

Comune di Verona
Deliberazione della Giunta Comunale

N. Progr. 410

Seduta del giorno 11 Dicembre 2013

PRESENTI

TOSI SIG. FLAVIO
CASALI AVV. STEFANO
CORSI P. I. ENRICO
PISA SIG. LUIGI
TOFFALI AVV. ENRICO
LESO SIG. RA ANNA
PALOSCHI RAG. PIER LUIGI
BENETTI SIG. ALBERTO
LELLA SIG. ANTONIO
GIORLO SIG. MARCO

ASSENTI

PRESIEDE
TOSI SIG. FLAVIO

RELATORE
CASALI AVV. STEFANO

ASSISTE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA
(SEGRETARIO GENERALE)

Oggetto: URBANISTICA - PUA/PIANO DI LOTTIZZAZIONE IN LOCALITA' QUINZANO N. 637 DENOMINATO "SAN ROCCO" - DITTE PERUSI GUIDO E LEGNAGHESE CANTIERI S.P.A. - OGGI LEGNAGHESE REAL ESTATE S.P.A. - ACCERTAMENTO DEI MOTIVI OSTATIVI ALL'APPROVAZIONE ALL'ADOZIONE VARIANTE N. 2 AI SENSI DELL'ART.20 DELLA LR N. 11/04.

LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Verona, è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato dalla Giunta Regionale per il Veneto con deliberazione n. 4148 del 18 dicembre 2007 e pubblicato sul BUR n. 13 del 12 febbraio 2008;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 12 ottobre 2006 il Consiglio Comunale ha approvato il PUA/Piano di lottizzazione in località Quinzano n. 637 denominato "San Rocco";
- i rapporti fra il Comune di Verona e le ditte lottizzanti, Perusi Guido e Legnaghese Cantieri s.p.a. (oggi Legnaghese Real Estate s.p.a. per mutamento di denominazione/ragione sociale con atto del notaio dott. Elena Borio da Verona del 8 maggio 2012 Repertorio n. 9941), sono stati regolati con convenzione del notaio dott. Eduardo Paladini da Verona in data 19 giugno 2007 rep. 181.634 racc. 26.658;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 è stato approvato il 1° Piano degli Interventi ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 66 del 29 febbraio 2012 è stata approvata la Variante n. 1 al PUA/ Piano di Lottizzazione in oggetto, la variante non ha comportato necessità di aggiornare la convenzione;
- in data 12 settembre 2013 P.G. 246171 la sola Legnaghese Real Estate s.p.a. (in quanto titolare delle aree incluse nella variante, ai sensi dell'articolo 20 comma 14 della L.R. n. 11/2004) ha presentato istanza per l'approvazione della Variante n. 2 al PUA/Piano di lottizzazione in località Quinzano n. 637 denominato "San Rocco";
- ai sensi dell'articolo 20 della Legge Regionale n. 11/04 i piani urbanistici attuativi , se di iniziativa privata, sono adottati dalla Giunta Comunale entro il termine di settantacinque giorni dal ricevimento della proposta;
- in data 19 settembre 2013 con P.G. 254064 è stato richiesto parere alla competente 2^ Circoscrizione ed al Coordinamento Edilizia Privata, precisando che ove il parere non fosse pervenuto entro 30 giorni dalla richiesta lo stesso sarebbe stato inteso come positivo senza riserve;
- i pareri sono stati resi come segue:
 - a - 2^ Circoscrizione seduta del Consiglio in data 21 ottobre 2013 parere non favorevole giusta nota P.G. 292.636 del 25 ottobre 2013;
 - b - Coordinamento Edilizia Privata parere positivo per decorrenza termini;

Considerato che:

- come evidenziato dal Parere Tecnico Istruttorio (allegato sub A al presente provvedimento a farne parte integrante e sostanziale), predisposto dal competente Coordinamento Pianificazione Territoriale e prendendo atto dei pareri citati la Variante al P.U.A./Piano di Lottizzazione risulta in contrasto con il coordinato disposto degli articoli 21 e 181 delle N.T.O. del P.I. e dell'articolo 16 del Regolamento Edilizio Comunale;
- è infatti evidente che la variante proposta incide sui criteri informativi del PUA in quanto, il passaggio da 3 piani fuori terra più sottotetto a cinque piani fuori terra comporterebbe la realizzazione di volumi e spazi con configurazione radicalmente diversa da quella descritta negli elaborati del piano attuativo originario;
- pertanto la richiesta di Variante al PUA avanzata dalla sola Legnaghese Real Estate s.p.a. non può essere approvata in quanto la ditta non ha titolo in applicazione delle norme Regionali e Comunali sopra citate;

Dato atto che il presente provvedimento non comporta impegni di spesa né minori entrate;

Visti:

- la Legge Urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- la Legge regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11 e successive modificazioni ed integrazioni;
- il Regolamento dei Consigli di Circoscrizione approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 96/1978 e succ. mod. ed integrazioni;
- il vigente Piano di Assetto del Territorio approvato dalla Giunta Regionale per il Veneto con deliberazione n. 4148 del 18 dicembre 2007;
- il 1° Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 91 del 23 dicembre 2011 ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale Veneto 23 aprile 2004 n. 11;
- il Regolamento Edilizio Comunale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 21 del 16 marzo 2012;

Preso atto dei pareri formulati sulla proposta di deliberazione in oggetto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del D.L.vo 18 agosto 2000, n. 267 e precisamente:

- che in data 18/11/2013 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'articolo 49 del D.L.vo 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 03/12/2013 il Responsabile del Servizio Finanziario ha espresso il parere che di seguito integralmente si riporta: " ai sensi e per gli effetti dell'articolo 49 del decreto legislativo n. 267, del 18.08.2000, si dichiara la non rilevanza contabile della proposta di deliberazione in oggetto".

L RESPONSABILE DEL
SERVIZIO FINANZIARIO

f.to dott. Marco Borghesi

Tutto ciò premesso;

Udito il relatore, Assessore all'Urbanistica;

A voti unanimi;

D E L I B E R A

- 1) la premessa è parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di prendere atto che la variante n. 2 al PUA/Piano di lottizzazione in località Quinzano n. 7140637 denominato "San Rocco" non può essere approvata in quanto in contrasto con il coordinato disposto degli articoli 21 e 181 delle N.T.O. del P.I. e dell'articolo 16 del Regolamento Edilizio Comunale, come meglio in premessa illustrato;

- 3) di disporre sia inoltrata da parte degli uffici ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90, la comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento della domanda di Variante al PUA, assegnando un congruo termine alla Ditta per la presentazione di eventuali controdeduzioni.

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

La Segreteria Generale è invitata a collaborare con l'Ufficio proponente per l'esecuzione del presente provvedimento.

IL SINDACO
TOSI SIG. FLAVIO

IL SEGRETARIO GENERALE
PRATIZZOLI AVV. CRISTINA

La presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio informatico di questo Comune per 15 gg. da oggi 24 DIC. 2013 al n. 9445

Ai sensi dell'art. 39 del d. lgs. 33/2013, si attesta che il relativo schema è stato pubblicato nella sezione "pianificazione e governo del territorio" del sito web del comune in data 03/12/2013.

Il Responsabile del Procedimento di Pubblicazione
dott. Giuseppe Baratta



**Comune
di Verona**

Pianificazione Territoriale

MOD. 5

Rif Pratica n 7140637 b Sigla VF

P.G. 220.340 del 14 settembre 2011

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Richiesta presentata il 12 settembre 2013 p.g. 246.171

DENOMINAZIONE PUA " Variante 2 " San Rocco "

LOCALITÀ : ATO : 2

CIRCOSCRIZIONE : 2^a

DITTA: RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO : dott.ssa Sonia Braggio

ISTRUTTORE : geom. Vittorio Ferron

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (PER LA STAZIONE APPALTANTE) : opere ultimate

PROGETTISTA : arch. Paola Vesentini

REFERENTE : geom. Stefano Cherubini

TIPOLOGIA DI ISTANZA:

☐ Nuovo PUA

☒ Variante al PUA

PREMESSE

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 118 del 26 aprile 2006 veniva adottato e con deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 12 ottobre 2006 è stato approvato il PUA/ Piano di Lottizzazione n. 7140637 denominato " San Rocco " sito in Quinzano, via Selva. Il piano entra in vigore dieci giorni dopo la pubblicazione nell'albo pretorio del comune del provvedimento di approvazione. Il piano ha efficacia per dieci anni.

