



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

N. 74 DEL 30/11/2022

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "IL GELSO" - ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PUA "IL GELSO" PER MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DEL PREVISTO VOLUME COMMERCIALE IN RESIDENZIALE - DITTA: IL GELSO DI MEZZANI LUCIANO SRL.

L'anno duemilaventidue addi trenta del mese di novembre alle ore 19:00 nella sala delle adunanze consiliari in seduta pubblica, sessione ordinaria di prima convocazione.

Prevvia l'osservanza di tutte le formalità di legge, si è riunito il Consiglio Comunale.

All'appello risultano:

GARDONI ALESSANDRO	Presente
BIGAGNOLI BRUNA	Presente
DAL FORNO MARCO	Presente
REMELLI ALESSANDRO	Presente
PAON VERONICA	Presente
BENINI FRANCA	Presente
PEZZO CLAUDIO	Presente
NOCENTELLI EVA	Presente
BANCHIERI SILVIA	Presente
MENINI CESARE	Presente
PAROLINI ANDREA	Presente
PAROLINI SERENA	Presente
VALBUSA VANIA	Presente
OLIOSI LEONARDO	Presente
TOSONI ANGELO	Presente
BERTUZZI ENRICO	Presente
FOGLIA FEDERICA	Presente

Presenti n. 17

Assenti n. 0

Assiste all'adunanza il SEGRETARIO GENERALE SCARPARI EMILIO.

Constatato legale il numero degli intervenuti, il Sig. MENINI CESARE – nella sua qualità di PRESIDENTE DEL CONSIGLIO, assunta la Presidenza dichiara aperta la seduta ed invita il Consiglio Comunale a discutere e deliberare l'oggetto sopra indicato.

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO "IL GELSO" - ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PUA "IL GELSO" PER MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DEL PREVISTO VOLUME COMMERCIALE IN RESIDENZIALE - DITTA: IL GELSO DI MEZZANI LUCIANO SRL.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che il Comune di Valeggio sul Mincio è dotato di Piano Regolatore Comunale costituito da:

- PAT - Piano di Assetto del Territorio approvato nella Conferenza di Servizi decisoria con la Provincia di Verona e la Regione del Veneto in data 26.09.2013, ratificato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1846 del 15.10.2013 pubblicata in data 05.05.2013 sul B.U.R. n. 94, e divenuto efficace in data 21.11.2013;
- Variante n. 1 al PAT di adeguamento alla L.R. 14/2017 in materia di consumo di suolo e alle definizioni uniformi del REC, approvata in data 31.07.2019 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70, e divenuta efficace il 16.08.2019.
- PI – Secondo Piano degli Interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 20.04.2017;
- PI – Terzo Piano degli Interventi approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 30.03.2021;

Premesso altresì che:

- in sede di Secondo Piano degli Interventi, con la DCC n. 13 del 20.04.2017 è stata accolta la manifestazione di interesse di cui alla Scheda n. 133 presentata dalla società "Costruzioni Mezzani Luciano srl", ed è stata inserita in tale PI un'area di espansione residenziale e commerciale di tipo C2e, ubicata a sud dell'abitato del capoluogo in fregio a via Gottardi, con previsione di 23.000 mc di volume residenziale e 5.000 mc di volume commerciale, da assoggettare ad Accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. 11/2004 e a successivo PUA - Piano Urbanistico Attuativo ai sensi art. 20 della medesima L.R. 11/2004;
- la "Società Agricola Il Gelso srl", unitamente alla società "Costruzioni Mezzani Luciano srl", ha sottoscritto in data 24.05.2017, la *Convenzione urbanistica di accordo di pianificazione ai sensi degli articoli 6 e 17, comma 4, della L.R. n. 11/2004*, Rep. n. 60027 Racc. n. 24838 del Notaio Paolo Angelo Federici, registrata a Verona 1 il 26.05.2017 al n. 11262, Serie 1T, con la quale i due sottoscrittori a fronte della cubatura assegnata dalla Scheda n. 133 si sono impegnati a corrispondere al Comune di Valeggio sul Mincio il contributo straordinario di cui all'art 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, e dell'art. 9 del vigente Secondo Piano degli Interventi, determinato in Euro 826.350,00 da soddisfarsi in parte mediante cessione gratuita al Comune della superficie allestita a verde pubblico di mq. 1.000 (del valore di Euro 70.000,00) in aggiunta agli standard urbanistici dovuti per l'attuazione del redigendo PUA, in parte mediante realizzazione di opere o versamento in denaro (Euro 756.350,00);
- con delibera di Giunta Comunale n. 26 del 08.02.2018 è stato adottato ai sensi dell'art. 20 della L.R.V. n. 11/04 il PUA – Piano Urbanistico Attuativo residenziale e commerciale denominato "Il Gelso" presentato dalla "Società Agricola Il Gelso srl";
- con delibera di Giunta Comunale n. 155 del 02.08.2018 è stato approvato ai sensi dell'art. 20 della L.R.V. n. 11/04 il PUA – Piano Urbanistico Attuativo residenziale e commerciale denominato "Il Gelso" presentato dalla "Società Agricola Il Gelso srl", e in tale sede è stata approvata la richiesta modifica in riduzione della superficie territoriale dell'area C2e, determinando pertanto il volume effettivo realizzabile in mc 22.895 a destinazione d'uso residenziale, e mq 1800 (mc 5.000) a destinazione commerciale;
- in data 01.10.2018 la società "Il Gelso di Mezzani Luciano s.r.l.", nel frattempo subentrata agli istanti del PUA, ha stipulato con il Comune di Valeggio sul Mincio la convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano Urbanistico Attuativo residenziale e commerciale denominato "Il Gelso" n. 61733 di repertorio, racc. n. 26176, Notaio Dottor Paolo Angelo Federici, e registrato a Verona 1 il 10.10.2018 al n. 21020 serie 1T;
- in data 12.11.2018 è stata rilasciata l'autorizzazione all'attuazione del PUA prot. 24275 - P.E. n. 15203;
- in data 19.12.2018 è stato rilasciato alla sopra menzionata società "Il Gelso di Mezzani Luciano s.r.l." il Permesso di Costruire P.E. n. 15816 prot. 27357 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, i cui lavori sono stati iniziati il 07.01.2019;
- la società "Il Gelso di Mezzani Luciano s.r.l." ha adempiuto a corrispondere il contributo straordinario di Euro 756.350,00 stabilito in sede del sopra menzionato Accordo di pianificazione, secondo le scadenze precisate con la DGC n. 48 del 01.03.2018, e ad oggi sono in fase avanza di realizzazione e ultimazione parte delle opere di urbanizzazione e degli edifici, ubicati a nord della via Oriana Fallaci;
- con nota acquisita al prot. 3012 del 08.02.2020, la società "Il Gelso di Mezzani Luciano s.r.l.", ha formulato richiesta di Variante al PUA per poter riconvertire i 5.000 mc di volume commerciale autorizzati con Permesso di Costruire n. 15203 del 12.11.2018 in residenziale, nel rispetto degli standard di legge, e per poter suddividere il PUA in due stralci funzionali, al fine di poter collaudare la parte in fase di ultimazione, necessaria per l'ottenimento dell'agibilità degli edifici già realizzati, al fine di preservare le finiture delle superfici carrabili e calpestabili;

- al fine di approfondire il tema della variante al PUA, per il quale preliminarmente è stato approvato in sede di PI specifico Accordo di pianificazione con previsione di cubature residenziali e commerciali, il Responsabile del Settore Urbanistica del Comune di Valeggio sul Mincio ha incaricato l'Urbanista arch. Marisa Fantin di Vicenza, con Determinazione n. 224 del 24.04.2020, di esprimere il proprio parere tecnico in merito a tale argomento e ad altri di natura urbanistico-edilizia di particolare importanza e rilevanza;
- con nota acquisita al prot. 9465 del 12.05.2020 è stato acquisito il "Parere Tecnico A – Modifiche al PUA denominato Il Gelso" a firma dell'arch. Marisa Fantin, in cui veniva rilevato quanto segue:
 - le schede contenute nel Secondo Piano degli Interventi non sono state redatte come istruttorie delle Manifestazioni di interesse, bensì contengono specifiche indicazioni normative, e non possono essere considerate un elaborato descrittivo, ma conformativo;
 - la stessa area C2e oggetto del PUA "Il Gelso", in assenza della schedatura della Manifestazione di Interesse n. 133, non sarebbe disciplinata nella parte che riguarda le prescrizioni puntuali e gli obblighi perequativi;
 - la scheda n. 133 ha funzione prescrittiva e come tale disciplina quanto ammesso all'interno della zona con la stessa titolarità di una prescrizione puntuale inserita nelle Norme Tecniche Operative del PI;
 - la previsione puntuale e specifica per questa zona, contenuta nella Scheda n. 133, prevale sulla norma generica attribuita alle zone C2e dalle NTO;
 - la modifica proposta dal privato non incide sulla SAU – Superficie Agricola Utilizzata trasformabile ammessa dal PAT in quanto non rileva la destinazione d'uso, mentre modifica il dimensionamento del PAT, il dimensionamento degli abitanti teorici insediabili, e la necessità di verifica della dotazione di aree per servizi (standard);
 - pur rilevando che la verifica della dotazione di aree per servizi verrebbe comunque ampiamente assolta, è opportuno che sia aggiornata con i nuovi dati;
 - la richiesta modifica della destinazione d'uso dei volumi realizzabili all'interno del PUA "Il Gelso", per essere ammessa, debba essere recepita con Variante al Piano degli Interventi, che non richiede elaborati grafici, ma può essere limitata alla sola modifica della Scheda 133 contenuta nel Fascicolo delle Manifestazioni di Interesse, prevedendo la modifica delle destinazioni d'uso ammesse stralciando la parte commerciale e incrementando quella residenziale;
 - in merito alla verifica del dimensionamento, la delibera di adozione della Variante al PI potrà dare atto delle modifiche quantitative, esplicitando che esse sono ampiamente consentite sia dal dimensionamento del PAT che dalla dotazione di aree a servizi prevista dal PI;
 - per quanto attiene alla Verifica di assoggettabilità alla VAS, vista l'entità della modifica, potrà essere applicata la procedura semplificata di cui all'art. 4 della L.R. 11/2004 così come modificato dall'art. 2 della L.R. 29/2019;
 - il PUA "Il Gelso" potrà essere variato solo una volta divenuta efficace la Variante al PI, adeguando gli elaborati, recependo la modifica delle destinazioni d'uso;
 - vista l'entità della Variante e constatato che non influisce sulle parti pubbliche in quanto non modifica gli obblighi del privato nei confronti dell'Amministrazione, sarà sufficiente una integrazione da allegare sia all'Accordo di pianificazione che alla Convenzione urbanistica;
- con delibera di Giunta Comunale n. 125 del 20.08.2020 è stata accolta la richiesta di suddivisione in due lotti funzionali, mentre in riferimento alla richiesta di Variante al PUA per la conversione del volume autorizzato a destinazione commerciale in residenziale è stato acquisito il parere tecnico dell'Arch. Marisa Fantin, parere favorevole con la precisazione che risulta necessaria una variante puntuale al PI;
- in data 04.08.2022, con prot. n. 17463 la società "Il Gelso di Mezzani Luciano s.r.l." ha presentato istanza di "Variante all'autorizzazione edilizia PUA n. 15203 e PdC n. 15816 del 19.12.2018 con cambio di destinazione di parte della cubatura da commerciale a residenziale in variante urbanistica ai sensi del comma 8 ter art. 20 legge 11/2004";

Visto l'art. 4 "Piani urbanistici attuativi in deroga al Piano degli Interventi - Modifica dell'articolo 20 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11" della Legge Regionale n. 19 del 30 giugno 2021, recante semplificazioni in materia urbanistica ed edilizia per il rilancio del settore delle costruzioni e la promozione della rigenerazione urbana e del contenimento del consumo di suolo - "Veneto cantiere veloce", che riporta quanto segue:

1. Dopo il comma 8 bis, dell'articolo 20, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", è inserito il seguente comma:

"8 ter. Nei comuni che hanno adeguato il proprio strumento urbanistico ai sensi dell'articolo 13, comma 10, della legge regionale 6 giugno 2017, n. 14 "Disposizioni per il contenimento del consumo di suolo e modifiche alla legge regionale 23 aprile 2004, n. 11", i piani urbanistici attuativi possono prevedere varianti alle previsioni del piano degli interventi, purché in coerenza ed attuazione con gli obiettivi e i criteri generali del PI. In tale caso, il piano urbanistico attuativo è adottato e approvato dal Consiglio comunale con le procedure previste dai commi 3, 4, 5, 6 e 8."

