

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 53

Seduta del giorno 06 Febbraio 2017

PRESENTI

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

ASSENTI

LESO SIG. RA ANNA

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
CALEFFI ARCH. GIANARNALDO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE DENOMINATO "PUA DEI GROLLI" IN LOCALITA' BORGO ROMA - VIA DEI GROLLI, ATO 4 CIRCOSCRIZIONE 5^ SCHEDA NORMA N. 536. RICHIEDENTE: SIGG.RI ZANARDI LEONARDO E ROSSINI CLAUDIA. FASCICOLO N. 06.02/000749/2016. 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 con emendamenti la variante 22 al P.I. ed in data 20.01.2017 ha adottato con deliberazione n. 1 la variante n. 23 al P.I.

- In data 05/04/2016 è stato stipulato l'accordo di pianificazione ex art.6 della L.R. n. 11/04 relativo alla scheda norma n. 536 con atto notaio Luca Paolucci Rep. 35674, Raccolta n. 27634, registrato a Verona il 06/04/2016 al n. 6690 IT e trascritto in data 06/04/2016 R.G. 12419/R.P. 8063. La Ditta, in sede di stipula, ha provveduto a versare al Comune di Verona il 100% del contributo di sostenibilità pari ad Euro 49.000,00.
- In data 07/04/2016 con atto del notaio Elena Borio rep. 14028, la ditta Impresa Cacciatori srl firmataria dell'accordo ha venduto gli immobili ad esso relativi alla Ditta Zanardi-Rossini.
- In data 12.12.2016 P.G. n. 363784 è stata depositata presso gli Uffici della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa istanza di approvazione del Piano Urbanistico Attuativo denominato "Pua dei Grolli" con progetto fattibilità tecnico-economica delle opere di urbanizzazione sottoscritto dalla Ditta proprietaria Zanardi-Rossini.
- 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 15.12.2016 P.G. n. 369638, gli Uffici della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa provvedevano a comunicare l'avvio del procedimento con contestuale interruzione dei termini, fino alla conclusione della conferenza dei servizi, in quanto si rendeva necessario acquisire le valutazioni tecniche indispensabili ai fini istruttori.
- In data 16.12.2016 P.G. n. 370329 è stata indetta e convocata la conferenza dei servizi istruttoria, ai sensi dell'art. 14 co.1, L. n. 241/90 e s.m.i., in forma semplificata e in modalità asincrona (via telematica) stabilendo come termine perentorio, entro il quale i soggetti convocati dovevano rendere le proprie determinazioni, lunedì 16 gennaio 2017.
- In data 19.01.2017 P.G. n. 18044 gli Uffici hanno provveduto a inviare le risultanze della seduta della Conferenza agli Uffici ed Enti convocati con invio del verbale corredato dei pareri pervenuti.
- Nella medesima data con P.G. n. 18188 gli Uffici hanno inviato alla Ditta analoga documentazione con richiesta di adeguamento degli elaborati alle richieste di perfezionamento ed integrazione emerse in sede di Conferenza, a condizione dei pareri favorevoli.
- Il parere del Consiglio della 5^a Circoscrizione, richiesto con la nota di convocazione della Conferenza dei Servizi del 16.12.2016, non è pervenuto nei termini (15 gennaio 2017).
- In data 23.01.2017 P.G. n. 20716 la Ditta ha presentato il perfezionamento di parte delle integrazioni richieste, con istanza di procedere nell'iter di approvazione del PUA visti i termini di validità del PI (12 marzo 2017) e le condizioni di decadenza dell'accordo stipulato.
- Preso atto della richiesta di procedere, verificata la tempistica della definizione del PUA (entro 75 gg. con scadenza il 07.04.2017) rispetto ai termini di validità del PI di cui all'art. 18 comma 7 della L.R. n. 11/2004, anche a fronte del perfezionamento parziale della documentazione depositata il 23.01.2017, è stata valutata favorevolmente l'opportunità di proseguire con l'iter del PUA dato che la documentazione così aggiornata consente una valutazione complessiva della proposta di progetto, predisponendo la pratica per la sua adozione presso la Giunta.

Considerato che:

- in data 28 luglio 2016 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 43 ha adottato con emendamenti la variante n. 22 al PI e in data 20.01.2017 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 ha adottato la variante n. 23 al PI. 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 si ritiene il PUA in oggetto escluso dall'applicazione delle misure di salvaguardia della variante 22/2016 ed della Variante 23/2017 semprechè venga approvato entro 120 giorni dalla entrata in vigore delle varianti medesime.

Di seguito si riporta una sintetica descrizione dei contenuti salienti del progetto di PUA, per il quale si rimanda al Parere Tecnico Istruttorio allegato alla presente:

- L'ambito di intervento, con ST pari a mq. 1379, confina a Sud con via dei Grolli, mentre sui rimanenti lati con zone già edificate. Il progetto di PUA richiede l'applicazione della flessibilità di cui all'art. 4 delle NTO del PI. Infatti, rispetto alla Scheda Norma, è stata rimodulata in riduzione la caratura urbanistica inerente la SUL prevista da 700 mq. a 595 mq. (15% in riduzione prevista dall'art. 4/comma 1 – lett. d) delle NTO dei PI) mantenendo inalterata la quota di Ers dovuta pari a 140 mq. La richiesta di riduzione della Sul è giustificata dal fine di mantenere un corretto rapporto volumetrico con l'esistente proponendo la nuova edificazione di progetto a 2/3 piani in coerenza al contesto circostante. Il disegno urbano proposto, come specificato nell'allegato Parere Istruttorio, risulta coerente con quanto è previsto nella scheda norma sia per il rispetto della prescrizione in merito alla localizzazione dei parcheggio pubblico e del passo carraio esistente, che della direttiva in merito all'edificazione lungo strada.
- La soluzione di PUA soddisfa i parametri di interesse pubblico richiesti dalla normativa del PI e relativi a: - la dotazione di standard, assolta con un'area a parcheggio pubblico fronte strada: da densità arborea ed arbustiva; la permeabilità territoriale e fondiaria; la superficie da destinare a VS, comprensiva anche di una quota di VM in ambito fondiario.
- L'insediamento insisterà su un unico lotto e prevede indicativamente la realizzazione di 3 corpi di fabbrica.
- Le reti infrastrutturali presenti in zona prevedono per lo più degli allacci. Il preventivo sommario di spesa per le opere di urbanizzazione ed infrastrutturali (TAV 14), è computato in Euro 24.855,47, comprensivo delle somme per gli oneri della sicurezza e delle somme a disposizione per il collaudo tecnico-amministrativo.

Rilevato che:

- Il parere del Consiglio della 5^ Circoscrizione, richiesto con la nota di convocazione della Conferenza dei Servizi del 16.12.2016, non è pervenuto nei termini (15 gennaio 2017).
- 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 n. 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 dell'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.
- Come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dalla competente Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa il PUA denominato "PUA DEI GROLLI", risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti.

Considerato che:

- in sede di accordo di pianificazione per l'attuazione del PUA in oggetto è stato integralmente corrisposto il contributo di sostenibilità pari ad Euro 49.000,00;
- verificata la tempistica della definizione del PUA (entro 75 gg. con scadenza il 07/04/2017) rispetto ai termini di validità del PI di cui all'art. 18 comma 7 della L.R. n. 11/2004, anche a fronte del perfezionamento parziale della documentazione depositata il 23/01/2017, è stata valutata favorevolmente la richiesta della Ditta di procedere con l'iter del PUA predisponendo la pratica per la sua adozione presso la Giunta;

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 deliberazione del Consiglio Comunale 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 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 22 al P.I. adottata con emendamenti con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 28 luglio 2016 e la Variante 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;

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 26/01/2017 i Dirigenti Responsabili della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa e dell'Unità Organizzativa Amministrativo 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 Responsabile 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 e copia informatica conforme all'originale depositato presso l'archivio comunale.

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

- che in data 01/02/2017 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 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 DEI GROLLI" corredato del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, di

un'area sita in località Borgo Roma - Via dei Grolli costituito dai seguenti elaborati allegati:

1	TAV 1	DEFINIZIONE AMBITO DI INTERVENTO	23/01/2017
2	TAV 2	VINCOLI GRAVANTI SULL'AREA	23/01/2017
3	TAV 3	PLANIMETRIA CATASTALE	23/01/2017
4	TAV 4	STATO DI FATTO - PLANIMETRIA E SEZIONI	23/01/2017
5	TAV 5a	STATO DI FATTO -RETI E INFRASTRUTTURE GAS FORNITE DAL GESTORE AGSM	12/12/2016
6	TAV 5b	STATO DI FATTO -RETI E INFRASTRUTTURE ELETTRICHE FORNITE DAL GESTORE AGSM	12/12/2016
7	TAV 5c	STATO DI FATTO -RETI E INFRASTRUTTURA IDRICA FORNITE DAL GESTORE ACQUE VERONESI	12/12/2016
8	TAV 5d	STATO DI FATTO -RETI E INFRASTRUTTURE SCARICHI NERE E BIANCHE FORNITE DAL GESTORE ACQUE VERONESI	12/12/2016
9	TAV 5e	STATO DI FATTO -RETI E INFRASTRUTTURE TELECOMUNICAZIONE FORNITE DAL GESTORE TELECOM ITALIA Spa	12/12/2016
10	TAV 6a	VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ GEOLOGIA, GEOMORFOLOGICA ED IDROGEOLOGICA	12/12/2016
11	TAV 6b	COMPATIBILITA' IDRAULICA	23/01/2017
12	TAV 6c	STATO DI PROGETTO – SISTEMI DI DRENAGGIO E DISPERSIONE DELLE ACQUE PIOVANE	12/12/2016
13	TAV 7	STATO DI PROGETTO – PLANIMETRIA E SEZIONI - CARATURE URBANISTICHE E STANDARDS - DISTANZA DA CONFINI E FABBRICATI	23/01/2017
14	TAV 8	STATO DI PROGETTO – INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE E DA VINCOLARE	23/01/2017
15	TAV 9	STATO DI PROGETTO – SCHEMA DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E DELLE INFRASTRUTTURE	23/01/2017
16	TAV 9a	STATO DI PROGETTO –RETI ED INFRASTRUTTURE GAS	12/12/2016
17	TAV 9b	STATO DI PROGETTO –RETI ED INFRASTRUTTURE ELETTRICHE	12/12/2016
18	TAV 9c	STATO DI PROGETTO –RETI ED INFRASTRUTTURA IDRAULICA	12/12/2016
19	TAV 9d	STATO DI PROGETTO –RETI ED INFRASTRUTTURE SCARICHI NERE	12/12/2016
20	TAV 9e	STATO DI PROGETTO –RETI ED	12/12/2016

		INFRASTRUTTURE TELECOMUNICAZIONE	
21	TAV 10	RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PROGETTO	23/01/2017
22	TAV 10a	RELAZIONE SUGLI EFFETTI DEL NUOVO INSEDIAMENTO SULLA MOBILITA'	12/12/2016
23	TAV 11	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	23/01/2017
24	TAV 12	PRONTUARIO PER LA MITIGAZIONE AMBIENTALE	12/12/2016
25	TAV 13	SCHEMA DI CONVENZIONE	23/01/2017
26	TAV 14	CAPITOLATO E PREVENTIVO SOMMARIO DI SPESA OPERE DI URBANIZZAZIONE	23/01/2017
27	TAV 15	VALUTAZIONE DI INCIDENZA AMBIENTALE V.INC.A.	12/12/2016

a condizione che, prima della sua approvazione, venga ottemperato a quanto segue:

Tav. 1 - Definizione Ambito di Intervento

- si richiede di formulare la dimostrazione del rispetto della flessibilità, ai sensi dell'art.4 lett. b) NTO del PI, facendo ricorso alla modifica di perimetro anziché dell'area.

Tav. 11 - Norme di Attuazione

- punto 3) si richiede di formulare la dimostrazione del rispetto della flessibilità, ai sensi dell'art.4 lett. b) NTO del PI, facendo ricorso alla modifica di perimetro anziché dell'area;
- punto 10.3) eliminare l'ultimo paragrafo in quanto già definito al successivo art.11;
- punto 10.4) e al punto 11) eliminare totalmente il comma e modificare come segue "La dimostrazione del rispetto delle dotazioni minime previste dalla carature urbanistiche sarà verificata in sede di presentazione del progetto edilizio".

Tav. 13 - Schema di convenzione

- adeguare lo schema di convenzione con i dati parametrici del Pua; con il modello aggiornato predisposto dagli Uffici e pubblicato sul sito del Comune.
Puntualmente si riportano i seguenti adeguamenti agli articoli:
 - art.7) integrare aggiungendo l'obbligo da parte del lottizzante di comunicare ad Agsm l'inizio dei lavori con almeno 15 giorni di anticipo e di trasmettere gli elaborati grafici georeferenziati di quanto realizzato;
 - art.10) comma 3 modificare "La Ditta Attuatrice inoltre...per complessivi mq. 345 sulle aree all'interno dei singoli lotti concorrenti alla determinazione di quota VS." con "La Ditta Attuatrice inoltre...per complessivi mq. 345 sulle aree all'interno del lotto concorrenti alla determinazione di quota VS."
 - art.13) comma 2 eliminare

- art.17) comma 1 inserire "in sede di presentazione del progetto dovranno essere verificate le prescrizioni del parere Ambiente P.G. n. 384924 del 30.12.2016".

Tav. 14 - Capitolato e preventivo sommario di spesa oo.uu

- allegare la raccolta delle specifiche tecniche di AGSM.

Inoltre in sede di presentazione del Permesso di Costruire per le opere di urbanizzazione dovranno essere soddisfatte le seguenti prescrizioni:

- *Tav. 5b - Stato di fatto: reti e infrastrutture elettriche fornite dal gestore agsm*
 - prevedere tavola separata per la rete di illuminazione pubblica esistente (5b1)

Tav. 9a - Stato di progetto: reti ed infrastrutture gas

- spostare il testo presente all'interno della tav.10 (Relazione Illustrativa)

- *Tav. 9b - Stato di progetto: reti ed infrastrutture elettriche*

- spostare il testo presente all'interno della tav.10 (Relazione Illustrativa)
- inserire particolari costruttivi, quali sezione di scavo, indicazioni dimensionali, pozzetti, etc..

- *Tav. 9b1- Illuminazione pubblica*

- inserire particolari costruttivi, quali sezione di scavo, indicazioni dimensionali, pozzetti, tipologico punto luce etc..
- *supportare la scelta tecnica con una relazione specialistica contenente la verifica illuminotecnica.*

- 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 Euro 24.855,47 verranno presumibilmente collaudate nell'anno 2020;
- 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;
- 7) di dichiarare a voti unanimi, per le condizioni di tempistica evidenziate, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs 267/2000.

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 27/02/2017 al n. 1551

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta