

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 238

Seduta del giorno 09 Agosto 2011

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
PADOVANI SIG. MARCO
CORSI P. I. ENRICO
BERTACCO SIG. STEFANO
GIACINO AVV. VITO
TOFFALI AVV. ENRICO
PISA SIG. LUIGI

ASSENTI

PERBELLINI DOTT.SSA ERMINIA
DI DIO SIG. VITTORIO
MONTAGNA GEOM. ALESSANDRO
BENETTI SIG. ALBERTO
SBOARINA AVV. FEDERICO
POLATO SIG. DANIELE

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
GIACINO AVV. VITO

ASSISTE
ORTOLANI ING. LUCIANO
(VICE SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DI LOTTIZZAZIONE, DENOMINATO "ECOBORGO DI MEZZACAMPAGNA", IN LOCALITA' VIA LUGAGNANO, SAN MASSIMO. RICHIEDENTI: SEMINARIO VESCOVILE DI VERONA. ADOZIONE AI SENSI DELL'ART. 20 DELLA L.R. N. 11/04

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona è dotato di PAT, approvato con DGRV n. 4148 del 18/12/2007 e pubblicato sul BUR n. 13 del 12.02.2008. Il Piano Regolatore Generale, approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 1750 del 27/05/1975 e successivamente modificato, costituisce ai sensi della LR 11/04 (comma 5, art. 48) il Piano degli Interventi per le parti compatibili con il PAT;
- l'area di progetto è normata dall'art. 30 del P.A.Q.E. approvato con Deliberazione del Consiglio Regione Veneto n. 69 del 20.10.1999. Tale strumento urbanistico individua con un apposito allegato: L) "scheda di riorganizzazione urbana e riqualificazione paesaggistica – Ecoborgo di Mezzacampagna" la disciplina inerente alle attività urbanistiche a corredo di quanto disciplinato nell'art. 30 delle NTA del PAQE. Con detta scheda norma il PAQE stabilisce alcune direttive di carattere strategico, tra cui le perimetrazioni dei comparti e la destinazione d'uso da attribuire agli stessi. Il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Verona Approvato con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto n. 4148 del 18.12.2007 ha recepito tali previsioni e nell'art. 56 delle NTA includendo, nella Tav. 4, l'area in un contesto territoriale destinato alla realizzazione di programmi complessi;
- in data 26 gennaio 2010, prot. PG 19721, la Ditta proponente, ovvero il Seminario Vescovile di Verona, tramite il progettista incaricato, ha presentato, ai sensi dell'art. 19 della L.R. n. 11/04, la richiesta di approvazione di Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) ricadente nel territorio della 3^a Circoscrizione e nell'ambito della ATO n. 8. La proposta di P.U.A./PdL, quale strumento di attuazione della pianificazione urbanistica è denominata Piano di Lottizzazione denominato "Ecoborgo di Mezzacampagna";
- il PUA è stato presentato in conformità dell'art. 20 della L.R. n. 11/04;
- in data 23 marzo 2011 si è tenuta la prima Conferenza dei Servizi convocata con nota P.G. n. 55107 del 03 marzo 2011 per l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti determinando l'aggiornamento della seduta in attesa di ricevere ulteriori chiarimenti;
- la ditta richiedente con nota P.G. 113400, del 10 maggio 2011, provvedeva ad inviare una soluzione del piano parzialmente aggiornata/integrata a quanto emerso dalla conferenza dei servizi del 23 marzo 2011;
- in data 16 maggio 2011 si è tenuta la seconda Conferenza dei Servizi convocata con nota P.G. n. 93768 del 15 aprile 2011 per l'esame contestuale degli interessi pubblici coinvolti con esito favorevole condizionato alle modifiche/integrazioni espresse in tale sede;
- il progetto definitivo delle opere di urbanizzazione, corredato dal relativo computo metrico estimativo, verrà valutato ed allegato prima della stipula della convenzione notarile;
- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio - allegato sub A, predisposto dal competente Coordinamento Pianificazione Territoriale e prendendo atto delle risultanze delle Conferenze dei Servizi, il P.U.A. risulta compatibile con il Piano di Assetto del Territorio;

Visti:

- gli elaborati relativi al PUA;
- i pareri favorevoli e favorevoli condizionati espressi dagli enti in occasione delle conferenze del servizio in data 23 marzo 2011, ed in data 16 maggio 2011;
- atteso che il Consiglio della 3^a Circoscrizione non si è espresso nei termini di cui al Regolamento delle Circoscrizioni;



- il Parere Tecnico Istruttorio- allegato che rileva la conformità del P.U.A. al PRG/P.I. ed al P.A.T.;
- la Legge Urbanistica 17.08.1942, n. 1150, modificata e integrata dalla legge 06.08.1967, n. 765;
- la L.R. n. 11/2004;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 96/1978 e successive modificazioni ed integrazioni;

Rilevato che ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 11/04 il procedimento di adozione dei piani di iniziativa privata e pubblica è di competenza della Giunta Comunale e che l'approvazione è di competenza del Consiglio Comunale;

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 02/08/2011 il Dirigente Responsabile del Coordinamento Pianificazione Territoriale proponente il provvedimento, ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: ai sensi e per gli effetti dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267, si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnico – amministrativa della proposta di deliberazione indicata in oggetto”.

IL DIRIGENTE RESPONSABILE DEL
COORDINAMENTO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE f.to arch. Mauro Grison

- che in data 09/08/2011 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 18.08.2000, si dichiara la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione di cui all'oggetto”.

IL RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO f.to d.ssa Maria Sacchettini

Tutto ciò premesso;

Udito il relatore, Assessore all'Urbanistica;

e costituendo le premesse parte integrante del presente atto e ritenuta la proposta meritevole di approvazione, la Giunta Comunale;

D E L I B E R A

- 1) la premessa è parte integrante del presente provvedimento;
- 2) di adottare, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 20 della Legge Regionale n. 11/04, in conformità al Parere Tecnico Istruttorio che si allega quale parte integrante del presente provvedimento All. sub A, il PUA in località San Massimo denominato “Ecoborgo di Mezzacampagna” di proprietà del Seminario Vescovile di Verona così come costituito dai seguenti elaborati:

		Titolo	Numero
B	1	Inquadramento urbanistico PAQE - PAT - PRG	IU 001
B	2	Inquadramento urbanistico I vincoli	IU002
B	3	L'area d'intervento Aerofoto - Identificazione area - doc. fotografica	AI 001
B	4	L'area d'intervento Rilievo dell'area	AI 002
B	5	L'area d'intervento Carta tecnica Elenco edifici	AI 003
B	6	L'area d'intervento Lo stato di fatto	AI 004
B	7	L'area di intervento Lo stato di fatto – Alberature	AI 004a
B	8	L'area d'intervento Mappa catastale ed assetto proprietario	AI 005
B	9	L'area d'intervento Visure catastali	AI 006
B	10	L'area d'intervento Reti tecnologiche esistenti	AI 007
B	11	L'area d'intervento Il contesto	AI 008
B	12	L'area d'intervento Il contesto	AI 009
B	13	Inquadramento paesaggistico preliminare	SA 001
B	14	Verifica di compatibilità geologica, geomorfologica e idrogeologica	SA 002
B	15	Verifica di compatibilità acustica Rilevazione del clima acustico	SA003
B	16	Interramento delle due linee primarie di RFI Verona Santa Lucia	SA 004a
B	17	Relazione relativa all' Interramento delle due linee primarie di RFI Verona Santa Lucia	SA 004b
B	18	Sistema della mobilità Piano Generale del traffico	SM 001
B	19	Sistema della mobilità Schema della viabilità di progetto	SM 002
B	20	Sistema della mobilità Relazione illustrativa sulla viabilità	SM 003
B	21	Relazione illustrativa generale	D 001
B	22	Progetto Planivolumetrico di riferimento (D)	PP 000
B	23	Progetto Planivolumetrico previsioni edificatorie e verifiche degli standard	PP 001
B	24	Perimetri ambiti di attuazione Distribuzioni volumetriche	PP 002
B	25	Progetto Profili	PP 003
B	26	Opere di urbanizzazione primarie Rete Fognaria Rete Acque Meteoriche	PP 004
B	27	Opere di urbanizzazione primaria Energia Termica	PP 004b
B	28	Opere di urbanizzazione primaria Energia Elettrica	PP 004c
B	29	Opere di urbanizzazione primaria Gas	PP 004d
B	30	Classificazione delle aree	VU 001
B	31	Verifiche urbanistiche Opere di urbanizzazione	VU 002
B	32	Opere di urbanizzazione 1°	OU 001
B	33	Opere di urbanizzazione 2°	OU 002
B	34	Opere di urbanizzazione generale	OU 003
B	35	N.T.A	D 002
B	36	Prontuario degli Interventi	D 003
B	37	Preventivo sommario opere di urbanizzazione	D 004
B	38	Programma di attuazione	D 005
B	39	Prontuario per le mitigazioni ambientali	D 006
B	40	Schema di convenzione	D 007
B	41	Verifica d'interesse culturale	AL 001
B	42	Studio di compatibilità idraulica	AL 002
B	43	Relazione illustrativa (art. 19 – D.P.R. 554/1999)	AL 003
B	44	Relazione tecnica (art. 20 - D.P.R. 554/1999)	AL 004
B	45	Studio di prefattibilità ambientale (art. 21 – D-P-R- 554/1999)	AL 005
B	46	Indagini archeologiche preliminari	AL 007

con le seguenti prescrizioni puntualmente riportate negli elaborati:

- le attività commerciali insediabili nell'ambito di PUA sono esclusivamente gli esercizi di vicinato, così come definiti dalla L.R. n. 15/2004 e successive modificazioni e integrazioni;
 - le opere pubbliche perimetrali al comparto con le relative riqualificazioni (allargamenti stradali e nuove rotatorie) devono rientrare nell'ambito della categoria delle opere di urbanizzazione primaria, in quanto facenti parte e ad utilizzo prioritario dell'intervento e pertanto ad esso funzionali, anche se coinvolgenti aree non di proprietà (cfr. Tav. B/34). Prima dell'approvazione dovrà essere data comunicazione di avvio del procedimento ai singoli proprietari delle aree ricadenti negli ambiti fuori comparto e soggetti alla realizzazione delle suddette opere di urbanizzazione;
 - all'art. 8 dello schema di convenzione va precisata la modalità di cui al successivo art. 17, in merito all'assunzione a carico del soggetto attuatore delle spese necessarie agli espropri;
 - il filare alberato previsto nella scheda norma, Allegato L del PAQE, va realizzato per intero nel suo sviluppo lungo i lati est e nord così come previsto;
 - nelle NTA all'art. 7 la definizione di SLP va sostituita con la definizione di cui al regolamento attuativo del Piano Casa vigente;
 - è ammessa la trasposizione di volume all'interno di ogni singolo comparto tra le diverse UMI nella misura massima del 20%, va pertanto modificato in tal senso l'art. 14 delle N.T.A.;
 - per quanto attiene le Opere di Urbanizzazione il proponente dovrà impegnarsi nel verificare e realizzare non solo tutte le opere e le reti necessarie al funzionamento dell'intero intervento, ma anche a realizzare le eventuali opere extra ambito che si rendessero necessarie;
 - come richiesto dal competente Consorzio di Bonifica il sistema compensativo dovrà essere realizzato con modalità e tipologie che permettano la facile manutenzione, con un volume di invaso di almeno 11.000 mc.;
 - il proponente e suoi aventi causa oltre a provvedere alla realizzazione delle opere di compensazione dovrà garantirne la manutenzione e la pulizia in via continuativa. Tale obbligo dovrà essere trascritto in tutti gli atti di trasferimento della proprietà e/o della gestione degli immobili serviti dall'impianto;
 - la progettazione degli impianti sportivi e in particolare della palestra polivalente/palazzetto dovrà tener conto dell'utilizzo sia da parte del Seminario che della popolazione della locale circoscrizione. Per tale doppio utilizzo andranno previsti ambiti di esclusiva pertinenza (spogliatoi, parcheggi e altro) dei due distinti fruitori, convenzionandone l'utilizzo che sarà gratuito per la popolazione della circoscrizione. Analogamente andranno regolati da specifici accordi con la circoscrizione anche l'utilizzo delle altre strutture del comparto C3;
- 3) di dare atto che per le opere pubbliche perimetrali al comparto con le relative riqualificazioni (allargamenti stradali e nuove rotatorie) prescritte con il PUA la comunicazione di avvio del procedimento verrà effettuata prima dell'approvazione del PUA stesso e conterrà l'opportuna individuazione dei mappali interessati diversi da quelli in proprietà della Ditta proponente. L'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità avverrà con l'approvazione del PUA;
- 4) che gli elaborati non contengono precise disposizioni di cui all'art. 22, comma 3, del D.P.R. 380/2001, rispondenti ai criteri approvati con deliberazione di Consiglio Comunale n. 61 del 03.10.2002 e pertanto, il P.U.A. non potrà essere realizzato tramite Denuncia di Inizio Attività;

5) di dare atto che PUA, come sopra adottato:

a) costituisce adeguamento dello strumento urbanistico generale (P.R.G./P.I.) ai sensi dell'art. 30 N.T.A. del P.A.Q.E.; approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 69/99 e secondo le previsioni della scheda L) "scheda di riorganizzazione urbana e riqualificazione paesaggistica – Ecoborgo di Mezzacampna" e come recepito dal P.A.T. (art. 56 N.T.A.);

b) definisce nello specifico, a livello operativo, le scelte strategiche del P.A.T.;

c) poiché ha il compito di sviluppare in diretta attuazione del P.A.Q.E., come recepito dal P.A.T., il tema progettuale da questi ultimi definito, il P.U.A. stesso, in coerenza con i Piani sovraordinati, definisce quei parametri e specificità che il P.A.Q.E. ha demandato alla Pianificazione Attuativa, assumendo conseguentemente un ruolo anche di P.R.G./P.I.;

6) che, ai sensi del 3° comma dell'art. 20 della L.R. 11/04, il piano è depositato presso la segreteria del Comune per la durata di 10 giorni e del deposito è data notizia mediante affissione di manifesti; nei successivi 20 giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni, mentre chiunque può presentare osservazioni.

Il Dirigente Responsabile del Coordinamento Pianificazione Territoriale proponente provvederà all'esecuzione.

La Segreteria Generale e l'Unità Contratti sono invitate a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.



IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
ORTOLANI ING. LUCIANO

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Atto pubblicato all'albo pretorio dal 11 AGO. 2011 al 25 AGO. 2011 n. 7136,

ai sensi dell'art. 124 d.lgs. 267/2000 e art. 32, comma 1 della l. 69/2009.

✓ il Responsabile del Servizio
Protocollo Informatico Archivio
dr.ssa Gloria Maroso

Gloria Maroso

I documenti allegati, citati nella presente deliberazione, sono depositati presso la Segreteria di Giunta per i cinque anni successivi alla data di adozione della delibera, in quanto eccessivamente voluminosi.

09 AGO. 2011

data

IL VICE SEGRETARIO GENERALE

[Signature]