La relativa convenzione è stata sottoscritta con atto del notaio dott. Eduardo Paladini da Verona rep. 181.634 racc. 26.658 da Legnaghese Cantieri s.p.a. (oggi Legnaghese Real Estate s.p.a. per mutamento di denominazione/ragione sociale con atto del Notaio dott. Elena Borio da Verona del 8 maggio 2012 Repertorio n. 9.941) e Perusi Guido.

I lavori di realizzazione delle opere di urbanizzazione hanno avuto inizio il 8 ottobre 2007 e hanno avuto termine il 16 luglio 2010. Le opere sono state collaudate e il collaudo approvato con determinazione dirigenziale n. 6.344 del 15 dicembre 2013 ;

Le aree per opere di urbanizzazione sono state cedute al Comune oppure assoggettate a vincolo perpetuo di uso pubblico a favore del Comune.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 66 del 29 febbraio 2013 è stata approvata la Variante n. 1 al PUA/ Piano di Lottizzazione in oggetto.

La variante non ha comportato necessità di aggiornare la convenzione

VERIFICA DELL'AMBITO DEL PUA

L'ambito generale del PUA rimane invariato ma l'ambito oggetto di variante è esclusivamente quello costituito dal Lotto 2 più sotto identificato.

DATI RELATIVI AI SOGGETTI RICHIEDENTI

N°	Ditte intestate	Foglio	m.n.	Superficie m ²	Lotto
1	Legnaghese Real Estate s.p.a.	105	814	304	2
2			818	458	
3			821	1.939	

Si citano solo le particelle costituenti i lotti edificabili escludendo tutte le aree a standard e opere di urbanizzazione (già di proprietà comunale o asservite a favore del Comune) che non vengono modificate.

N°	Ditte intestate	Foglio		m.n.	Superficie m ²	Lotto
4	Legnaghese Real Estate s.p.a. e altri	105	852	ex 816	2.721	1
5				ex 820		
6				ex 826		
7	Guido Perusi	105	770		920	3
8			772		465	

L'area di proprietà del sig. Perusi, ancorché compresa nell'ambito del PUA/PdL non è edificabile (la relativa edificabilità è già stata trasferita ai lotti 1 e 2).

L'area del mappale 852 costituente il " Lotto 1 " è già edificata.

L'articolo 20 comma 14. della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 che recita : " *Possono essere approvate varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante, purché le medesime non incidano sui criteri informativi del PUA secondo i parametri definiti dal piano degli interventi.* "

Il Regolamento Edilizio Comunale all'articolo 16 comma 3 ultimo alinea stabilisce che *Possono essere approvate varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante, purché le medesime non incidano sui criteri informativi del PUA secondo i parametri definiti dal piano degli interventi.*

L'articolo 21 della N.T.O. del P.I. stabilisce che :

1. *Le varianti al piano sono presentate dagli aventi titolo degli immobili ricadenti nell'ambito di intervento del PUA entro i termini di efficacia e sono adottate ed approvate con le procedure di cui all'art. 20 della L.R. 11/2004.*

2. *Possono essere approvate varianti sottoscritte dai soli titolari delle aree incluse nella variante ad un PUA, purché le medesime non incidano sui criteri informativi del PUA secondo i seguenti parametri:*

a) *volumi e spazi con configurazione non radicalmente diversa da quella descritta negli elaborati del piano attuativo originario, sempre nel rispetto delle distanze legali;*

b) *l'edificazione in aderenza su lotti contigui interni al comparto, anche in applicazione dell'articolo 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444;*

c) *lo spostamento dei passi carrai previsti nelle planimetrie del piano attuativo, ferma restando la disciplina del nuovo codice della strada e del relativo Regolamento di attuazione, e a condizione che non siano ridotti gli spazi pubblici o di uso pubblico già adibiti a parcheggio, verde o spazi di manovra;*

d) *la formazione di percorsi di penetrazione privati interni ai lotti;*

e) *lo spostamento, la soppressione o la nuova introduzione di una o più dividenti tra i lotti, con la variazione del numero di questi ultimi;*

f) *modificazioni derivanti dal passaggio dalla progettazione preliminare a quella definitiva ed esecutiva, senza diminuzione della superficie, delle aree destinate a standards o servizi pubblici/uso pubblico, delle infrastrutture a rete, salvo per queste ultime il parere favorevole dell'ente gestore.*