Considerato che è stata approvata in data 31.07.2019, con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 70, la Variante n. 1 al PAT di adeguamento alla L.R. 14/2017 in materia di consumo di suolo e alle definizioni uniformi del REC, ed è divenuta efficace il 16.08.2019;

Vista l'istanza di Variante al PUA "Il Gelso" formulata dalla società "Il Gelso di Mezzani Luciano s.r.l." in data 04.08.2022 prot. n. 17463 con cui veniva chiesta la riconversione di 5.000 mc di volume commerciale in residenziale, nel rispetto degli standard di legge, che si vanno a sommare ai 23.000 mc di volume residenziale già autorizzati con Permesso di Costruire n. 15203 del 12.11.2018, per un totale di 28.000 mc totalmente residenziali;

Vista la relazione tecnica a firma dell'Arch. Federico Signorelli, tecnico incaricato della progettazione e della direzione lavori del progetto, allegata alla richiesta di Variante al PUA formulata dalla società "Il Gelso di Mezzani Luciano s.r.l." in data 04.08.2022 prot. n. 17463 in cui venivano riportati:

- I caratteri generali dell'intervento;
- Scheda manifestazione di interesse n. 133;
- 1. Calcolo degli standard e volumetrie di progetto;
- 2. Materiali variati nel progetto;
- 3. I sottoservizi;

Visti gli elaborati tecnici e grafici di seguito elencati, a firma sempre dell'Arch. Federico Signorelli, acquisiti agli atti in data 13.11.2020:

- PD_002 VAR_1 – Relazione tecnica
- PD_003 VAR_1 – Inquadramento cartografico e urbanistico – Vincoli
- PD_004 VAR_1 – Rilievo fotografico stato approvato
- PD_005 VAR_1 – Calcolo standard urbanistici stato approvato
- PD_006 VAR_1 – Calcolo standard urbanistici stato di variante
- PD_007 VAR_1 – Superfici aeree fondiariae stato approvato
- PD_008 VAR_1 – Superfici aeree fondiariae stato di variante
- PD_009 VAR_1 – Masterplan stato approvato
- PD_010 VAR_1 – Masterplan stato di variante
- PD_011 VAR_1 – Materiali lottizzazione stato di variante
- PD_012 VAR_1 – Progetto area verde pubblico stato di variante
- PD_013 VAR_1 – Prontuario mitigazione ambientale stato di variante
- PD_014 VAR_1 – Schema segnali stradali

Ritenuto che possa essere accolta, essendo stato adeguato lo strumento urbanistico ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 19 del 30 giugno 2021, la richiesta formulata dalla società "Il Gelso di Mezzani Luciano s.r.l." relativamente al cambio di destinazione di parte della cubatura da commerciale a residenziale, con avvio della procedura di Variante urbanistica del PUA denominato "Il Gelso", secondo l'iter indicato dalla L.R. 11/2004 e s.m.i., considerando la riconversione di 5.000 mc di volume commerciale in residenziale, nel rispetto degli standard di legge, che si vanno a sommare ai 23.000 mc di volume residenziale già autorizzati con Permesso di Costruire n. 15203 del 12.11.2018, per un totale di 28.000 mc totalmente residenziali;

Ritenuto pertanto di adottare la Variante al PUA "Il Gelso" unitamente agli elaborati allegati richiamati sopra;

tutto ciò premesso e considerato

Vista la L.R. 23 aprile 2004, n. 11 e s.m.i.;

Vista la L.R. 6 giugno 2017, n. 14 e s.m.i.;

Vista la L.R. 30 giugno 2021, n. 19;

Visto il DPR 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.;

Visto il vigente Terzo Piano degli Interventi approvato con DCC n. 14 del 30.03.2021;

Vista la Variante n. 1 al Terzo Piano degli Interventi adottata con DCC n. 51 del 12.09.2022, a seguito dell'approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari per il triennio 2022 – 2024;

Vista la L. 7 agosto 1990, n. 241;

Dato atto che ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs 18 agosto 2000, n 267, sono stati acquisiti ed allegati alla presente deliberazione di cui costituiscono parte integrante e sostanziale, i pareri in ordine alla regolarità tecnica e contabile espressi dai competenti Responsabili;

Visto il D. Lgs 18 agosto 2000, n. 267;

