TOMBA" in quanto *"non determina effetti significativi sull'ambiente con le seguenti prescrizioni da ottemperarsi in sede di attuazione:*
dovranno essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal R.A.P;
dovranno essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali sopra riportati, nonché le prescrizioni VincA precedentemente evidenziate";

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 delibera della Giunta Comunale n. 330 del 28/10/2015 di adozione del PUA in oggetto alla quale si fa formale ed esplicito rinvio;

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 decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 e precisamente:

- che in data 25/02/2016 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. n. 267 del 18 agosto 2000, 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 conforme all'originale depositato presso l'archivio comunale.

IL DIRIGENTE DELLA DIREZIONE

PROGETTAZIONE URBANISTICA ATTUATIVA f.to arch. Paolo Boninsegna

- che in data 25/02/2016 il Dirigente dell'Unità Organizzativa Amministrativa 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. n. 267 del 18 agosto 2000, 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 01/03/2016 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.ssa Maria Sacchetti

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 è pervenuta una osservazione nei termini suddetti;

- 3) di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, comma 4 della Legge Regionale n. 11/2004, il Piano Urbanistico Attuativo denominato "FORTE TOMBA" – Scheda norma n.2B_B1, così come costituito dagli elaborati allegati alla delibera di adozione n. 330 del 28/10/2015, che qui si intendono integralmente richiamati, con le seguenti **prescrizioni**:

Nell'elaborato NTO

- a) va aggiunto all'art. 7 rispettivamente nella sezione " Realizzazione delle OPERE DI URBANIZZAZIONE e servizi – OU" il seguente comma:

"si prescrive la realizzazione del filare alberato lungo il lato est a confine con il lotto privato e per tutta la lunghezza dello stesso così come graficamente riportato all'interno della tavola 07.1.2".

- b) nella sezione "Realizzazione dell'INTERVENTO PRIVATO", il seguente comma:

"il progetto edilizio deve ricomprendere anche la realizzazione del passaggio pedonale posto a ridosso della rotatoria viabilistica di intersezione tra via Golino e via Fleming, così come riportato all'interno della tavola 07,4,1 chiarendo che tale collegamento è da considerarsi privato e non opera di urbanizzazione".

Relativamente al parere motivato n. 28 del 01.02.2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), si prescrive di integrare l'art. 7 della convenzione, ivi allegata, con i seguenti commi:

- a) dovranno essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal R.A.P;
- b) dovranno essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali sopra riportati, nonché le prescrizioni VincA precedentemente evidenziate;

e decidendo sull'osservazione pervenuta, facendo proprio quanto espresso nell'elaborato tecnico denominato "Parere Tecnico – elenco osservazioni – proposte di controdeduzione", che allegato al presente atto ne fa parte integrante e sostanziale;

- 4) di stabilire che a seguito dell'approvazione sugli elaborati vanno riportate le modifiche conseguenti all'adeguamento alle prescrizioni poste dalla Giunta;
- 5) di dare atto che ai sensi dell'art. 20, comma 8 della L.R. 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;
- 6) 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;

7) 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;

8) di dare atto che la convenzione all'art.13 stima le opere di urbanizzazione primaria per un importo pari ad Euro 2.365.529,49 (verranno presumibilmente collaudate nell'anno 2020) e le opere di urbanizzazione secondaria per un importo pari ad Euro 474.839,42 (anch'esse presumibilmente collaudate nell'anno 2020).

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 29 MAR. 2016 al n. 2759

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 29 FEB. 2016.

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta