

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 297

Seduta del giorno 26 Luglio 2016

PRESENTI

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

ASSENTI

LESO SIG. RA ANNA
BENETTI SIG. ALBERTO
BOZZA DOTT. ALBERTO

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
CALEFFI ARCH. GIANARNALDO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA IN LOCALITA' FORTE PROCOLO SITO IN VIA F. DA LEVANTO, ATO 3, CIRCOSCRIZIONE 3^, DENOMINATO "FORTE PROCOLO" - SCHEDA NORMA N. 570. RICHIEDENTE: ZAMBELLI MICHELE. 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 delibera di Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011;
- in data 28 gennaio 2015 P.G. 29080, la ditta Zambelli Michele 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 27/03/2013, con atto del notaio Paolo Carbone, notaio in Verona, Rep. n. 23312, Racc. n. 10385, registrato a Verona 2 in data 02/04/2013, al n. 1065 Serie 1T, trascritto a Verona in data 02/04/2013 al R.G. n. 11578 e al R.P. n. 7666;
- in data 22/12/2015 con deliberazione n. 443 la Giunta Comunale ha adottato il PUA in oggetto senza prescrizioni;
- l'area d'intervento si colloca nell'Ambito Territoriale Omogeneo 3, ai margini del quartiere Navigatori, e confina: a nord con l'ampia area, in uso pubblico, adibita a parcheggio, sita all'angolo tra via F. da Levanto e di via Magellano; ad est con l'area del poligono di tiro (compresa nel Parco delle mura magistrali del PI); ad ovest con via Francesco da Levanto e, oltre, con il cimitero austroungarico; a sud con un tessuto residenziale appartenente al demanio militare.

L'area risulta per lo più pianeggiante; un importante cumulo di terra piantumato alto circa 10,00 mt., separa l'area dal poligono di tiro.

Nucleo/centralità dell'impianto urbanistico è una nuova corte pubblica, dalla quale si accede ai lotti e ad un parco pubblico previsto a sud del parcheggio esistente, che viene ampliato con nuovi posti a standard.

La corte comprende uno spazio centrale per la sosta dei pedoni.

Il parco pubblico, di circa 2.000 mq., accessibile sia da via F. da Levanto, attraverso la corte centrale, sia dal parcheggio di via Magellano, costituisce una zona filtro tra il parcheggio e la nuova edificazione ed attraversato da un percorso pedonale.

Lo standard a parcheggio viene individuato a nord dell'ambito, su area comunale, in continuità agli esistenti; in accordo con il Settore Patrimonio, pari area viene individuata all'interno dell'ambito privato e destinata a parco pubblico;

- l'ambito del PUA ha una superficie reale pari a 6.226,00 mq. e comprende anche un mappale di proprietà comunale (FG 191 mapp 67); la ST di proprietà privata è pari a 4.597,00 mq.;

la SUL con destinazione d'uso abitativo (U1), nel progetto di PUA è così suddivisa:

U.M.I.	SF (Superficie Fondiaria)	di cui VM (Verde di Mitigazione)	SUL (Superficie Utile Lorda)	ERS (Edilizia Residenziale Sociale)
1	1.505 mq	400 mq	1.425 mq	da definire con P.d.C
2	1.558 mq	365 mq	1.425 mq	da definire con P.d.C
	TOTALE mq 3.063	TOTALE mq 765	TOTALE mq 2.850	TOTALE 690 mq

- l'ERS sarà ripartita tra le UMI in sede del rilascio del permesso di costruire o altro atto equivalente. L'individuazione delle unità immobiliari vincolate ad edilizia convenzionata dovrà essere effettuata nei progetti edilizi attuativi del PUA; in ogni caso, prima del rilascio del provvedimento abilitativo edilizio, o altro atto di assenso comunque denominato, dovrà essere verificata nell'ambito delle unità immobiliari residenziali in progetto la destinazione di almeno 690 mq. di SUL ad edilizia convenzionata e stipulata

la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, accessivi alla convenzione del PUA, con il quale il soggetto attuatore assume gli obblighi di cui alla L.R. n. 42/99 e del Regolamento per l'assegnazione di aree per l'edilizia economica e popolare del Comune di Verona;

- per una più completa descrizione dei contenuti del PUA si rimanda a quanto evidenziato nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla citata delibera di adozione;
- a seguito della delibera di adozione, l'ufficio con nota PG 8233 del 12.01.2016, ha invitato la ditta a trasmettere alla Regione la documentazione prevista dall'allegato "A" della D.G.R.V. 1717/2013 relativa allo screening VAS;
- in data 16.02.2016 con nota PG 50964 la Ditta ha trasmesso via PEC, alla Regione Veneto, la richiesta di verifica di assoggettabilità a VAS (PG 50964 del 16/02/2016);
- in data 13.04.2016 PG 113722 la Regione Veneto sospendeva l'esame istruttorio, in attesa delle integrazioni richieste dal Settore Ambiente del Comune di Verona in sede di screening VAS, con propria nota PG 97414 del 30.03.2016;
- in data 17.05.2016 con nota PG 148430 l'ufficio comunicava alla Regione Veneto che non erano pervenute osservazioni al PUA entro i termini di legge;
- la Commissione Regionale VAS, con proprio Provvedimento n. 117 del 17 maggio 2016, si è espressa per la non assoggettabilità alla procedura VAS del PUA denominato "FORTE PROCOLO" scheda norma n. 570 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 RAP;*
 - *dovranno essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali sopra riportati, nonché le prescrizioni Vinca precedentemente evidenziate.*

Considerato che:

- ai sensi dell'art. 20, comma 3 della L.R. n. 11/2004 il PUA, corredato degli elaborati previsti è stato depositato presso la Segreteria del Comune il giorno 19/02/2015, per la durata di dieci giorni e dell'avvenuto deposito è stata data notizia mediante affissione all'Albo Pretorio del Comune di Verona, sul sito istituzionale ed in altri luoghi pubblici. Nei successivi venti giorni, ovvero entro il 23/03/2015, è stato possibile presentare eventuali opposizioni ed osservazioni;
- a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione, entro il termine del 23/03/2015 non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni, come attestato anche dal Protocollo Informatico in data 23/03/2015 Prot. 92304;
- la Commissione Regionale VAS, con Provvedimento n. 117 del 17/05/2016, ha espresso il "PARERE DI NON ASSOGGETTARE ALLA PROCEDURA VAS" il Piano Urbanistico Attuativo denominato "FORTE PROCOLO" (scheda norma 570 del PI) in Comune di Verona (VR) a condizione che si ottemperi alle seguenti prescrizioni:
 - *dovranno essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP;*
 - *dovranno essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali sopra riportati, nonché le prescrizioni Vinca precedentemente evidenziate."*

- ai sensi dell'art. 20, comma 4 della L.R. n. 11/2004 la Giunta Comunale, entro settantacinque giorni dal decorso del termine per la presentazione di eventuali opposizioni ed osservazioni, approva il Piano, decidendo sulle osservazioni e sulle opposizioni presentate;
- il termine per l'approvazione **scade il 10 agosto 2016**;
- con riferimento agli impegni assunti con l'Accordo di Pianificazione sottoscritto in data 27/03/2013, si evidenzia che la Ditta proponente il PUA è in regola, in data odierna, con il versamento delle rate del contributo di sostenibilità.

Visto il Parere Tecnico Istruttorio redatto dalla Progettazione Urbanistica Attuativa e allegato sub A, in copia, al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale.

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 deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 1717 del 3.10.2013 in materia di VAS;
- 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 Delibera 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;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 96/1978 e succ. mod. ed integrazioni;
- il vigente Statuto Comunale;
- la delibera della Giunta Comunale n. 443 del 22/12/2015 di adozione del PUA in oggetto alla quale si fa formale ed esplicito rinvio;
- il provvedimento motivato n. 117 del 17/05/2016 espresso dalla Commissione Regionale VAS;

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 D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267 e precisamente:

- che in data 18/07/2016 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 DELLA
UNITA' ORGANIZZATIVA AMMINISTRATIVO
URBANISTICA ERS PEEP

f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

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 19/07/2016 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 dare atto dei contenuti della delibera di adozione della Giunta Comunale n. 443/2015;
- 3) di approvare, ai sensi e per gli effetti dell’art.20, comma 4 della Legge Regionale n. 11/2004 e in conformità del Parere Tecnico Istruttorio allegato sub A al presente provvedimento, il Piano Urbanistico Attuativo denominato “FORTE PROCOLO” – Scheda norma n. 570, così come costituito dagli elaborati allegati alla delibera di adozione della Giunta Comunale n. 443 del 22/12/2015, che qui si elencano:

1	TAV 1	Ambito di intervento – Scheda norma n. 570 - Estratto del PI	04 dicembre 2015
2	TAV 2	Vincoli gravanti sull’area	14 agosto 2015
3	TAV 3	Planimetria catastale	14 agosto 2015
4	TAV 4	Stato di Fatto : Cartografia e sezioni	14 agosto 2015
5	TAV 5	Planimetria delle infrastrutture a rete esistenti	14 agosto 2015
6	TAV 6.1	Relazione geologica e geotecnica	14 agosto 2015
7	TAV 6.2	Valutazione di compatibilità idraulica	14 agosto 2015
8	TAV 7.1	Coni ottici e confronto viste	14 agosto 2015

9	TAV 7.2	Progetto piani volumetrico e sezioni di progetto	14 agosto 2015
10	TAV 8	Individuazione delle aree da cedere o vincolare	14 agosto 2015
11	TAV 9.1	Rete fognatura e acquedotto	14 agosto 2015
12	TAV 9.2	Rete e.e., telecomunicazioni, Rete gas	14 agosto 2015
13	TAV 9.3	Rete gas	14 agosto 2015
14	TAV 9.4	Rete illuminazione pubblica	14 agosto 2015
15	TAV 9.5	Rete telecom	14 agosto 2015
16	TAV 9.6	Rete acque bianche	14 agosto 2015
17	TAV 9.7	Schema Verde	14 agosto 2015
18	TAV 9.8	Schema irrigazione	14 agosto 2015
19	TAV. 9.9	Segnaletica stradale	14 agosto 2015
20	TAV. 9.10	Sezioni stradali e particolari costruttivi	14 agosto 2015
21	TAV 10	Relazione illustrativa	14 agosto 2015
22	TAV 11	Norme di attuazione	04 dicembre 2015
23	TAV 12	Prontuario per la mitigazione ambientale	14 agosto 2015
24	TAV 13	Schema di convenzione	04 dicembre 2015
25	TAV 14	Capitolato e preventivo sommario di spesa e quadro economico	14 agosto 2015
26	TAV 15	Screening VINCA	14 agosto 2015
27	TAV 16	Dichiarazione SIC	14 agosto 2015
28	TAV 17	Valutazione di Clima Acustico	01 dicembre 2015

con le seguenti prescrizioni da riportare nelle Tav. 11- NTA e Tav. 13- Schema di convenzione:

- allegare alle NTA (Tav. 11) il Parere Motivato VAS n. 117 del 17 maggio 2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica VAS ed inserire il seguente articolo:

“ART. 5 - Ulteriori prescrizioni specifiche per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici in ottemperanza al Parere Motivato VAS n. 117 del 17 maggio 2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica VAS.

5.01. Dovrà essere rispettato e ottemperato in sede di attuazione a quanto prescritto dal Parere Motivato n. 117 del 17 maggio 2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica VAS, allegato alle presenti NTA e qui riportate:

- *dovranno essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP;*
- *dovranno essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali sopra riportati, nonché le prescrizioni Vinca precedentemente evidenziate.*

5.02. L'istanza di Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione e/o le istanze di titolo abilitativo degli edifici, dovranno contenere le modalità di assolvimento delle prescrizioni stabilite nel Parere Motivato n. 117 del 17 maggio 2016.

5.03. Al collaudo delle opere di urbanizzazione e al deposito dell'attestato di agibilità dovrà essere allegata relazione asseverata che illustri le modalità con cui si è ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 117 del 17/05/2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11 Norme di Attuazione. La Ditta dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale.

5.04. Prima dell'inizio dei lavori delle opere dovrà essere svolta una campagna di indagine preventiva volta ad accertare la presenza di depositi e strutture del sottosuolo al fine di evitare danneggiamenti al patrimonio archeologico nel corso dei lavori. L'esito di tali saggi esplorativi dovrà essere documentato e presentato al comune prima dell'inizio dei lavori. Nel caso di riscontro di elementi di natura archeologica dovrà essere assolto a quanto previsto dalla normativa vigente in materia”.

5.05. Per gli impianti delle specie arboree, arbustive ed erbacee nelle aree destinate a verde dovranno essere impiegate esclusivamente specie autoctone e ecologicamente coerenti con la flora locale (evitando l'utilizzo di miscugli commerciali contenenti specie alloctone)”.

- integrare lo schema di convenzione (TAV. 13) come di seguito:

1 alla fine dell'art. 3 - Obblighi del lottizzante, inserire: *“La Ditta Attuatrice si obbliga altresì a dare attuazione alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 117 del 17/05/2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11 Norme di Attuazione.”;*

2 all'art. 11 - Collaudo, dopo le parole “effettivamente riconoscibili”, inserire: *“Inoltre al collaudo dovrà essere allegata relazione asseverata che illustri le modalità con cui si è ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 117 del 17/05/2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11 Norme di Attuazione. La Ditta Attuatrice dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale;*

3 all'art. 14 – Permessi di costruire ed agibilità degli edifici, dopo le parole “collaudo definitivo” inserire: *“Al deposito dell'attestato di agibilità dovrà essere allegata relazione asseverata che illustri le modalità con cui si è ottemperato alle prescrizioni contenute nel Parere Motivato n. 117 del 17/05/2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS), allegato alla Tav. 11 Norme di Attuazione. La ditta richiedente dovrà trasmettere tale asseverazione all'Autorità regionale per la valutazione di incidenza, come richiesto nel suddetto parere, e per conoscenza all'Amministrazione Comunale.”*

4) di stabilire che le suddette prescrizioni dovranno essere assolte dalla Ditta proponente prima della sottoscrizione della convenzione urbanistica;

5) di stabilire che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22 comma 3, lett. b del DPR 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 ad euro 184.252,09 verranno presumibilmente collaudate nell'anno 2019;
- 7) di dare atto che ai sensi dell'art. 20, comma 8 della L.R. n. 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;
- 8) di autorizzare il Dirigente della Direzione 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;
- 9) di stabilire, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento Edilizio approvato con deliberazione 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;
- 10) di dichiarare, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs n. 267/2000.

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 18/08/2016 al n. 7324

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta