

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 92

Seduta del giorno 02 marzo 2020

SBOARINA FEDERICO	Presente
ZANOTTO LUCA	Assente
BERTACCO STEFANO	Presente
BRIANI FRANCESCA	Presente
NERI EDI MARIA	Presente
PADOVANI MARCO	Assente
POLATO DANIELE	Presente
RANDO FILIPPO	Presente
SEGALA ILARIA	Presente
TOFFALI FRANCESCA	Presente
ZAVARISE NICOLO'	Assente

PRESIEDE
FEDERICO SBOARINA

RELATORE
SEGALA ILARIA

ASSISTE
GIUSEPPE BARATTA

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE VARIANTE N. 1 AL PUA DEI GROLLI DENOMINATA "VARIANTE 1 AL PUA DEI GROLLI" - SITO A BORGO ROMA IN VIA DEI GROLLI, ATO 4, CIRCOSCRIZIONE 5^ - SCHEDA NORMA N. 536. RICHIEDENTE: SIGNORI ZANARDI LEONARDO E ROSSINI CLAUDIA. 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 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 17/03/2017. La Variante n. 22 ha confermato anche le previsioni operative della scheda norma n. 536. In data 28 novembre 2019 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 è stata approvata la Variante n. 23 al Piano degli Interventi, in fase di pubblicazione;
- in data 5 aprile 2016 è stato stipulato l'accordo di pianificazione ex art.6 della L.R. n. 11/2004, relativo all'area in trasformazione prevista dal P.I., tra il Comune di Verona e la società Impresa Cacciatori S.r.l. con atto a rogito del notaio dott. Luca Paolucci di Sona, repertorio n. 35674 registrato a Verona in data 06 aprile 2016 al n. 6690 s.1T, ed ivi trascritto il giorno 06 aprile 2016 ai nn.12419/8063. In data 29 giugno 2017, in conformità ai disposti della deliberazione di Giunta Comunale n. 174/2017 per la ridefinizione dei termini contrattuali alla scadenza del vigente PI (Variante n. 22), tra il Comune di Verona ed i nuovi titolari Zanardi Leonardo e Rossini Claudia, è stato sottoscritto l'accordo confermativo/integrativo con atto del medesimo notaio, repertorio n. 38491, raccolta n. 29999, registrato a Verona 1 in data 04 luglio 2017 al n. 14228 s.1T ed ivi trascritto il giorno 04 luglio 2017 ai nn. 27055/17925;
- in data 1 aprile 2019 con deliberazione di Giunta Comunale n. 104 è stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo originario. Il termine previsto per la sottoscrizione della convenzione urbanistica in forma di atto pubblico era il giorno 18 agosto 2019;
- in data 15 agosto 2019 (PG nn. 276328 – 276329 – 276330 - 276331), entro il termine di cui sopra, è stata inoltrata dalla Ditta istanza diretta all'approvazione della Variante n. 1 al PUA dei Grolli denominata "VARIANTE 1 AL PUA DEI GROLLI" corredata del progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione;
- l'ambito di PUA non ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ambientale e pertanto, non si è reso necessario acquisire dalla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per le province di VR - RO - VI la valutazione ministeriale preventiva, ai sensi degli artt. 16 e 28 della L. n. 1150/1942;

Rilevato quanto contenuto nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla presente delibera, a farne parte integrante e sostanziale per quanto attiene la puntuale descrizione dell'iter istruttorio, si segnalano di seguito alcuni aspetti significativi della Variante al PUA:

- l'ambito di intervento, con ST reale e catastale pari a mq 1379, confina a Sud con via dei Grolli, mentre sui rimanenti lati con zone già edificate. Dunque a delimitare l'area, oltre alcuni fabbricati posizionati su confine, vi sono una serie di recinzioni, compreso il muro di cinta sul lato Est che ne perimetra la zona;
- l'attuale proposta di variante, come il PUA originario approvato con D.G.C. n. 104/2019, rispetta la prescrizione e la direttiva contemplate nella scheda norma n. 536, ovvero per la prescrizione *"il mantenimento del passaggio carrabile esistente, localizzandovi anche i parcheggi pubblici"*, entrambe le soluzioni progettuali confermano il mantenimento dell'esistente accesso carraio e lo stradello sterrato privato all'interno del lotto, con servitù di passo carrabile e pedonale esistente, a servizio dei fabbricati posti a Nord del

lotto e prevedono, in adiacenza, la localizzazione di parcheggi pubblici. Relativamente alla direttiva *“in merito alla soluzione dell’edificabilità, il progetto dovrà valutare, in via prioritaria, la possibilità di edificare lungo il fronte strada di via dei Grolli”*, i progetti pur realizzando lungo la via il parcheggio pubblico, garantiscono la presenza in affaccio/prossimità della sagoma di massimo ingombro dell'unica UMI;

La proposta di Variante consiste in una revisione complessiva della soluzione progettuale e riguarda sia l'area a parcheggio, sia il progetto del fabbricato residenziale, stante il rispetto dei contenuti di Scheda Norma, riepilogata come segue:

- la variante conferma e ripropone la SUL attribuita da scheda norma di 700 mq, garantendo la quota di Ers dovuta pari a 140 mq, che il precedente PUA approvato aveva ridotto in applicazione dell'art. 4 delle NTO dei PI;
- l'area di galleggiamento, ovvero la sagoma di massimo ingombro, consente la realizzazione di un edificio di max 4 piani. La revisione dello spazio a parcheggio permette l'avvicinamento del fabbricato alla via pubblica;
- l'area a parcheggio pubblico proposta, con accesso diretto da via dei Grolli, consente l'ottenimento di 10 stalli auto (numero maggiore rispetto alla precedente soluzione: n.8 stalli), posti ortogonalmente alla viabilità, offrendo altresì maggior continuità al marciapiede. Tali posti garantiscono il soddisfacimento dello standard minimo dovuto e una quota destinata, in sede edilizia, all'applicazione di bonus volumetrici ed energetici o cambi d'uso;
- vengono previste autorimesse interrate (eventualmente la ditta, attraverso un accordo esistente, potrà accedere al piano interrato attraverso la rampa dei confinanti);
- la dotazione minima di servizi richiesta per l'intervento di tipo residenziale è pari a 330 mq. La nuova soluzione progettuale prevede la cessione e realizzazione della quota dovuta a standard a parcheggio pubblico di mq 181, di cui 130 mq a stalli (n.10 posti auto) e 51 mq a verde di arredo. Lo standard a verde, non essendo la ATO di riferimento in deficit, verrà monetizzata, ai sensi del comma 4 dell'art.20 delle NTO del PI, prima della stipula della convenzione urbanistica per un importo di Euro 21.754,00. Il VS pari al 50% della ST è soddisfatto con il Verde di Mitigazione. Le opere di urbanizzazione relativamente ai sottoservizi, essendo il lotto insistente su una via pubblica già dotata di tutte le reti, trattano semplici allacci; l'unica estensione di rete è relativa ad un breve tratto dell'illuminazione pubblica e adeguate opere per la raccolta delle acque meteoriche nell'area di sosta. Il preventivo sommario di spesa per le opere di urbanizzazione, comprensivo di lavori e forniture, oneri per la sicurezza ed il collaudo, IVA, ammonta ad un importo di Euro 25.012,64 (di cui Euro 21.938,76 a scomputo degli oneri di urbanizzazione);

Rilevato altresì che:

- come evidenziato nel Parere Tecnico Istruttorio – allegato sub A – predisposto dalla competente Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica, la Variante al PUA n. 7190536, denominata “VARIANTE 1 AL PUA DEI GROLLI”, risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti;
- del PUA in esame va redatto il Rapporto Ambientale Preliminare per l'avvio della procedura di verifica di assoggettabilità a VAS, come definito dalla Direttiva 2001/42/CE e dal D.Lgs. 152/2006. Detta 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 della Variante al PUA;
- il contributo di sostenibilità previsto nell'accordo di pianificazione per l'attuazione del PUA e della Variante in oggetto, pari ad euro 49.000,00 risulta interamente versato;

Visto il Parere Tecnico Istruttorio redatto dalla Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica e allegato al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale;

Visti:

- il D.Lgs.n. 267 del 18.08.2000 e s.m.i.;
- il D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;
- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla Legge n. 765 del 6 agosto 1967;
- la L.R.V. n. 11 del 23 aprile 2004 e s.m.i.;
- il D.Lgs n. 33/2013;
- la L.R.V. n. 14 del 06.06.2017;
- la D.G.R.V. n. 1717 del 03 ottobre 2013 *"Presa d'atto del parere n. 73 del 2 luglio 2013 della Commissione regionale VAS "Linee di indirizzo applicative a seguito della sentenza n. 58/2013 della Corte Costituzionale che ha dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'articolo 40, comma 1, della Legge della Regione Veneto 6 aprile 2012, n. 13, nella parte in cui aggiunge la lettera a) del comma 1-bis all'art. 14 della Legge della Regione Veneto 26 giugno 2008, n. 4"*;
- il Piano di Assetto del Territorio approvato con D.G.R.V. n. 4148 del 18 dicembre 2007;
- il Piano degli Interventi, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 ed efficace dal 13 marzo 2012;
- la Variante n. 22 al Piano degli Interventi, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 16.02.2017;
- la Variante n. 23 al Piano degli Interventi, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 28 novembre 2019, in fase di pubblicazione;
- il Regolamento Edilizio approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 20 del 16 marzo 2012;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 96/1978 e s.m.i.;
- parere favorevole nella seduta del 18 settembre 2019 del Consiglio di Circoscrizione 5^a (PG n. 314102 del 23 settembre 2019);
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato sub. A;
- il vigente Statuto Comunale;

Considerato che:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 12 del 28 febbraio 2019 è stato approvato il bilancio di previsione 2019-2021;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 90 del 20 marzo 2019 è stato approvato il PEG per l'esercizio finanziario 2019;
- l'accertamento (n. 13 bilancio 2021 capitolo 21200/000) e l'impegno (n. 204 bilancio 2021 capitolo 21110/1900) del valore delle opere di urbanizzazione l'importo di Euro 24.856,00 è stato effettuato con deliberazione di Giunta Comunale n. 104 dell'1 aprile 2019 di approvazione del PUA medesimo;
- la proposta di DUP 2020/2022 da approvarsi con il Bilancio 2020-2022, in relazione all'istanza di Variante al PUA, rivaluta le opere di urbanizzazione da realizzare per un valore complessivo di Euro 29.977,91, presumibilmente collaudate nell'anno 2021;
- con Decreto del Ministero dell'Interno l'approvazione del bilancio 2020-2022 è stata prorogata al 31 marzo 2020;
- il perfezionamento istruttorio della documentazione di Variante ha ridefinito e ridotto l'importo delle opere di urbanizzazione funzionali in Euro 25.012,64 comprensivo di IVA, che verranno presumibilmente collaudate nell'anno 2023;
- l'aggiornamento a bilancio ed il relativo accertamento e impegno per la differenza di importo tra quanto già accertato ed impegnato ed il valore definitivo a collaudo, si perfezionerà in sede di approvazione di collaudo con apposita determina dirigenziale;

Preso atto dei pareri formulati sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 e precisamente:

- che in data 20/02/2020 il Dirigente Responsabile della Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica 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 RESPONSABILE
DELLA DIREZIONE PIANIFICAZIONE
E PROGETTAZIONE URBANISTICA

f.to arch. Paolo Boninsegna

- che in data 24/02/2020 il Dirigente Responsabile 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. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto, la presente costituisce anche attestazione ai sensi del punto 28, Area Gestione del Territorio, del Piano Triennale di Prevenzione della Corruzione e Trasparenza”*.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE
DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA AMMINISTRATIVO
URBANISTICA ERS – PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 26/02/2020 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 Sacchettini

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 - allegato sub A, quale parte integrante del presente provvedimento, la Variante al Piano Urbanistico Attuativo n. 7190536 denominata “VARIANTE 1 AL PUA DEI GROLLI”, costituita dai seguenti elaborati, che interamente sostituiscono tutti quelli approvati con il PUA originario:

Prog.	PUA	Prot. DATA	ID. FILE (.pdf.p7m)
1	TAVOLA 1 - <i>Definizione ambito di intervento</i>	PG n. 424859 del 16.12.19	06.02.07875.216022.3
2	TAVOLA 2 - <i>Vincoli gravanti sull'area</i>	PG n. 424859 del 16.12.19	06.02.07875.216022.14
3	TAVOLA 3 - <i>Planimetria catastale</i>	PG n. 424859 del 16.12.19	06.02.07875.216022.15
4	TAVOLA 4 - <i>Stato di fatto - Planimetria e sezioni</i>	PG n. 424859 del 16.12.19	06.02.07875.216022.16
5	TAVOLA 5 - <i>Stato di fatto / Reti e infrastrutture esistenti (gas - energia elettrica - idrica - scarichi - nere e bianche - telefonica)</i>	PG n. 424859 del 16.12.19	06.02.07875.216022.17
6	6 - <i>Stato approvato (DGC 104/2019) / Planimetria e sezioni, carature urbanistiche e standard, distanza da confini e fabbricati</i>	PG n. 424859 del 16.12.19	06.02.07875.216022.18
7	TAVOLA 6a - <i>Valutazione di compatibilità geologica, geomorfologica ed idrogeologica</i>	PG n. 424859 del 16.12.19	06.02.07875.216022.19
8	TAVOLA 6b - <i>Compatibilità idraulica</i>	PG n. 424859 del 16.12.19	06.02.07875.216022.20
9	TAVOLA 6c - <i>Stato di progetto / Sistemi di drenaggio e dispersione delle acque piovane</i>	PG n. 424859 del 16.12.19	06.02.07875.216022.21

10	TAVOLA 7 - <i>Stato di progetto / Planimetria e sezioni, carature urbanistiche e standard, distanza da confini e fabbricati</i>	PG n. 52221 del 08.02.20	06.02.07875.220755.14
11	TAVOLA 8 - <i>Stato di progetto / Individuazione delle aree da cedere e da vincolare</i>	PG n. 424900 del 16.12.19	06.02.07875.216025.15
12	TAVOLA 9 - <i>Stato di progetto / Schema delle opere di urbanizzazione e delle infrastruttu-re</i>	PG n. 52221 del 08.02.20	06.02.07875.220755.15
13	TAVOLA 9.1 - <i>Stato di progetto / Reti e infrastrutture di progetto (gas - energia elettrica - idrica - scarichi - nere e bianche - telefonica)</i>	PG.n. 52221 del 08.02.20	06.02.07875.220755.16
14	TAVOLA 10 - <i>Relazione illustrativa del progetto</i>	PG n. 424900 del 16.12.19	06.02.07875.216025.7
15	TAVOLA 10a - <i>Relazione sugli effetti del nuovo insediamento sulla mobilità</i>	PG n. 424900 del 16.12.19	06.02.07875.216025.17
16	TAVOLA 11 - <i>Norme tecniche di attuazione</i>	PG n. 52221 del 08.02.20	06.02.07875.220755.11
17	TAVOLA 12 - <i>Prontuario per la mitigazione ambientale</i>	PG n. 424900 del 16.12.19	06.02.07875.216025.12
18	TAVOLA 13 - <i>Schema di convenzione</i>	PG n. 52221 del 08.02.20	06.02.07875.220755.13
19	TAVOLA 14 - <i>Capitolato e preventivo sommario di spesa OO.UU</i>	PG n. 52221 del 08.02.20	06.02.07875.220755.10
20	TAVOLA 15 - <i>Valutazione di incidenza ambientale VINCA</i>	PG n. 424900 del 16.12.19	06.02.07875.216025.8

- 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 comunicare il presente provvedimento alla ditta richiedente la quale dovrà provvedere direttamente alla verifica di assoggettabilità a VAS, 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;
- 5) di dare atto che la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione del PUA;
- 6) che, ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R.V. n. 11/2004, il Piano è depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge 18

giugno 2009, n. 69. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni;

- 7) di dare atto che le opere di urbanizzazione funzionali alla Variante al PUA in oggetto, che ammontano ad Euro 25.012,64 comprensivo di IVA, verranno presumibilmente collaudate nell'anno 2023;
- 8) di dare atto che, a fronte del valore già accertato ed impegnato con D.G.C. n. 104/2019, (accertamento bilancio 2021 n. 13 per euro 24.856,00 e impegno bilancio 2021 n. 204 per euro 24.856,00) l'aggiornamento a bilancio ed il relativo accertamento e impegno per la differenza di importo di euro 156,64 si perfezionerà in sede di approvazione di collaudo con apposita determina dirigenziale.

Il Dirigente Responsabile della Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica 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
Firmato digitalmente da:
FEDERICO SBOARINA

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente da:
GIUSEPPE BARATTA