

COMUNE DI VERONA



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "LA PELLEGRINA"
VARIANTE GENERALE

proprietario

progettazione **ING. PAOLO COSSATO**
n.iscrizione albo di verona n. A2161

Agricola Italiana Alimentare A.I.A. Spa

Società Agricola La Pellegrina

▲ aggiornamenti

comm.te	A.I.A. SPA	resp.commissa	data
		P.C.	18.05.18
incarico	AIA SAN MARTINO VARIANTE GENERALE PIANO URBANISTICO ATTUATIVO	esecutore	formato
		AP.VA.	A4

elaborato	OSSERVAZIONI E CONTESTUALE ISTANZA DI PROROGA QUINQUENNALE DEL PUA	commessa	elaborato
		1917	183

COMUNE DI VERONA
Progettazione Urbanistica Attuativa

Variante al PUA n. 7140650 - "Variante generale al PUA A.I.A."
adottata con deliberazione della Giunta comunale n. 276 del 2017

La sottoscritta **A.I.A. - Agricola Italiana Alimentare - s.p.a.**, con sede in San Martino Buon Albergo (VR), Piazzale Apollinare Veronesi n. 1, in persona del dott. Donato Didonè, nella sua qualità di amministratore delegato e legale rappresentante, e la sottoscritta **Società Agricola La Pellegrina s.p.a.**, con sede in Verona (VR), via Valpantena n. 18/G, in persona del signor Giordano Veronesi, nella sua qualità di presidente del C.d.A. e legale rappresentante, proprietarie di porzioni del complesso immobiliare oggetto della Variante al PUA in epigrafe, presentano le seguenti

OSSERVAZIONI E

CONTESTUALE ISTANZA DI PROROGA QUINQUENNALE DEL PUA

1. Il 25 giugno 2004, A.I.A. s.p.a. e Società Agricola La Pellegrina s.p.a. hanno presentato un Piano Urbanistico Attuativo (di seguito **PUA**) per la lottizzazione delle aree di proprietà site in località "La Pellegrina" del Comune di Verona, pratica n. 7140650 PG n. 81820, **approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 33 del 5 giugno 2008, pubblicata all'albo pretorio a partire dal 12 giugno 2008.**
2. Intervenuta quindi l'approvazione del progetto definitivo delle opere di urbanizzazione e dello schema di Convenzione Urbanistica con determina comunale n. 6826 del 4 dicembre 2008, il 30 giugno 2009 è stata stipulata la Convenzione Urbanistica stessa e il 20 luglio 2009 è stato rilasciato il Permesso di Costruire n. 171855 per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria.
3. Queste Società hanno da tempo realizzato la rotatoria sulla S.R.11 (ex S.S.11) e si accingevano quindi a realizzare il parcheggio a nord e la pista ciclabile, opere di urbanizzazione concordate con riferimento ad aree di sedime frazionate e cedute o vincolate ad uso pubblico con la Convenzione Urbanistica.
4. Il **17 febbraio 2017**, queste Società hanno presentato una richiesta di Variante al PUA, rubricata al fascicolo n. 06.02/2017/7140650, denominata "Variante generale al PUA AIA" (di seguito anche **Variante al PUA**), supportata dai seguenti motivi:

