Comune
di Verona
Progettazione Urbanistica Attuativa

Fascicolo n 2015/06.02/000282
PUA N. 719_135 "Mastino" - Scheda Norma n.135
Istanza del 15.05. 2015 P.G. n. 142818

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
allegato SUB A alla delibera di approvazione
ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11 del 23.04.2004

ISTANZA DI PUA: presentata in data 15.05.2015 P.G. n. 142818
DENOMINAZIONE: "Mastino"
LOCALITÀ : Via Bertoni – Quartiere Cittadella
ATO: 1
CIRCOSCRIZIONE: 1^
DITTA: Re Capital srl - legale rappresentante Sig. Kurt Gamper
RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Arch. Paola Prospero
ISTRUTTORE: Arch. Cinzia Righetti

PREMESSE
In data 22/12/2015 con deliberazione di Giunta Comunale n. 444 è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo n. 7190135 denominato "Mastino" presentato dalla ditta Re Capital srl in attuazione alle schede norma del P.I. n.135 e dell'Accordo di Pianificazione sottoscritto il 31/03/2014, con Atto del Notaio Gabriele Noto, rep. 19441 racc. 10111 registrato a Verona 1 in data 11/04/2014 n. 6382 Serie 1T, trascritto a Verona in data 11/04/2014 R.G. 11453 R.P. 8050 ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004.

L'area di intervento è ubicata nel Centro Storico Maggiore, nel quartiere Cittadella , ATO 1, Circoscrizione 1ª, via Bertoni, vicolo San Domenico e vicolo Croce Verde.
L'intervento consiste nella demolizione completa dell'edificio esistente risalente agli anni '50, che nel corso del tempo ha subito molteplici modifiche nella destinazione d'uso diventando rivendita e officina auto, discoteca e recentemente sala bingo. Il complesso si presenta incongruo nel tessuto storico del quartiere sia dal punto di vista tipologico che architettonico e non sono presenti vincoli specifici.
Il manufatto esistente, che occupa una superficie di circa 1.300 mq ed un volume di 11.515 mc, sul lato est risulta aderente all'edificato preesistente, mentre sugli altri lati insiste sulle vie pubbliche.
L'intervento prevede il recupero della volumetria esistente per realizzare un complesso a principale destinazione residenziale di complessivi 4 piani fuori terra e in parte ad uso terziario localizzato al piano terra.

Per una più completa descrizione dei contenuti del PUA si rinvia agli elaborati e al Parere Tecnico Istruttorio allegati alla delibera DGC 444/2015 di adozione.

Con la stessa delibera sono state riportate alcune prescrizioni da assolvere per la presente approvazione, nonché è stato stabilito che il PUA potrà essere realizzato tramite DIA.

CONSIDERATO CHE:
- ai sensi del 3° comma dell'art. 20 della L.R. 11/04, il PUA è stato depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni dal 12/02/2016 e del 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 i proprietari degli immobili hanno potuto presentare opposizioni mentre chiunque ha potuto presentare osservazioni;

- a seguito dell'avvenuto deposito e pubblicazione della D.G.C. 444 del 22/12/2015 non sono pervenute osservazioni entro il termine del 16/03/2016, come attestato anche dalla Direzione Affari Generali con nota PG 87269 del 18/03/2016;

- a seguito della richiesta della Direzione Progettazione Urbanistica Attuativa in data 13/02/2016 PG 48314, la Ditta ha provveduto a trasmettere alla Regione Veneto la richiesta di Verifica di assoggettabilità per il Piano Urbanistico Attuativo denominato "Mastino" scheda norma n.135;

- la Commissione Regionale VAS, con Parere Motivato n. 110 del 17/05/2016 (Comunicazione Protocollo n. 211304 del 30/05/2016 pervenuta il 31/05/2016 PG 163369) della Sezione Coordinamento Commissioni (VAS VINCA

NUVV)), si è espressa per la non assoggettabilità alla procedura VAS del PUA denominato "Mastino" scheda norma n.135: *"in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente con le seguenti prescrizioni da ottemperarsi in sede di attuazione:*

- devono essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP;

- devono essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali sopra riportati, nonché le prescrizioni VIncA precedentemente evidenziate."