3. Omissis

L'articolo 181 comma 3° delle N.T.O. del P.I. al riguardo stabilisce che :

3. *Fermi i casi di decadenza di cui al precedenti commi 1. e 2., gli Accordi di Programma, i PIRUEA, i PUA ed i PEEP approvati e convenzionati nei termini di cui al precedente comma 2 o anteriormente alla data di efficacia del presente PI:*

a) *conservano efficacia per il tempo previsto dalle leggi vigenti che li disciplinavano al momento dell'approvazione o restano disciplinati dalle condizioni o dai termini eventualmente più brevi inseriti negli accordi o nelle clausole pattizie inserite nelle convenzioni stipulate;*

b) *omissis ... ;*

c) *omissis ... ;*

d) *omissis ... ;*

e) *omissis ... ;*

f) *omissis ... ;*

g) *possono essere oggetto di variante nei termini di efficacia di cui al precedente punto a); in tal caso se la variante non incide sulle previsioni quantitative originariamente approvate, alla medesima si applica la disciplina urbanistica previgente.*

VINCOLI RIPORTATI NEL PAT:

L'area oggetto di intervento è assoggettata alle prescrizioni e vincoli dei seguenti articoli normativi del P.A.T. (Piano Assetto Territorio) :

Tavola n.1 – Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale

- art. 4 - Vincolo paesaggistico D.L.vo 42/2004 (D.M. 7 marzo 1966 Vincolo Colina Veronese);
- art. 5 - Vincolo archeologico (Tipo "C");
- art. 8 - Vincolo sismico D.C.R. 67/03;
- art. 26 - Aeroporti - fasce di rispetto;
- art. 29 - Impianti di comunicazione elettronica - fasce di rispetto;

Tavola n.3 – Carta delle Fragilità

- art. 37 - Penalità ai fini edificatori (Terreno Mediocre);
- art. 38 - Vulnerabilità intrinseca degli acquiferi (Unità M);
- art. 39 - Aree soggette a dissesto idrogeologico: Classi di pericolosità idraulica (Adige);

Tavola n.4 – Carta delle Trasformabilità

- art. 51 - Aree residuali periurbane

Nel Piano Regolatore Generale, vigente per le parti compatibili con il PAT

- Parte : Z. 10 (abitazioni estensive tipo B);
- Parte : sede stradale.

Nel Piano degli Interventi Approvato

- Tessuto PUA Vigenti (< 10 anni) ed Accordi di Programma – residenziali (art. 181 - Disciplina degli accordi di programma, dei PIRUEA, dei PUA e PEEP approvati anteriormente al presente PI).

Si precisa che ai sensi dell'articolo 189 comma 1 lettera d) delle NTO del P.I. adottato con D.C.C. n. 59/2011, il predetto P.I. non si applica ai PUA presentati in data antecedente a quella di adozione purché l'approvazione intervenga definitivamente entro la data di efficacia del P.I. stesso.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALL'ISTANZA

		DATA	P.G.	DESCRIZIONE
B	1	14 settembre 2011	220.340	01 - Planimetria generale stato di progetto – Tabella lotti edificabili
B	2	14 settembre 2011	220.340	Relazione tecnica illustrativa

DATI DIMENSIONALI DEL PUA:

Parametro	Approvato		Variante 1		Variante 2	
Superficie ambito d'intervento	m ²	10.925,18	m ²	10.925,18	mq	10.925,18
Superficie strade	m ²	1.405,48	m ²	1.405,48	mq	1.405,48
Superficie fondiaria	m ²	5.421,11 ** (+1.062,23)	m ²	* 5.421,11 ** (+1.062,23)	mq	* 5.421,11 ** (+1.062,23)
Indice di edificabilità	m ³ /m ²		m ³ /m ²		mc/mq	
Volumetria realizzabile	m ³	19.551,90	m ³	19.551,90	mc	19.551,90
N. abitanti teorici (vol. realizzabile/100)	ab.	*** 196	ab.	*** 196	ab	*** 196
N. dei piani	3 + sottotetto abitabile		3 + sottotetto abitabile		L. 2 p. 3 + sottotetto abitabile L. 1 p. 5	

* esiste una lievissima discrepanza coi dati catastali.

