

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 739

Seduta del giorno 30 dicembre 2021

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

PRESIEDE
FEDERICO SBOARINA

RELATORE
SEGALA ILARIA

ASSISTE
GIUSEPPE BARATTA

Oggetto: PIANIFICAZIONE E PROGETTAZIONE URBANISTICA – PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE N. 719_RA33-RA42 DENOMINATO “VIA GARDESANE 66 ”- SITO A VERONA, ATØ 8, CIRCOSCRIZIONE 3^ - SCHEDE NORMA N. RA33 E RA42. RICHIEDENTE: HOLDING INTERGEA NORDEST SRL. APPROVAZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA LEGGE REGIONALE N. 11/2004.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di Piano di Assetto del Territorio (PAT), 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; 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 n. 23 ha introdotto le nuove schede norma n. RA33 e RA42;
- in data 28.07.2021, con deliberazione del Consiglio comunale n. 42, è stata adottata la Variante n. 29 al PI, attualmente in regime di salvaguardia: la Variante non ha incidenza sul PUA in oggetto;
- con deliberazione della Giunta comunale n. 465 del 15 dicembre 2020, è stato adottato il Piano Urbanistico Attuativo denominato "Via Gardesane 66" sito in Verona, Via Gardesane, Circoscrizione 3^a, con le seguenti prescrizioni:
 - il 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;
 - Il 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;
 - per una più completa descrizione dei contenuti del PUA si rimanda a quanto evidenziato nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla citata deliberazione di Giunta Comunale n. 465/2020 di cui si riportano alcuni significativi contenuti:
 - 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.1 59 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;
- ai sensi del 3° comma dell'art. 20 della legge regionale n. 11/2004, il PUA è stato depositato presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni dal 29 dicembre 2020 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 deliberazione di Giunta n. 465/2020, non sono pervenute osservazioni nei successivi 20 giorni dopo la scadenza del deposito;
- in data 21 giugno 2021 è stato rilasciato il Parere Motivato VAS n. 116 come da comunicazione della Regione pervenuta in data 21 giugno 2021 PG.208144, agli atti dell'ufficio;
- a seguito della deliberazione di Giunta regionale n. 244 del 09.03.2021, che classifica in classe sismica 2 il territorio del Comune di Verona, ed a fronte della deliberazione di Giunta regionale n. 1381 del 12.10.2021- Allegato A, in data 8 novembre 2021 è stato acquisito, con nota PG.377159, il parere favorevole ai sensi dell'art. 89 del DPR n. 380/2001, rilasciato dalla competente U.O. Genio Civile di Verona;
- ai sensi dell'art. 20, comma 1, della legge regionale n. 11/2004 e s.m.i., il PUA 719_RA33-RA42 denominato "Via Gardesane 66" deve essere approvato dalla Giunta Comunale entro il termine di settantacinque giorni o restituito, qualora non conforme alle norme e agli strumenti urbanistici vigenti: tale termine si conclude il 22 gennaio 2022;

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. 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";
- il D.P.R. n. 380 del 6 giugno 2001, "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";
- 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 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 deliberazione di Giunta regionale n. 244 del 9 marzo 2021 relativa all'aggiornamento delle zone sismiche del Veneto;
- 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;
- la Variante al Piano degli Interventi n. 29, adottata con deliberazione del Consiglio comunale n. 42 del 28 luglio 2021;
- la variante al PAT per l'adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo ai sensi della legge regionale n. 14/2017 approvata con deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 10 giugno 2021;
- il Regolamento edilizio approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 32 del 24 giugno 2021;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione di Consiglio comunale n. 96/1978 s.m.i.;
- il vigente Statuto Comunale;
- i contenuti dell'intervento e gli elaborati, come riportato nel Parere Tecnico Istruttorio allegato alla Delibera di Giunta Comunale n. 465 del 15 dicembre 2020 di adozione del PUA che si richiama integralmente;
- il parere VAS n. 116 del 21 maggio 2021, pubblicato il 21 giugno 2021 (PG. 208144/2021);
- il parere favorevole della U. O. Genio Civile in relazione alla nuova zonizzazione sismica, rilasciato ai sensi dell'art. 89 DPR 380/2001, agli atti dell'ufficio;
- il Parere Tecnico Istruttorio allegato alla presente;

Viste:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 04/05/2021 di approvazione del bilancio di previsione 2021-2023 e del DUP e successive deliberazioni di aggiornamento;
- la deliberazione di Giunta comunale n. 178 del 19/05/2021 di approvazione del PEG 2021-2023 e successiva deliberazione di Giunta n. 232 del 22/06/2021 di variazione;

Verificato il rispetto delle regole di finanza pubblica ai sensi dell'art. 183 comma 8 del D. lgs. n. 267/2000;

Rilevato che:

- il disposto dell'art. 20 della legge regionale n. 11/2004, comma 4 e l'art. 5 della legge n. 106 del 12 luglio 2011 stabiliscono che il piano urbanistico attuativo venga approvato dalla Giunta Comunale;
- in data 06.06.2017 è stata approvata 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 in data 25.05.2018 è stata pubblicata la deliberazione di Giunta comunale n. 668 del 15.05.2018 *“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 2017n.14”*;
- con deliberazione consiliare n. 27 del 10.06.2021 è stata approvata la Variante di adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo di suolo ai sensi dell'art.14 della legge regionale n.14 del 06/06/2017;
- il PUA è riconosciuto all'interno dell'ambito di urbanizzazione consolidata di cui alla deliberazione di Consiglio comunale n. 27 del 10.06.2021;

Acquisito il parere, qui allegato per farne parte integrante, del Dirigente responsabile della Direzione Amministrativo Gestione del Territorio – Autorità di Bacino – il quale costituisce anche attestazione ai sensi del punto 28 – Area Gestione del Territorio – del Piano triennale di prevenzione della corruzione e trasparenza;

Preso atto dei pareri allegati, espressi dal Dirigente proponente e dal Responsabile del Servizio Finanziario sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del d. lgs n. 267 del 18 agosto 2000;

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 che a seguito dell'avvenuto deposito e dell'avvenuta pubblicazione della deliberazione di adozione del PUA in oggetto, n. 465/2020, non sono pervenute osservazioni nei termini, come riportato nel parere tecnico istruttorio allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale;
3. di approvare, ai sensi e per gli effetti dell'art. 20 della legge regionale n. 11/2004 in conformità al Parere Tecnico Istruttorio allegato, il Piano Urbanistico Attuativo denominato “Via Gardesane 66”, corredato del progetto preliminare delle opere di urbanizzazione, così come costituito dagli elaborati allegati alla deliberazione di Giunta comunale n. 465 del 15 dicembre 2020, che qui si intendono espressamente ed integralmente richiamati, ad eccezione degli elaborati, adeguati alle prescrizioni riportate nella suddetta deliberazione di adozione n. 465/2020, di seguito elencati ed allegati al presente provvedimento:

FASCICOLO	DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO	NOME FILE PDF	DATA	P.G.
Fasc. 9	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE	REV.03 FASCICOLO 9 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE.pdf.p7m	26/10/2021	363283
Fasc. 11	SCHEMA DI CONVENZIONE	Rev_PUA06122021.stamped.pdf	06/12/2021	416145

4. di stabilire che gli elaborati non contengono le precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3, - lett. B, del D.P.R. n. 380/2001, rispondenti ai criteri di cui all'art. 15 del Regolamento edilizio approvato con deliberazione consiliare n. 20/2012, attualmente ancora in vigore secondo il disposto dell'art. 107 del Regolamento edilizio approvato con deliberazione consiliare n. 32/2021, e pertanto il PUA non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;
5. di dare atto che l'importo delle opere di urbanizzazione funzionali (CUP I31B20000740007) del PUA ammontano ad euro 286.511,61 (IVA inclusa) suddiviso tra le opere di viabilità e parcheggio per euro. 260.974,75 e le opere a verde per euro 25.536,86, e verranno presumibilmente collaudate nell'anno 2023;
6. di accertare al capitolo 21200/000 del bilancio 2021-2023 per le opere di urbanizzazione funzionali da realizzare a scomputo, la somma di euro 260.974,75, IVA inclusa, relativa alla viabilità e parcheggio e la somma di euro 25.536,86, IVA inclusa, relativa al verde;
7. di impegnare per le opere di urbanizzazione funzionali da realizzare a scomputo, la somma di euro 260.974,75, compresa IVA, al capitolo 21110/1900 per la parte Strade; la somma di euro 25.536,86, compresa IVA, al capitolo 21120/1900 per la parte verde - entrambi i capitoli del bilancio 2021-2023;
8. si dà atto che la presente registrazione è una mera contabilizzazione;
9. di dare atto che ai sensi dell'art. 20, comma 8, della legge regionale n. 11/2004, il PUA 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;
10. di autorizzare il Dirigente della Pianificazione e Progettazione Urbanistica ad intervenire alla stipula della convenzione del presente PUA con la ditta attuatrice o suoi successori od aventi causa secondo lo schema Convenzione di cui alla precedente tabella e ad inserire nella stessa le parti e le condizioni necessarie anche a seguito di mutamenti di proprietà, di eventuali errori materiali e di più esatta identificazione catastale delle aree;
11. di stabilire, ai sensi dell'art. 17 del Regolamento edilizio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 20/2012, attualmente in vigore in base al disposto dell'art. 107, comma 1, del Regolamento edilizio approvato con deliberazione di Consiglio n.

32/2021, 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.

Il Dirigente Responsabile della Direzione Pianificazione e Progettazione Urbanistica proponente provvederà all'esecuzione.

La Segreteria Generale Prevenzione Corruzione e Trasparenza e la Direzione Gare e Appalti - Contratti sono invitate 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:
GIUSEPPE BARATTA