- con Comunicazione del 07/06/2016 PG 169612 sono stati richiesti adeguamenti in seguito all'espressione del sopraccitato Parere Motivato n. 110 del 17/05/2016 della Commissione Regionale (VAS) con contestuale interruzione del procedimento diretto all'approvazione del piano;

- in data 21/06/2016 PG 184548 ed in data 30/06/2016 con nota mail che attesta altresì la regolarità dei versamenti rateizzati dovuti a titolo sostenibilità è stata consegnata la documentazione adeguata alla richiesta del 07/06/2016 PG 169612 nonché alle prescrizioni riportate nella DGC 444/2015. I termini di cui all'art. 20, comma 4 della L.R. n. 11/2004 decorrono dalla data di presentazione delle integrazioni e perfezionamenti richiesti ovvero dal 30/06/2016;

- il PUA denominato "Mastino" risulta conseguentemente costituito dagli elaborati allegati alla Delibera di adozione DGC n.444 del 22/12/2015 ad eccezione dei seguenti documenti:

- Tav 7.I - Valutazione previsionale clima acustico
- Tav 10 - Relazione illustrativa
- Tav.11 - NTA
- Tav.13 - Schema di convenzione

protocollati in data 21/06/2016 PG 184548 a seguito della richiesta del 07/06/2016 PG 169612 di adeguamenti all'espressione del Parere Motivato n.110 del 17/05/2016 della Commissione Regionale per la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e della Delibera di Adozione DGC n 444 del 22/12/2015 ;
Le prescrizioni riportate nel Parere Motivato VAS n. 110/2016 saranno ottemperate in sede di permesso di costruire le opere di urbanizzazione e in sede di permesso di costruire delle realizzazioni edilizie, come riportato nelle NTA e nello schema di convenzione del 21/06/2016 PG 184548.

- ad oggi, come risulta dall'attestazione del bonifico pervenuto il 30/06/2016, la Ditta risulta in regola con il pagamento delle rate del contributo di sostenibilità;

VISTI

- i contenuti dell'intervento, la verifica degli standard e la compatibilità rispetto al PAT ed al PI, come riportati nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla delibera di Giunta Comunale n. 444 del 22/12/2015 di adozione del PUA, che si richiama integralmente;

- l'avvenuto deposito e pubblicazione nei termini di legge, a seguito del quale non sono pervenute osservazioni e/o opposizioni come attestato dalla Direzione Affari Generali con nota PG 87269 del 18/03/2016;

- il parere motivato n.110 del 17/05/2016 (Comunicazione Protocollo n. 211304 del 30/05/2016 pervenuta il 31/05/2016 PG 163369 della Sezione Coordinamento Commissioni (VAS VINCA NUVV)), si è espressa per la non assoggettabilità alla procedura VAS del PUA denominato "Mastino" scheda norma n.135: *"in quanto non determina effetti significativi sull'ambiente con le seguenti prescrizioni da ottemperarsi in sede di attuazione:*

- devono essere messe in atto tutte le misure di mitigazione e/o compensazione previste dal RAP;

- devono essere recepite le indicazioni e/o prescrizioni previste nei pareri delle Autorità Ambientali sopra riportati, nonché le prescrizioni VIncA precedentemente evidenziate."

- la documentazione consegnata in data 21/06/2016 PG 184548 adeguata alle prescrizioni della DGC 444/2015 ed alla richiesta del 07/06/2016 PG 169612.

TUTTO CIÒ PREMESSO,

si esprime parere favorevole e di conformità alle norme ed agli strumenti urbanistici vigenti.
Si ritiene pertanto che il PUA "MASTINO" in quartiere Cittadella, Via Bertoni, adottato con D.G.C. n. 444/2015, sia meritevole di approvazione, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/2004, e si sottopone all'approvazione da parte della Giunta Comunale.

Comune
di Verona
Progettazione Urbanistica Attuativa

Il Tecnico Istruttore
Arch. Cinzia Righetti

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Paola Prospero

Il Dirigente della Progettazione Urbanistica Attuativa
Arch. Paolo Boninsegna

Allegati: Parere n. 110 del 17.05.2016 della Commissione Regionale VAS

Comune di Verona
Progettazione Urbanistica Attuativa
Via Pallone, 9 – 37121 Verona
Tel. 045 807.7535 – fax 045 807.7511
E-mail progettazioneurbanisticaattuativa@comune.verona.it
Casella PEC progettazioneurbanistica@pec.comune.verona.it
www.comune.verona.it
Codice fiscale e Partita IVA 00215150236
CODICE UNIVOCO UFFICIO PYKR3N