** lotto di proprietà del sig. Perusi non edificabile (l'edificabilità è stata trasferita ai lotti 1 e 2 9 e non interessato dalla presente variante.

*** con un rapporto di 100mc/abitante come da PUA/PdL approvato e da PRG.

CONFRONTO CON GLI STANDARD DI LEGGE

Non si riporta la dotazione e la verifica delle aree per servizi in quanto la variante non modifica le volumetrie edificabili, l'assetto distributivo del PUA/PdL approvato, né i rapporti patrimoniali conseguenti.

PROBLEMATICHE VIARIE E DI ACCESSIBILITA', DI INFRASTRUTTURAZIONE, DI ORGANIZZAZIONE INFRASTRUTTURALE

La variante non comporta alcuna innovazione, in merito ai temi in titolo, rispetto al PUA/PdL approvato.

PARERI

In data 19 settembre 2013 con p.g. 254.064 è stato richiesto parere alla competente 2^a Circoscrizione e al Coordinamento Edilizia Privata, precisando che ove il parere non fosse pervenuto entro 30 giorni dalla richiesta lo stesso sarebbe stato inteso come positivo senza riserve.

I pareri sono stati resi come segue .

- a- 2^a Circoscrizione seduta del Consiglio in data 21 ottobre 2013 parere non favorevole giusta nota p.g. 292.636 del 25 ottobre 2013.
- b- Coordinamento Edilizia Privata parere positivo per decorrenza termini .

PROPOSTA DI VARIANTE

La variante ha carattere meramente normativo, tuttavia, come si deduce dai dati su riportati comporta modifiche all'assetto complessivo del piano nelle sue previsioni volumetriche.

Sul lotto numero 1 è richiesto di poter edificare cinque piani anziché i tre previsti dalle N.T.A. del P.R.G. per le **Z. 10 (abitazioni estensive tipo B)** , Si ricorda che la previgente norma prevede che : *** Nel computo dei piani abitabili non si considerano i sottotetti.**

La richiesta trova giustificazione nella applicazione dell'articolo **9 compensazione dei volumi** delle N.T.A. del previgente P.R.G. .

È tuttavia evidente che la variante proposta incide sui criteri informativi del PUA in quanto, il passaggio da 3 piani fuori terra più sottotetto a cinque piani fuori terra comporta volumi e spazi con configurazione radicalmente diversa da quella descritta negli elaborati del piano attuativo originario.

Pertanto la richiesta avanzata dalla sola Legnaghese Real Estate s.p.a. non può essere approvata in quanto la ditta non a titolo in applicazione delle norme Regionali e Comunali sopracitate.

CONCLUSIONI

Si propone pertanto alla rispettabile Giunta di :

- 1) di prendere atto che la variante n. 2 al PUA/Piano di lottizzazione in località Quinzano n. 7140637 denominato " San Rocco " non può essere approvata in quanto in contrasto con il coordinato disposto dagli articoli 21 e 181 delle N.T.O. del P.I. e dell'articolo 16 del regolamento Edilizio Comunale, come meglio in premessa illustrato..
- 2) di disporre sia inoltrata da parte degli uffici ai sensi dell'art. 10 bis della L. 241/90, la comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento della domanda di Variante al PUA, assegnando un congruo termine alla Ditta per la presentazione di eventuali controdeduzioni.

Data 14 novembre 2013

Il Tecnico Istruttore

geom. Vittorio Ferron

Il Responsabile del Procedimento

dott.ssa Sonia Braggio

Il Dirigente del Coordinamento
Pianificazione territoriale

arch. Mauro Grison

