



**Comune
di Verona**

Pianificazione e Progettazione Urbanistica

PUA 712 PEEP 2002_var 237_Z 68 denominato "Sacra Famiglia"
Richiesta parere preliminare - PG 157463/2020

PARERE TECNICO ISTRUTTORIO
allegato sub A alla delibera
Normativa PEEP Var237_ Modalità applicativa

DENOMINAZIONE PUA: PUA 712 PEEP 2002_var 237_Z 68 denominato "Sacra Famiglia"

DITTA: **Elle Immobiliare SpA** , Strada la Rizza, 50 Verona

LOCALITA': tra via Apollo e via Vigasio

ATO: 10

CIRCOSCRIZIONE: 5°

ISTANZA DI PARERE PRELIMINARE: in data 05/06/2020 PG 157463,

RPU - RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO URBANISTICO : ARCH. PAOLA PROSPERO

TECNICO ISTRUTTORE : ING. CASTELLI MASSIMO

PROGETTISTA : ARCH. MAURO FELICE

REFERENTE : ARCH. MAURO FELICE

PREMESSE - ITER

- il 6 giugno 2006 con deliberazione numero 25 del Consiglio Comunale, è stato approvato il Piano Quadro - piano di zona "n. 68 Sacra Famiglia"; ai sensi della L.167/62 come aggiornata dalla L.865/71 e L. 457/78, i Peep hanno efficacia 18 anni, prorogabile su motivata richiesta per ulteriori due anni. Il presente PEEP è pertanto vigente;
- il 24 settembre 2009 con deliberazione del Consiglio Comunale n. 73 è stata approvata la variante al PEEP in oggetto corredata del progetto preliminare delle Opere di urbanizzazione funzionali;
- in data 07 luglio 2010 è stata stipulata convenzione per la concessione del diritto di edificazione nell'area PEEP 68 Sacra Famiglia, con atto del Notaio Vincenzo Quarantino, rep. n. 134999, reg. presso l'Agenzia delle Entrate di Verona il 16/07/2010 n. 12169;
- con determinazione dirigenziale 2970 del 04 luglio 2012 sono stati approvati: lo schema di convenzione, lo schema di divisione in stralci I°- II° e il progetto definitivo predisposto da Agec;
- in data 05 settembre 2012 è stata stipulata la convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione con atto del Notaio Vincenzo Quarantino, rep. n. 137523 racc. 35132; ai sensi art 6 della convenzione le opere vengono realizzate per stralci funzionalmente autonomi;
- in data 10 ottobre 2012 è stato rilasciato permesso di costruire PG 235004 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione relative al PEEP in oggetto;
- contestualmente alla realizzazione dei lavori del 1° stralcio delle opere di urbanizzazione sono stati rilasciati i titoli abilitativi ai sensi del DPR 380/01 per la costruzione dei fabbricati residenziali sull'UMI n. 1 individuata nel PEEP 68;
- i lavori di urbanizzazione relativi al 1° stralcio sono stati ultimati e in data 15 luglio 2013 è stato depositato il relativo atto di collaudo, nostro PG 192947;

- ai sensi della L.167/62 come aggiornata dalla L.865/71 e L. 457/78, i Peep hanno efficacia 18 anni, prorogabile su motivata richiesta per ulteriori due anni. Il presente PEEP è pertanto vigente e riconosciuto nel PI all'art."181-Disciplina degli accordi di programma, dei PIRUEA, dei PUA e PEEP approvati anteriormente al presente PI";
- in data 28 novembre 2019 con delibera di Consiglio comunale n. 48, è stata definitivamente approvata la variante 23 al Piano degli Interventi, adottata con DCC n.1 del 20.01.2017 e successiva delibera n.31 del 21.06.2018;
- data 27 febbraio 2020 P.G. 77925, 77926 e successive integrazioni, è pervenuta istanza di Permesso di costruire delle Opere di urbanizzazione - 2° stralcio - funzionali al PEEP68. A seguito dell'esito della conferenza dei servizi l'iter del procedimento è attualmente sospeso in attesa di aggiornamento/integrazione della documentazione progettuale come da richiesta PG 194165 del 07 luglio 2020;
- in data 05 giugno 2020, PG 157463, è pervenuta l'istanza di parere in oggetto relativa alla possibilità di modificare la posizione, all'interno dell'UMI 3, di un fabbricato al fine di addossarlo all'altro, in modo da avere un unico edificio emergente pur nel rispetto della sagoma limite prevista nel PEEP approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 73/2009 precedentemente richiamata;

ELABORATI PROGETTUALI ALLEGATI ALL'ISTANZA

DESCRIZIONE SINTETICA CONTENUTO ELABORATO	NOME FILE	DATA	P.G.
Relazione tecnica	Relazione.pdf	08.06.2020	157463/2020
Allegato 01 e allegato 02 (raffronto con tavv. 04 e 05 del PEEP approvato)	Richiesta parere preventivo_Allegati.pdf	08.06.2020	157463/2020

CONTENUTO ISTANZA

La proposta di modifica prevede la traslazione, all'interno dell'UMI 3, di uno dei due fabbricati al fine di addossarlo all'altro, in modo da avere un unico edificio emergente.

Nella relazione tecnica, allegata alla richiesta di parere, la richiesta di modifica viene motivata come segue: *"...la richiesta trae origine dalla volontà di realizzare una edificazione dotata di una significativa qualità architettonica e costruttiva, coerente con la normativa urbanistica generale e speciale vigente.*

Tutto ciò mediante una attualizzazione del progetto edilizio fondata su:

- *Un impianto insediativo che sfrutti al meglio il soleggiamento e la ventilazione naturali;*
- *Il contenimento dei consumi energetici con un mirato sfruttamento delle energie rinnovabili;*
- *Valorizzazione delle superfici a verde profondo;*
- *Individuazione di spazi comuni dedicati alla socializzazione, allo studio, alla cura della persona, secondo le modalità di realizzazione ammesse."*

Il progettista precisa che sono in ogni caso mantenuti:

- a) L'assetto del lotto, la viabilità, la localizzazione e la consistenza del verde e delle aree a parcheggio;
- b) La volumetria edificabile;
- c) L'altezza e il numero di piani;
- d) La localizzazione dell'accessibilità carraia;
- e) L'allineamento dell'edificio rispetto al fronte stradale.

e ciò in conformità a quanto indicato nelle vigenti NTA del Peep approvato, in particolare al combinato disposto artt. 4 e 5 delle norme e a quanto indicato nelle tavv. 4 e 5 del PEEP allegato alla DCC 73/2009.

Nella stessa relazione si precisa che la proposta è compatibile con la tipologia "a blocco" approvata.

Nell'elaborato "All.01", allegato alla richiesta di parere, il tecnico disegna lo spostamento in planimetria dell'edificio, mostrando come esso avviene all'interno della sagoma limite planimetrica "ad L" prevista nel PEEP approvato nel 2009.

Nell'elaborato "All. 02" illustra, in vista prospettica, la sagoma limite altimetrica del nuovo fabbricato al fine di evidenziare che essa non viene modificata rispetto a quella approvata con Delibera consigliare.

La proposta si configura all'interno della sagoma limite sia planimetrica che altimetrica, come richiesto all'art 5 comma 1 delle NTA del PEEP approvato.

PARERE

La proposta di modifica pervenuta ha evidenziato la necessità di un chiarimento nell'applicazione della normativa PEEP approvata con DCC N.2/2005, .

In particolare:

-l'art."4.- Elaborati per i Piani Attuativi dei Comprensori Peep" riporta, tra gli altri, anche i contenuti della Tav. 4 -Planimetria di progetto, tra cui il punto e) che individua gli elementi indicativi per ogni UMI. Tra questi viene riportata l'indicazione delle "*distanze dai confini di proprietà, dal ciglio strada e tra fabbricati, ...*".

-l'art."5- Caratteristiche del planovolumetrico del Comprensorio" richiama i contenuti della Tav.4 e prevede l'ingombro massimo degli edifici sia planimetrico che altimetrico, quale limite per lo sviluppo del progetto edilizio. Ammette, qualora debitamente motivato, la possibilità di uno studio planivolumetrico alternativo e ne elenca i parametri vincolanti: volumetria massima; indice territoriale di edificabilità; superfici a standard parcheggio e verde; viabilità. Rimanda alla procedura ex art.34 della L.865/1971 l'approvazione del nuovo planivolumetrico.

I rimandi ai due articoli 4 e 5 di NTA PEEP ed i contenuti delle Tav. 4 e Tav.5, non chiariscono tuttavia in maniera univoca i limiti attuativi di modifiche che se da un lato paiono rispettare i criteri informativi della norma dei PEEP, dall'altro non escludono l'accesso ad un procedimento urbanistico di variante urbanistica in luogo di un'applicazione edilizia diretta.

Stante il mantenimento dei dati stereometrici e delle caratteristiche vincolanti del planovolumetrico, ritenendo di interesse pubblico dare attuazione definitiva ai Piani PEEP di cui alla Variante 237/2002 ancora da completare o solo in parte attuati, come il PEEP 68 che ha originato la richiesta, si sottopone alla Giunta con valutazione favorevole la possibilità di adeguare in sede edilizia le distanze tra fabbricati per la costruzione in adiacenza, anche prevedendo di unificare in un unico blocco la volumetria concessa, garantendo il rispetto dei dati stereometrici dei rispettivi PEEP e nei limiti di massimo ingombro del planovolumetrico approvato. Tale modalità potrà essere estesa alle edificabilità delle aree PEEP ancora da attuare o da completare.

Pertanto, si esprime altresì parere favorevole alla soluzione progettuale pervenuta indicata in oggetto.

Si sottopone alla Giunta Comunale per gli adempimenti di competenza.

Il tecnico istruttore

ing. Massimo Castelli

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 85/2005 s.m.i.)

Il Responsabile del Procedimento

arch. Paola Prospero

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 85/2005 s.m.i.)

Il Dirigente della Pianificazione e Progettazione Urbanistica

arch. Arnaldo Toffali

(firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n. 85/2005 s.m.i.)

Comune di Verona

Pianificazione e Progettazione Urbanistica

Via Pallone, 9 – 37121 Verona

Tel. 0458077535 – fax 045 8077511

E-mail urbanistica@comune.verona.it

Casella PEC urbanistica@pec.comune.verona.it

www.comune.verona.it

Codice fiscale e Partita IVA 00215150236

CODICE UNIVOCO UFFICIO V65U24