DELIBERA

1. Le premesse formano parte integrante della presente deliberazione.
2. Di adottare, ai sensi del comma 8-ter dell'articolo 20 della L.R.V. n. 11/2004, la Variante al PUA "Il Gelso", per la riconversione di 5.000 mc di volume commerciale in residenziale, nel rispetto degli standard di legge, come descritto nei gli elaborati tecnici e grafici di seguito elencati, a firma dell'Arch. Federico Signorelli, tecnico incaricato della progettazione e della direzione lavori del progetto, acquisiti agli atti in data 04.08.2022 prot. n. 17463 e in data 13.11.2020 e allegati alla presente deliberazione:
 - PD_002 VAR_1 – Relazione tecnica
 - PD_003 VAR_1 – Inquadramento cartografico e urbanistico – Vincoli
 - PD_004 VAR_1 – Rilievo fotografico stato approvato
 - PD_005 VAR_1 – Calcolo standard urbanistici stato approvato
 - PD_006 VAR_1 – Calcolo standard urbanistici stato di variante
 - PD_007 VAR_1 – Superfici aeree fondiarie stato approvato
 - PD_008 VAR_1 – Superfici aeree fondiarie stato di variante
 - PD_009 VAR_1 – Masterplan stato approvato
 - PD_010 VAR_1 – Masterplan stato di variante
 - PD_011 VAR_1 – Materiali lottizzazione stato di variante
 - PD_012 VAR_1 – Progetto area verde pubblico stato di variante
 - PD_013 VAR_1 – Prontuario mitigazione ambientale stato di variante
 - PD_014 VAR_1 – Schema segnali stradali
3. Di dare atto che il soggetto proponente deve predisporre tutta la documentazione necessaria affinché in seguito all'adozione e prima dell'approvazione della Variante al PUA "Il Gelso" venga inviata in regione la SFA in relazione alla DGR n.61 del 21 gennaio 2020 in funzione dell'esclusione della procedura di Vas di cui al D. Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e alla DGRV n. 1717 del 3 ottobre 2013.
4. Di dare atto che la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione della Variante al PUA e pertanto, nelle more della comunicazione da parte della Regione del parere motivato di competenza, il procedimento di cui al comma 4 dell'art. 20 della L.R. n. 11/2004 sarà interrotto.
5. Di dare atto che la verifica di assoggettabilità a VAS, o la VAS, qualora richiesta, sono presupposto per l'approvazione della Variante al PUA.
6. Di dare atto, ai sensi dell'art. 20, comma 3, della legge regionale n. 11/2004, la Variante al PUA è depositata presso la Segreteria del Comune per la durata di 10 giorni; dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato con le modalità di cui all'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69. Nei successivi venti giorni i proprietari degli immobili possono presentare opposizioni mentre chiunque può presentare osservazioni.
7. Di incaricare il Responsabile del Settore Urbanistica di porre in atto tutti gli adempimenti conseguenti e derivanti dal presente provvedimento previsti dalla L.R. 11/2004 e dall'art. 5, comma 13 della Legge 106/2011.
8. Di dare atto altresì che la presente deliberazione sarà pubblicata nell'area Amministrazione Trasparente ai sensi dell'art. 39, comma 1 del D.Lgs. 33/2013 e succ. mod.
9. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18.0.2000, n. 267, così da accelerare i tempi per l'adozione dei provvedimenti definitivi.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione avente ad oggetto: **“PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO “IL GELSO” - ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PUA “IL GELSO” PER MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DEL PREVISTO VOLUME COMMERCIALE IN RESIDENZIALE - DITTA: IL GELSO DI MEZZANI LUCIANO SRL.”**;

Considerato che i presupposti di fatto e le ragioni giuridiche addotte quale motivazione sono idonei a determinare l'emanazione di tale provvedimento;

Ritenuto di far propria la motivazione della proposta di deliberazione, ritenendola meritevole di approvazione;

Tenuto conto dei pareri favorevoli espressi ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti favorevoli unanimi espressi per alzata di mano;

DELIBERA

- Di approvare la proposta di deliberazione avente ad oggetto: **“PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO “IL GELSO” - ADOZIONE DELLA VARIANTE AL PUA “IL GELSO” PER MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DEL PREVISTO VOLUME COMMERCIALE IN RESIDENZIALE - DITTA: IL GELSO DI MEZZANI LUCIANO SRL.”**, sopra riportata quale parte integrante e sostanziale del presente atto, facendola propria a tutti gli effetti di legge.

Inoltre, il Consiglio Comunale, in ragione della motivazione indicata all'ultimo punto della proposta approvata, con separata votazione unanime e palese, resa per alzata di mano,

DELIBERA

- Di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 – comma 4 – del D.Lgs. n. 267/2000.



COMUNE DI VALEGGIO SUL MINCIO
Provincia di Verona

Letto, approvato e sottoscritto digitalmente ai sensi dell'art. 21 D.L.gs n 82/2005.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
MENINI CESARE

IL SEGRETARIO GENERALE
SCARPARI EMILIO