

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 182

Seduta del giorno 19 giugno 2018

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

PRESIEDE
FEDERICO SBOARINA

RELATORE
SEGALA ILARIA

ASSISTE
GIOVANNI CAINERI

Oggetto: URBANISTICA - PIRUEA N. 7130033 DENOMINATO "AMT S.P.A – VIA TORBIDO" IN LOCALITA' PORTA VESCOVO SITO IN VIA TORBIDO ATO 5, CIRCOSCRIZIONE 7^ . RICHIEDENTE: DITTA AMT S.P.A. RICHIESTA DI PROROGA AI SENSI DELL'ART. 20 L.R. N. 11/04 - PROVVEDIMENTI

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- con deliberazione n. 31 del 05.06.2008 il Consiglio Comunale ha approvato il PIRUEA n. 7130033 denominato *AMT S.p.A – Via Torbido* in località Porta Vescovo via Torbido. Il PIRUEA prevede su un'area pari a mq. 23.000 di cui mq. 3.654 di proprietà comunale:
 - la demolizione dei fabbricati esistenti;
 - la realizzazione di una volumetria complessiva pari a mc. 69.000, di cui mc. 34.500 a destinazione residenziale e mc. 34.500 a destinazione commerciale/direzionale con edifici di altezza massima pari a 4 piani (ovvero m. 15), 6 piani (ovvero m. 22) ed 8 piani (ovvero m. 29) per i fabbricati a torre. La superficie lorda di pavimento massima è fissata in mq. 19.754 di cui mq. 11.129 a destinazione residenziale di cui una quota ad ERP pari al 30% della superficie lorda di pavimento e mq. 8.625 a destinazione commerciale-direzionale;
 - in merito agli standards, è prevista la realizzazione di un parcheggio primario localizzato al 1° piano interrato pari a mq. 7000 (maggiore della quantità minima pari a mq. 5.750) e la realizzazione di verde primario e secondario pari a mq. 11.238 (maggiore della quantità minima richiesta pari a mq. 11.085);
 - un contributo aggiuntivo pari ad Euro 1.710.000,00 da corrispondere mediante cessione di unità immobiliari e cessione di un'area a parcheggio collocato a nord dell'ambito, nonché cessione di mq. 350 per servizi per l'infanzia all'interno dei fabbricati e mediante la realizzazione di un sovrappasso pedonale;
 - la corresponsione al Comune di unità immobiliari all'interno dell'intervento edilizio con destinazione d'uso residenziale e/o commerciale e/o direzionale, come meglio specificato in convenzione, a titolo di corrispettivo e compensazione dell'utilizzo da parte di AMT S.p.A. di parte di area comunale pari a mq. 3.654 (corrispondente al 15,89% dell'ambito complessivo), che contribuisce alla formazione di mc. 10.964.
- il Comune di Verona è dotato di PAT, approvato con deliberazione della Giunta Regionale per il Veneto n. 4148 del 18.12.2007 e di Piano degli Interventi (P.I.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 91 del 23.12.2011. In data 16.02.2017 il Consiglio Comunale con propria deliberazione n. 8, ha approvato la Variante n. 22 al PI; in data 20.01.2017 il Consiglio Comunale, con propria deliberazione n. 1, ha adottato la Variante n. 23 al PI in corso di approvazione;
- in data 22.01.2009 PG 15249 l'ufficio, invitata la ditta a presentare il progetto delle opere di urbanizzazione ed a contattare il RUP, allora nominato, per la definizione del progetto definitivo delle opere pubbliche a contributo aggiuntivo;
- con nota del 16.02.2009 il Presidente di AMT Spa comunicava al Sindaco le problematiche inerenti l'attuazione dell'intervento legato alla necessità di individuare le linee guida per la realizzazione di un nuovo deposito e della nuova sede di AMT Spa;
- con nota del 15.02.2011 PG 39133 il Coordinamento Pianificazione Territoriale informava AMT Spa che, qualora i progetti delle opere di urbanizzazione e a contributo aggiuntivo non fossero stati presentati entro 30 gg. dal ricevimento della comunicazione stessa, l'Amministrazione Comunale avrebbe potuto rivalutare l'intervento in sede di approvazione del Piano degli Interventi. Inoltre ricordava che *“ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/04 l'approvazione del Piano degli Interventi (PI), che a breve sarà adottato, può comportare la decadenza del PIRU in oggetto “... salvo che i relativi lavori siano oggetto di convenzione urbanistica già sottoscritta ed efficace”;*

- in data 03.03.2011 PG 54269 AMT SpA comunicava che *“Condizione necessaria per poter procedere all'iter di attivazione del PIRUEA appare ... l'individuazione delle linee guida relative alla realizzazione dei nuovi depositi per gli automezzi ATV Srl e della nuova sede di AMT Spa (in modo tale da consentire la dismissione degli attuali edifici insistenti sull'area di via Torbido) che comportano da un lato la realizzazione dei nuovi depositi a Verona Sud (Genovesa) nell'ambito del nuovo sistema di trasporto di massa in fase di aggiudicazione, e dall'altro la realizzazione del nuovo edificio nell'area denominata “Ex Gasometro” ove troverà collocazione sia la nuova sede di AMT sia il nuovo parcheggio interrato da affidare in concessione ad AMT da parte del Comune di Verona”;*
- in data 13.09.2012 PG 209863 il Coordinamento Pianificazione Territoriale comunicava che *“l'approvazione del Piano degli Interventi avvenuta con DCC n. 91 il 23.12.2011 assegna un termine per la rogazione notarile delle convenzioni sottoscritte in via preliminare con l'approvazione del PIRU, scaduto il quale viene avviata la procedura di decadenza ai sensi dell'art. 181 delle NTO del PI”;*
- in data 30.05.2018 PG 166899 AMT Spa ha fatto pervenire nota con cui, considerata l'imminente scadenza di validità decennale, chiede una proroga dei termini previsti alla luce di quanto già espresso nella nota sopra citata del 03.03.2011 PG 54269 *“considerato che al momento il Comune di Verona non ha ancora espresso indicazioni in merito al trasferimento della sede della ns. azienda”.*

Dato atto che:

- il PIRUEA divenuto efficace il 22.06.2008 scadrà il 22.06.2018;
- come previsto dell'art. 20 comma 11 *“Prima della scadenza, il comune può prorogare la validità del piano per un periodo non superiore a cinque anni”;*
- la ditta AMT Spa con la nota del 30.05.2018 PG 166899 ha espresso la difficoltà ad eseguire l'intervento dato che lo stesso risulta strettamente connesso alla necessità di trasferire l'attuale sede dell'azienda.

Rilevato che:

- in data 27.06.2013 con D.C.P. n. 52 è stato adottato il P.T.C.P. e con successiva D.G.R.V. n. 236 del 03.03.2015 è stato definitivamente approvato. L'ambito del PIRUEA risulta inserito all'interno della buffer zone del sito UNESCO ed al suo interno è riconosciuta la fattispecie di archeologia industriale di cui agli artt. 8-9-10-94-95-96 delle NTA del PTCP. Il P.I. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91/2011 individua nel Repertorio Normativo sez. 5 l'edificio rubricato al n. 775, cod. 13087 quale edificio di archeologia industriale di categoria A3. Il PIRUEA approvato nel 2008 ha previsto la completa demolizione degli edifici esistenti, compreso l'edificio di archeologia industriale; possibilità non conforme alla disciplina d'intervento edilizio della categoria A3;
- in data 06.06.2017 è stata approvata la L.R. 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” che stabilisce all'art.12 “Disposizioni finali” comma 1 lett. a) “Sono sempre consentiti sin dall'entrata in vigore della presente legge ed anche successivamente, in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta regionale di cui all'articolo 4, comma 2, lettera a): a) gli interventi previsti dallo strumento urbanistico generale ricadenti negli ambiti di urbanizzazione consolidata” ed all'art.13 “Disposizioni transitorie”, comma 5, lett. b che “.....Sono comunque fatti salvi i piani urbanistici attuativi per i quali siano già stati approvati gli ambiti di intervento.”.*

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 289 del 22.09.2017 sono stati individuati gli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 13 comma 9 della L.R. n. 14/2017 nei quali è compreso l'ambito del presente PIRUEA.

In data 15 maggio 2018 è stata approvata la DGR n. 668 pubblicata sul BUR n. 51 del 25-05-2018 *"Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale, ai sensi dell'art. 4 comma 2 lettera a) della L.R. n. 14/2017"*.

Si ritiene pertanto che le nuove disposizioni di cui alla L.R. n. 14/2017 ("consumo di suolo") e alla DGR n. 668/2018 non incidano sul procedimento relativo al PIRUEA in oggetto, essendo già stato approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31/2008 l'ambito di intervento di PIRUEA e ricompreso nell'ambito dell'urbanizzazione consolidata come previsto dalla deliberazione della Giunta Comunale n. 289/2017.

Rilevato altresì che:

il disposto contenuto all'art. 20 della L.R.V. n. 11/2004 stabilisce:

- al comma 9, che il Piano ha efficacia per anni dieci (dalla sua entrata in vigore), rimanendo fermo a tempo indeterminato soltanto l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni stabilite nel piano stesso. La costruzione è ammessa a condizione che gli edifici siano serviti dalla opere di urbanizzazione;
- al comma 10 che, decorso il termine stabilito per l'esecuzione del piano, lo stesso diventa inefficace per le parti non attivate;
- al comma 11, secondo capoverso, è previsto che il Comune possa prorogare la validità del Piano per un periodo non superiore ad anni cinque;

successivamente all'esecutività, avvenuta il 22 giugno 2008 del PIRUEA sono entrati in vigore nuovi dispositivi normativi e piani di livello sovraordinato come soprarichiamati; ad oggi il PIRUEA non è stato convenzionato.

A seguito dell'entrata in vigore di nuove disposizioni normative di Piani sovraordinati si ritiene motivata la decisione di non procedere alla concessione della proroga richiesta per non conformità della soluzione progettuale approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 05.06.2008.

Si conferma l'interesse a valutare l'approvazione di un nuovo procedimento di riqualificazione urbanistica dell'area ai sensi dell'art. 181 commi 5 e 6 delle NTO del PI vigente o sulla scorta di un accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004. Stante tale possibilità, il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

Visti:

- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 6 agosto 1967, n. 765;
- L.R. n. 23/99;
- la Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;
- la Legge Regionale Veneto 06/06/2017 n. 14 e la DGRV n. 668 del 15/05/2018;
- il PTCP approvato con DGRV n. 236 del 03/03/2015;
- 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 n. 22 al PI adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 43 del 28 luglio 2016 e

approvata in data 16.02.2017 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 8 e la Variante n. 23 al PI adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 20 gennaio 2017;

- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/1978 e s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale;
- Il vigente Regolamento Edilizio;
- 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 del Consiglio Comunale n. 31 del 05.06.2008 di approvazione del PIRUEA in oggetto;
- la deliberazione della Giunta Comunale n. 289 del 22.09.2017 che individua gli ambiti di urbanizzazione consolidata.

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 18/06/2018 i Dirigenti Responsabili della Progettazione Urbanistica Attuativa e dell'Unità Organizzativa Amministrativo Urbanistica ERS Peep, per la parte di rispettiva competenza, hanno espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: “ai sensi e per gli effetti dell’art. 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000 n. 267, 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 DELL'UNITA' ORGANIZZATIVA

AMMINISTRATIVO URBANISTICA ERS – PEEP f.to dott.ssa Donatella Fragiaco

- che in data 19/06/2018 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. 267/2000, si dichiara la non rilevanza 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 non prorogare la validità del PIRUEA, per le motivazioni tutte esposte in premessa;
- 3) di dare atto che, per effetto di quanto deliberato al precedente punto, il PIRUEA ha efficacia sino al 22 giugno 2018;

- 4) di confermare il proprio interesse a valutare una nuova proposta di PIRUEA che dia riscontro delle potenzialità dell'ambito in conformità alla normativa vigente;
- 5) il Dirigente Responsabile della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa proponente provvederà a notificare la presente deliberazione alla Ditta istante;
- 6) di dichiarare, a voti unanimi, la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 d.Lgs. 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
Firmato digitalmente da:
FEDERICO SBOARINA

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
Firmato digitalmente da:
GIOVANNI CAINERI