- il PUA è stato attivato in un periodo economicamente poco favorevole che ha costretto l'azienda ad un forte ridimensionamento degli investimenti rivolti alla crescita del sito produttivo di Verona e di San Martino Buon Albergo, con conseguente rallentamento degli interventi pubblici e privati;
 - si rende necessario imprimere un maggior grado flessibilità di riconfigurazione per far fronte alle nuove esigenze di un mercato sempre mutevole;
 - si rende necessario riorganizzare l'ambito nell'ottica di progetto unitario che coinvolge non solo l'area di proprietà A.I.A. sul territorio comunale di Verona, ma anche lo stabilimento e relative superfici nel territorio di S. Martino B.A., oggetto di istanza di approvazione di un nuovo Piano Urbanistico Attuativo.
5. La Variante al PUA è stata adottata con **deliberazione della Giunta Comunale in data 8 settembre 2017 n. 276.**
 6. Con istanza trasmessa alla Regione Veneto il 7 novembre 2017, prot. 462284, è stato avviato quindi il **procedimento di Verifica di Assoggettabilità a VAS** della Variante al PUA adottata, conclusosi con il **parere n. 5 del 23 gennaio 2018** con il quale la Regione si è espressa nel senso che non è necessario assoggettare la Variante alla procedura stessa.
 7. Successivamente, con nota ricevuta a mezzo PEC prot. n. 2018/107779 del 6 aprile 2018, l'ufficio Progettazione Urbanistica Attuativa di codesto Comune ha richiesto di revisionare in particolare lo schema di atto integrativo della Convenzione Urbanistica, allegato della Variante al PUA già adottata, con modifiche ulteriori rispetto agli adeguamenti prescritti dalla delibera di adozione e dal parere regionale di VA-VAS.
 8. A seguito della nota comunale predetta e del confronto che ne è scaturito anche in relazione alla questione insorta tra codesto Comune e Autostrada Brescia Verona Vicenza e Padova s.p.a, quale ente gestore del tratto stradale, la cui fascia di rispetto, in base al PUA convenzionato, dovrebbe essere interessata dalla realizzazione della pista ciclabile predetta, e dopo aver ulteriormente approfondito i relativi temi, in uno con la restituzione dell'atto integrativo e degli altri elaborati progettuali della Variante al PUA aggiornati, si reputa necessario:
 - I. **presentare istanza di proroga quinquennale del termine di validità decennale del PUA ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, comma 11, seconda parte della L.R. n. 11/2004;**
 - II. **proporre di realizzare, prima dell'attivazione del depuratore nella nuova**

configurazione con incremento della capacità depurativa da 7.000 e 8.200 mc/d, corrispondenti ad una variazione da 90.000 AE a 120.000 AE, **i seguenti interventi di mitigazione ambientale dell'impianto stesso**, adeguati alle caratteristiche qualitative e quantitative dell'impianto rinnovato, **allegando il relativo documento 1917T127D "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale. Allegato 2. Tavola di inquadramento territoriale. Progetto", ai sensi dell'art. 19, comma 2, lettera l), della L.R. n. 11/2014**, e cioè:

a) in prossimità dell'impianto di depurazione:

1. installazione sulla recinzione lato strada della Polveriera di rete per l'abbattimento delle polveri, aerosol, ecc;
2. prolungamento in direzione est e ovest del filare di *cipressi leylandii* previsto lungo la strada della Polveriera, con adeguata periodica pulizia del fossato lungo la strada stessa al fine di rendere la barriera arborea più efficace;
3. piantumazione e mantenimento di doppio filare di alberi lungo il lato est;

b) all'interno dell'area oggetto del Piano Urbanistico Attuativo:

4. piantumazione e mantenimento di un filare di *cipressi leylandii* in corrispondenza del parcheggio nord lungo la strada della Polveriera;
 5. piantumazione di filare di *cipressi leylandii* in direzione est-ovest lungo la strada Apollinare Veronesi;
 6. piantumazione di filare di platani in direzione nord-sud lungo la strada Apollinare Veronesi;
 7. piantumazione di filare di platani in direzione nord-sud lungo la strada sterrata che procede verso la ex SS 11.
9. La **proroga quinquennale** del termine di validità del PUA si rende necessaria in ragione delle problematiche insorte tra codesto Comune e la Società autostradale che, allo stato, impediscono a queste Società di realizzare la pista ciclabile sull'area di sedime già trasferita a codesto Comune, come concordato con la Convenzione Urbanistica stipulata nel 2009.

