

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 465

Seduta del giorno 15 dicembre 2020

SBOARINA FEDERICO	Presente
ZANOTTO LUCA	Presente
BASSI ANDREA	Presente
BIANCHINI STEFANO	Presente
BRIANI FRANCESCA	Presente
MAELLARE MARIA DANIELA	Presente
PADOVANI MARCO	Presente
RANDO FILIPPO	Presente
SEGALA ILARIA	Presente
TOFFALI FRANCESCA	Presente
ZAVARISE NICOLO'	Presente

PRESIEDE
FEDERICO SBOARINA

RELATORE
SEGALA ILARIA

ASSISTE
CRISTINA PRATIZZOLI

Oggetto: PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA – PUA N. 719_RA33_RA42 DENOMINATO “VIA GARDESANE 66” E PROGETTO DI FATTIBILITÀ' DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE AD ESSO FUNZIONALI - SITO A VERONA, VIA GARDESANE, ATO 8^, CIRCOSCRIZIONE 3^ - SCHEDE NORMA RA33 E RA429. RICHIEDENTE: HOLDING INTERGEANORD-EST SRL. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA LEGGE REGIONALE N. 11/2004.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di PAT (Piano di Assetto del Territorio), approvato con deliberazione della Giunta Regionale 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 del Consiglio comunale n. 8, è stata approvata la Variante n. 22 al PI e, successivamente, in data 28 novembre 2019, con deliberazione del Consiglio comunale n. 48, è stata approvata la Variante n. 23 al PI, divenuta efficace il 18 marzo 2020;. La Variante 23 ha introdotto le nuove schede norma n. RA33 e RA42;
- in data 14 maggio 2020, con PG. 137884, la Ditta proprietaria ha depositato istanza di parere preliminare in merito all'attuazione unificata delle due schede norma mediante la presentazione di un PUA unitario "al fine di garantire una maggiore qualità urbana mediante riqualificazione urbanistico-architettonica degli ambiti di intervento..", nonché in relazione alla facoltà di applicare gli usi accessori alle destinazioni principali, disciplinati all'art. 159 delle NTO del PI;
- l'ufficio, con successiva nota PG. 206735 del 15 luglio 2020, ha valutato ammissibile la proposta progettuale, considerando altresì attuabile l'applicazione degli usi regolati alle destinazioni principali di cui all'art. 159 delle NTO;
- in data 3 agosto 2020, con PG. 226982, a completamento degli invii del 30 luglio, PG. 224329 e del 31 luglio PG. 226462, è stata presentata istanza diretta all'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo unitario, n. 719_RA33_RA42 denominato "Via Gardesane 66", corredato del progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione di cui si richiamano alcuni aspetti significativi, descritti nel Parere Tecnico Istruttorio, parte integrante e sostanziale della presente deliberazione:
 - l'ambito di intervento è ubicato all'estremità ovest della "Croce Bianca", in Via Gardesane. Il PUA, mediante una riqualificazione urbanistico-architettonica, prevede di recuperare in un unico progetto unitario, le attuali aree sulle quali insistono ora due fabbricati dismessi, disarticolati e privi di valenza edilizio-architettonica, recuperandone parzialmente uno.
 - l'accorpamento delle carature delle due schede norma (RA33 e RA42) individua un monolotto che consente la realizzazione di un unico complesso destinato all'artigianato di servizio all'auto (autoconcessionaria), dotato di tutti i servizi necessari e compatibili con le categorie funzionali previste, compresa la categoria UT/2 determinata dall'applicazione degli usi regolati alle destinazioni principali, di cui all'art. 159 delle NTO.
 - nella nuova edificazione troverà spazio anche una piccola struttura turistica/ricettiva congressuale, come previsto nella scheda norma RA42. L'area fondiaria comprende altresì una quota di area verde destinata a Verde di Mitigazione (VM) che concorre alla definizione delle aree VS previste dalla scheda.
 - sul fronte di Via Gardesane, tutte le opere pubbliche da realizzare (aree standard destinate a verde/parcheggio/pista ciclopedonale ed area destinata a futura sede stradale - rotatoria Via Gardesane/Via Da Pinedo/Via Bacilieri), sono oggetto di cessione e saranno ad onere di manutenzione in carico alla Ditta per un periodo non inferiore a 30 anni, come stabilito nello schema di convenzione.
- per quanto attiene la puntuale descrizione dell'iter procedurale del Piano Urbanistico Attuativo in oggetto si rimanda a quanto esposto nel parere tecnico istruttorio, dando

atto che, ai sensi dell'art. 20 comma 1 della legge regionale n. 11/2004 e s.m.i., detto PUA deve essere adottato dalla Giunta Comunale entro il termine di settantacinque giorni ovvero, nel caso di specie, entro il 22 dicembre 2020;

Rilevato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio predisposto dalla competente Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica, il PUA n. 719_RA33_RA42 denominato "Via Gardesane 66", corredato del progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione funzionali, risulta conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti, con le prescrizioni di cui al successivo punto 3) del deliberato;
- l'ambito del PUA in esame è riconosciuto all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata di cui alle deliberazioni di Giunta comunale n. 289 del 22 settembre 2017 e n. 281 del 1 ottobre 2018, oltretutto confermato dalla variante di adeguamento al PAT adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 40/2020; sul procedimento in esame, pertanto, non incidono le disposizioni della legge regionale n. 14/2007 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2001 n.11 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- il PUA è soggetto agli adempimenti VAS, che costituiscono presupposto necessario ed essenziale alla successiva approvazione del Piano stesso;
- il Consiglio della 3^a Circoscrizione ha espresso parere favorevole, trasmesso con nota PG. 283972 del data 25 settembre 2020;

Rilevato altresì che in conformità a quanto disposto dalla deliberazione di Giunta comunale n.156 del 12 maggio 2020, poiché il PUA è stato presentato entro il termine di 120 gg dall'efficacia della Variante n. 23, la convenzione urbanistica del PUA costituisce anche accordo di pianificazione;

Visti:

- il d. lgs. n. 267 del 18 agosto 2000, "Testo unico delle leggi sugli ordinamenti locali" e s.m. e i.;
- la legge n. 241 del 7 agosto 1990 "Nuove norme sul procedimento amministrativo";
- il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001 n. 380, "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m. e i.;
- la legge urbanistica n. 1150/1942, modificata ed integrata dalla legge n. 765/1967;
- la legge regionale n. 11 del 23 aprile 2004, "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" s.m. e i.;
- la legge regionale n. 14 del 6 giugno 2017, "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";
- il d. lgs. n. 33 del 14 marzo 2013, "Riordino della disciplina riguardante il diritto di accesso civico e gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni";
- la deliberazione di Giunta regionale n. 1717 del 3 ottobre 2013 "Presenza 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.";

- la legge regionale n. 14/2017 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche della legge regionale 23 aprile 2001 n.11 - Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e la deliberazione di Giunta regionale n. 668 del 15 maggio 2018 "Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'articolo 4, comma 2, lettera a) della L.R. 6 giugno 2017 n.14.";
- la legge regionale 25 luglio 2019, n. 29, "Legge regionale di adeguamento ordinamentale 2018 in materia di governo del territorio e paesaggio, parchi, trasporto pubblico, lavori pubblici, ambiente, cave e miniere, turismo e servizi all'infanzia";
- la deliberazione di Giunta regionale n. 61 del 21 gennaio 2020, "Scheda per la valutazione degli impatti significativi sull'ambiente, derivanti dall'attuazione di piani o programmi che determinano l'uso di piccole aree a livello locale e per le modifiche minori di piani e programmi, ai sensi della L.R. 11/2004, art. 4 comma 4 bis. Deliberazione di Giunta Regionale n.116/CR del 29.10.19. Approvazione".
- 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 s.m.i.;
- il Piano di Assetto del Territorio approvato con deliberazione di Giunta regionale n. 4148 del 18 dicembre 2007 e la Variante adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. 40/2020;
- il Piano degli Interventi, approvato con deliberazione del 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 del Consiglio comunale n. 8 del 16 febbraio 2017;
- la Variante al Piano degli Interventi n. 23, approvata con deliberazione del Consiglio comunale n.48 del 28 novembre 2019;
- il parere favorevole del Consiglio della 3^a Circoscrizione;
- il vigente Statuto Comunale;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 60 dell'11.02.2019 e la determinazione n. 3781 del 02.08.2019 in merito all'insussistenza delle cause di esclusione ex art. 80 Codice dei contratti pubblici;
- il Parere Tecnico Istruttorio - allegato sub A;

Considerato che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 16 aprile 2020 è stato approvato il bilancio di previsione 2020-2022 e il DUP 2020-2022;
- con deliberazione di Giunta comunale n. 132 del 6 maggio 2020 è stato approvato il PEG 2020-2022;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 301 del 29 settembre 2020 è stato approvato il DUP 2021-2023 da sottoporre al Consiglio Comunale;
- si è provveduto alla verifica del rispetto delle regole di finanza pubblica ai sensi dell'art. 183, comma 8, del d. lgs. n. 267/2000 s.m.i.;
- il Codice Unico Progetto (CUP) assegnato all'intervento relativo alle opere di urbanizzazione è I31B20000740007;

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 10/12/2020 il Dirigente Responsabile della 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 decreto legislativo 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 RESPONSABILE DELLA
DIREZIONE PIANIFICAZIONE E
PROGETTAZIONE URBANISTICA

f.to arch. Arnaldo Toffali

- che in data 10/12/2020 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 decreto legislativo n. 267 del 18 agosto 2000, 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 14/12/2020 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 agosto 2000, si dichiara la non rilevanza 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, la Giunta Comunale;

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, in conformità a quanto disposto dalla deliberazione di Giunta comunale n.156 del 12 maggio 2020, la convenzione costituisce anche accordo di pianificazione;
3. di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 legge regionale n. 11/2004, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio - allegato sub A - che si allega quale parte integrante del presente provvedimento, il Piano Urbanistico Attuativo n. 719_RA33_RA42 denominato "Via Gardesane 66", corredato dal progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione funzionali e costituito dai seguenti elaborati:

FASCICOLO 1 INQUADRAMENTO	1.1	Planimetria catastale	REV.01 PUA FASCICOLO 01 - INQUADRAMENTO	13.10.20 20	30672 2
	1.2	Estratto previsioni del P.I.			
	1.3	Elenco Vincoli			
	1.4	Rappresentazione Vincoli			
FASCICOLO 2 ANALISI URBANISTICA	2.1	Mobilità e Servizi	REV.01 PUA FASCICOLO 02 -ANALISI URBANISTICA	13.10.20 20	30672 2
	2.1A	Planimetria Generale			
	2.1B	Planimetria Generale			
	2.1C	Particolare			
	2.1D	Particolare			
	2.2	Reti Esistenti			
	2.2A	Fognature			
	2.2B	Acquedotto			
	2.2C	Energia Elettrica			
	2.2D	Illuminazione Pubblica			
	2.2E	Telecomunicazioni			
	2.2F	Gas			
FASCICOLO 3 STATO DEI LUOGHI	3.1	Cartografia	06.02.07877.233930.3.pdf	31.07.20 20	22646 2
	3.2A	Sezioni			
	3.2B	Sezioni			
FASCICOLO 4 ANALISI-GEO IDROGEOLOGICA	4.1	Analisi geo - idrogeologica	REV.01 PUA FASCICOLO 04 – ANALISI GEO- IDROGEOLOGICA	13.10.20 20	30672 2
	4.2	Compatibilità idraulica			
FASCICOLO 5 RELAZIONI	5.1	Relazione Illustrativa	REV.01 PUA FASCICOLO 05 - RELAZIONI	13.10.20 20	30673 0
	5.2	Screening Viabilistico			
	5.3	Analisi di Impatto Viabilistico			
FASCICOLO 6 Screening VINCA	6.1	Screening VINCA	REV.01 PUA FASCICOLO 06 – SCREENING VINCA	13.10.20 20	30673 0
FASCICOLO 7 PLANIVOLUMETRICO	7.1	Dati	REV.01 PUA FASCICOLO 07 - PLANIVOLUMETRICO	13.10.20 20	30673 0
	7.2	Progetto Planivolumetrico			
	7.3A	Sezioni			
	7.3B	Sezioni			
	7.4	Cessioni e Vincoli			
	7.5	Permeabilità			

FASCICOLO 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE	8.1	Progetto di fattibilità	REV.02 PUA FASCICOLO 08 – OPERE URBANIZZAZIONE	23.11.20 20	35859 0
	8.1.A	Sezione Caratteristica			
	8.1.B	Dettaglio			
	8.1.C	Dettaglio			
	8.1.D	Dettaglio			
	8.1.E	Sezioni A-B			
	8.1.F	Sezioni C-D			
	8.1.G	Sezioni E-F			
	8.1.H	Particolare fermata bus			
	8.2	Progetto del verde urbano – Planimetria Generale			
	8.2.A	Dettagli			
	8.2.B	Dettagli			
	8.3	Viabilità e segnaletica stradale – Planimetria Generale			
	8.4A	Fognature e meteoriche			
	8.4.A. 1	Fognature e meteoriche			
	8.4.A. 2	Fognature e meteoriche			
	8.4.B	Acquedotto			
	8.4.B. 1	Acquedotto			
	8.4.C	Energia Elettrica			
	8.4.C. 1	Energia Elettrica			
	8.4.C. 2	Energia Elettrica			
	8.4.C. 3	Prescrizioni Tecniche x fornitura e posa cabina elettrica			
	8.4.C. 4	Posizionamento cabina elettrica			
FASCICOLO 8 OPERE DI URBANIZZAZIONE	8.4.D	Illuminazione pubblica	REV.02 PUA FASCICOLO 08 – OPERE URBANIZZAZIONE	01.12.20 20	36943 1
	8.4.D. 1	Illuminazione pubblica			
	8.4.D. 2	Illuminazione pubblica			
	8.4.D. 3	Illuminazione pubblica			
	8.4.D. 4	Relazione Illuminotecnica e schede tecniche			
	8.4.E	Telecomunicazioni			
	8.4.E. 1	Telecomunicazioni			
	8.4.E. 2	Telecomunicazioni			

	8.4.E.3	Telecomunicazioni			
	8.4.F	Gasdotto			
	8.4.F.1	Gasdotto			
	8.4.F.2	Gasdotto			
	8.4.G	Irrigazione pubblica			
	8.4.G.1	Irrigazione pubblica			
	8.4.G.2	Irrigazione pubblica			
	8.5	Capitolato e preventivo sommario di spesa			
FASCICOLO 9 NORME TECNICHE ATTUAZIONE	9.1	Norme Tecniche di Attuazione	REV.02 PUA FASCICOLO 09 – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	23.11.20 20	35859 3
FASCICOLO 10 PRONTUARIO MITIGAZIONE AMBIENTALE	10.1	Prontuario di mitigazione ambientale	REV.01 PUA FASCICOLO 10 – PRONTUARIO MITIGAZIONE AMBIENTALE	13.10.20 20	30673 0
FASCICOLO 11 SCHEMA CONVENZIONE	11.1	Schema di convenzione	REV.02 PUA FASCICOLO 11 – SCHEMA DI CONVENZIONE	23.11.20 20	35859 3

con le seguenti prescrizioni:

- Fascicolo 11 “Convenzione”: all'art. 4bis “*Contributo di sostenibilità*”, è necessario modificare ed adeguare l'importo dovuto, e le sue rateizzazioni, secondo un totale di euro 119.425,00 descritto e specificato nel precedente capoverso “Importo a contributo di sostenibilità”; al successivo art. 5 “*Capacità insediativa del Piano Urbanistico Attuativo*”, integrare, in tabella, la voce “SUPERFICIE UTILE LORDA (SUL) CON DESTINAZIONE UT2”, aggiungendo dopo DESTINAZIONE la parola ACCESSORIA;

- Fascicolo 9 “Norme Tecniche Attuazione” andrà adeguato a seguito dell'acquisizione del parere motivato VAS, la cui procedura dovrà essere attivata a seguito dell'adozione del presente PUA;

- l'adeguamento degli elaborati dovrà avvenire prima dell'approvazione; ai fini della definitiva approvazione saranno verificate le dichiarazioni agli atti in ottemperanza alle disposizioni della deliberazione di Giunta comunale n. 60/2019 e successiva determinazione dirigenziale n. 3781/2019;

4. di stabilire che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 23, comma 1 - 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 segnalazione certificata di inizio di attività (ex DIA);
5. di comunicare il presente provvedimento alla Ditta richiedente, la quale dovrà provvedere a depositare presso la Regione la documentazione per gli adempimenti VAS secondo le disposizioni vigenti;
6. di dare atto che gli adempimenti VAS sono presupposto per l'approvazione del PUA e determinano l'interruzione dei termini di cui al comma 4 dell'art. 20 della legge regionale n. 11/2004 fino alla pubblicazione del parere motivato VAS;

7. che, ai sensi dell'art. 20, comma 3, della legge regionale 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;
8. di dare atto che il costo delle opere di urbanizzazione funzionali (CUP I31B20000740007) del PUA è stimato in euro 286.511,61, comprensivo di IVA, e che le stesse verranno presumibilmente collaudate nell'anno 2023;
9. che, in sede di approvazione del PUA e del progetto di fattibilità delle opere di urbanizzazione, si provvederà ad accertare ed impegnare su apposito capitolo del bilancio di previsione l'importo stimato per la realizzazione delle opere stesse.

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 SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente da:
CRISTINA PRATIZZOLI