Al nuovo termine di validità del PUA, si aggiunge la **proroga triennale ex lege**, prevista *una tantum* in via generalizzata per agevolare gli operatori economici colpiti dalla grave crisi economica dal **comma 3 bis dell'art. 30 del D.L. 21 giugno 2013 n. 69**, inserito in sede di conversione dalla L. 9 agosto 2013 n. 98, che dispone: *"Il termine di validità nonché i termini di inizio e fine lavori nell'ambito delle convenzioni di lottizzazione di cui all'articolo 28 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, ovvero degli accordi similari*

comunque nominati dalla legislazione regionale, stipulati sino al 31 dicembre 2012, sono prorogati di tre anni" (in tal senso si veda,

Grazie al cumulo delle due proroghe, che hanno *ratio* diverse, la validità del PUA, oggetto di Variante, scadrà dunque il **21 giugno 2026**.

10. Con riferimento alla richiesta di cui **punto 8.II.**, l'individuazione di specifiche opere di mitigazione del depuratore nella nuova configurazione consentirà ad A.I.A. di chiedere alla Regione Veneto la rettifica della prescrizione prevista al **punto 6. del parere di V.I.A. n. 587 del 19 aprile 2016**, approvato con **deliberazione della Giunta Regionale n. 867 del 9 giugno 2016**, in base alla quale: *"I lavori di realizzazione della pista ciclabile e del relativo verde di arredo dovranno essere ultimati e collaudati, come opera di urbanizzazione essenziale, prima dell'attivazione dell'impianto potenziato, come sottoscritto nella convenzione per l'Attuazione del Piano di Lottizzazione n.7140650 "soc. AIA e altri", citata dal Comune di Verona nel documento prot. n.2015/178752"*.

Dato il programma aziendale di attivare entro il termine massimo di 6/8 mesi l'incremento della potenzialità depurativa dell'impianto esistente e data l'attuale oggettiva impossibilità, non dipendente da queste Società, di realizzare la ridetta pista ciclabile, si rende necessario poter procedere all'attivazione di tale incremento a prescindere dall'intervenuto collaudo dei lavori di realizzazione dell'opera di urbanizzazione stessa.

A parte rilevare che la Convenzione Urbanistica stipulata nel 2009 non prevede quanto riportato al punto 6. del parere di V.I.A., né ciò risulta scritto nella nota comunale prot. n. 2015/17875, le problematiche, alle quali si è fatto cenno e che ostano, di fatto, all'avvio della realizzazione la pista ciclabile nell'area di sedime già ceduta a codesto Comune, richiedono, in ogni caso, l'individuazione della soluzione alternativa proposta con l'allegato prontuario delle mitigazioni ambientali dell'impianto di depurazione, della quale si chiederà alla Regione Veneto di prendere atto rettificando il parere di V.I.A.

Nel confermare la volontà di queste Società di realizzare la pista ciclabile con il relativo verde di arredo, si osserva comunque che tale opera di urbanizzazione non sembra poter integrare una misura di mitigazione dell'impianto di depurazione, in ragione della notevole distanza tra l'impianto e il tracciato progettato della pista ciclabile e, comunque, per il fatto che il tratto stradale che dovrebbe essere fiancheggiato dalla pista ciclabile e dalla relativa piantumazione non sembra rappresentare un recettore sensibile, rispetto al quale sia necessario od opportuno

mitigare l'impianto di depurazione, che comunque da essa dista almeno 400 metri.
Tutto ciò osservato, A.I.A. s.p.a.

CHIEDE

I. la proroga quinquennale del termine di validità decennale del PUA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, comma 11, seconda parte della L.R. n. 11/2004, ferma restando la ulteriore proroga triennale *ex lege* della quale si è detto, per complessivi otto anni che andranno a scadere il **21 giugno 2026;**

II. di integrare gli elaborati della Variante al PUA e i relativi impegni, con l'identificazione delle mitigazioni ambientali del depuratore all'interno del documento allegato 1917T127D "Prontuario per la qualità architettonica e la mitigazione ambientale. Allegato 2. Tavola di inquadramento territoriale. Progetto", che saranno realizzate prima dell'attivazione della nuova configurazione del depuratore aziendale con l'incremento della capacità depurativa della quale si è detto.

Confidando nell'accoglimento delle presenti osservazioni e delle relative richieste, si ringrazia per l'attenzione.

Verona, 18/05/2018

A.I.A. s.p.a.

.....

Società Agricola La Pellegrina s.p.a.

.....